



## 長者、嚴重殘疾業主、自然災害受害者物業稅減免

2021年11月

2020年11月3日，加州選民通過了19號提案，改變了家庭和長者的物業稅減免計劃。本資料單介紹的重點是針對55歲或以上、嚴重殘疾、野火或其他自然災害受害者，這些業主在加州內搬到新換房屋並有興趣保留和轉換其現有估值時可以節省物業稅。**生效日期: 2021年4月1日。**

現在就查看你是否符合資格！



### 資格核對清單

#### 合資格人士

- 55歲或以上，
- 嚴重殘疾，或
- 野火或其他自然災害的受害者

#### 合資格房屋

主要住所。你的原房屋和後來新換房屋必須是你的主要住所。

#### 價值

新換房屋的價值可以高於原房屋。超過原房屋價值的部分將按當前市場價值重新評估，並添加到原房屋的基年價值中。

#### 新換房屋購買時間

新換房屋必須是在原房屋出售後兩年內新購或新建。

#### 提交申請時間

必須在新換主要住所購買日期或施工完成日期後三(3)年內提出申請。如果您在三年期後提交申請，則不能追溯申請減免。



### 請記住

19號提案允許合資格的業主一生中最多三(3)次轉換計稅基數。這是對業主根據先前條款(60、90和110號提案)可能已經使用的任何申請的補充。野火或其他自然災害的受害者可以每個事件轉換其計稅基數一次。

新換房屋可以位於加州的任何縣

“**嚴重殘疾**”就物業稅而言，嚴重和永久殘疾人士定義為“任何身體殘疾或受傷的人，無論是因出生或事故或疾病，導致就業受限或嚴重限制該人的一項或多項主要生活活動，並已被診斷為永久性影響該人的功能能力，包括但不限於任何影響視力、言語、聽力或使用任何四肢。”

“**自然災害**”是指由州長宣布的，受影響地區內存在火災、洪水、乾旱、風暴、泥石流、地震、內亂、外來入侵或火山爆發等情況導致的災害或對人員或財產安全造成的極端危險。

## 示例

業主，56歲，在2021年10月6日出售了她的主要住所，售價\$1,200,000。在出售時，該房屋的可徵稅價值為\$368,000。

2021年11月30日，以\$1,500,000的全部現金價值購買新換房屋。此時，新換房屋的全部現金價值比原房屋的全部現金價值高出\$300,000。根據19號提案，此差額將被添加到前一房屋結轉的可徵稅價值中。

“可徵稅價值”是指用於計算物業稅的基年價值加上年度通貨膨脹調整額。我們估值辦公室稱之為增加的基年價值。

## 19號提案家庭轉讓計算方法

1) 計算全部現金價值的差額

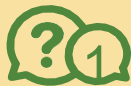
新換房屋全部現金價值	\$1,500,000
原房屋全部現金價值	- \$1,300,000
差額	= \$200,000

2) 將差額添加到增加的基年價值

差額	\$200,000
增加的基年價值	+ \$368,000
新換房屋的新基年價值	= \$568,000

## FAQ

### 常見問答



如何申請19號提案的基年價值轉換？

A1: 填寫將基年價值轉換到新換主要住所的申請表:

- BOE-19-B, 申請將基年價值轉換到新換主要住所，適用於55歲或以上的人士
- BOE-19-D, 申請將基年價值轉換到新換主要住所，適用於嚴重殘疾人士
- BOE-19-DC, 殘疾證明
- BOE-19-V, 申請將基年價值轉換到新換主要住所，適用於野火或其他自然災害的受害者

我們的網站sfaessor.org上有這些表格。你也可以在辦公時間(週一至週五，上午8點至下午5點)親臨我們在市政府190室的辦公室獲取這些申請表。如果你有任何問題，請親臨、致電415-554-5596或電郵至assessor@sfgov.org。



想要獲得轉換基年價值的資格，業主是否必須 (1) 55歲或以上，(2) 嚴重殘疾，及 (3) 災難受害者，(是否三個條件都要符合)?

A2: 否，根據19號提案，如果業主符合上述三個條件中的任何一個，就可能符合轉換基年價值的資格，不需要滿足所有三個條件。



如果我在轉換原房屋價值後對新房屋進行了改進，我可以獲得新建築的額外減免稅嗎？

A3: 也許。你可能有資格得到額外減免稅，如果：  
1) 新建築在購買之日起的兩年內竣工，及  
2) 新建築的價值加上購買時新換房屋的市場價值不超過原房屋的市場價值。你必須在竣工後的30天內以書面形式通知估值官。

\*\*免責聲明: 本文件中的資訊不構成法律建議，而只是告知公眾估值辦公室處理的有關稅務減免的機會。如果你對你的個人理財有任何疑問，建議你諮詢律師或註冊會計師。