



TIẾT KIỆM THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN CHO NGƯỜI CAO NIÊN, CHO CHỦ NHÀ TÀN TẬT NẶNG, CHO NẠN NHÂN THIÊN TAI

Tháng 11, 2021

Vào ngày 3 tháng 11 năm 2020, cử tri California đã thông qua Dự luật 19 trong đó thay đổi các chương trình tiết kiệm thuế cho các gia đình và người cao niên. Tờ thông tin này tập trung vào khoản tiết kiệm thuế cho những người từ 55 tuổi trở lên, bị tàn tật nặng, hoặc nạn nhân của cháy rừng hoặc các thảm họa thiên nhiên khác, những người muốn giữ và chuyển giá trị được đánh giá hiện tại của họ khi họ chuyển đến một ngôi nhà thay thế ở California. Ngày có hiệu lực: ngày 1 tháng 4 năm 2021.

Kiểm tra xem bạn có đủ điều kiện hay không ngày hôm nay!



DANH SÁCH CÁC ĐIỀU KIỆN

Người đủ điều kiện

- 55 tuổi hoặc hơn,
- Tàn tật nặng, hoặc
- Nạn nhân của cháy rừng hoặc các thảm họa thiên nhiên khác

Bất động sản đủ điều kiện

Đòi hỏi phải là nơi ở chính. Bất động sản ban đầu của bạn và sau này là Bất động sản thay thế phải là nơi cư trú chính của bạn.

Giá trị

Ngôi nhà thay thế có thể có giá trị cao hơn ngôi nhà ban đầu. Phần vượt quá giá trị của căn nhà ban đầu sẽ được đánh giá lại theo giá trị thị trường hiện tại và được cộng vào giá trị năm gốc của căn nhà ban đầu.

Thời hạn mua nhà thay thế

Căn nhà thay thế phải được mua mới hoặc xây mới trong vòng hai năm kể từ khi bán căn nhà ban đầu.

Thời hạn nộp đơn xin

Đơn xin phải được nộp trong vòng ba (3) năm sau ngày mua hoặc ngày hoàn thành xây dựng của nơi ở chính thay thế. Nếu bạn nộp đơn sau khoảng thời gian ba năm, khoản tiết kiệm sẽ không thể được áp dụng hồi tố.

XIN VUI LÒNG GHI NHỚ

Dự luật 19 cho phép các chủ nhà đủ điều kiện chuyển cơ sở thuế của họ tối đa ba (3) lần trong đời. Điều này bổ sung cho bất cứ lần chuyển nào mà chủ sở hữu có thể đã sử dụng theo các điều khoản trước đây (Dự luật 60, 90 và 110). Nạn nhân của cháy rừng hoặc các thảm họa thiên nhiên khác có thể chuyển cơ sở thuế của họ một lần cho mỗi sự kiện.

Ngôi nhà thay thế có thể được đặt trong bất cứ quận nào ở California.

“Tàn tật nặng” đối với mục đích đánh thuế bất động sản, một người tàn tật nặng và vĩnh viễn được định nghĩa là “bất cứ người nào bị khuyết tật hoặc suy giảm về thể chất, cho dù từ khi sinh ra hoặc do tai nạn hoặc bệnh tật, dẫn đến sự hạn chế về chức năng đối với việc làm, hoặc hạn chế đáng kể một hoặc nhiều sinh hoạt chính của người đó, và đã được chẩn đoán là ảnh hưởng vĩnh viễn đến khả năng hoạt động của người đó, bao gồm nhưng không giới hạn ở bất cứ khuyết tật hoặc suy giảm nào ảnh hưởng đến thị giác, lời nói, thính giác hoặc việc sử dụng bất cứ tứ chi nào”.

“Thiên tai” có nghĩa là sự có mặt, theo tuyên bố của Thống đốc, của các tình trạng thiên tai hoặc cực kỳ nguy hiểm đối với sự an toàn của con người hoặc bất động sản trong khu vực bị ảnh hưởng do các tình trạng như hỏa hoạn, lũ lụt, hạn hán, bão, lở đất, động đất, dân sự rối loạn, ngoại xâm, hoặc núi lửa phun trào.

THÍ DỤ

Chủ nhà 56 tuổi bán căn nhà chính của mình vào ngày 6 tháng 10 năm 2021, với giá 1,200,000 đô la. Vào thời điểm bán, căn nhà có Giá trị Tính thuế là 368,000 đô la.

Vào ngày 30 tháng 11 năm 2021, một ngôi nhà thay thế được mua với giá trị toàn bộ bằng tiền mặt là 1,500,000 đô la. Ở đây, toàn bộ giá trị tiền mặt của căn nhà thay thế nhiều hơn toàn bộ giá trị tiền mặt của căn nhà ban đầu là 300,000 đô la. Theo Dự luật 19, khoản chênh lệch này sẽ được cộng vào giá trị tính thuế được chuyển từ căn nhà trước đó.

“Giá trị tính thuế” nghĩa là giá trị năm gốc cộng với các điều chỉnh lạm phát hàng năm được sử dụng để tính thuế bất

động sản. Tại văn phòng của chúng tôi, giá trị này còn được gọi là giá trị năm gốc được tính theo yếu tố.

CÁCH TÍNH CHUYỂN NHƯỢNG TRONG GIA ĐÌNH THEO DỰ LUẬT 19

1) Tính toán sự chênh lệch về toàn bộ giá trị tiền mặt

Toàn bộ giá trị tiền mặt	
Nơi cư trú thay thế	\$1,500,000
Toàn bộ giá trị tiền mặt	
Nơi cư trú ban đầu	- \$1,300,000
Chênh lệch	= \$200,000

2) Cộng khoản chênh lệch vào giá trị năm gốc được tính

Chênh lệch	\$200,000
Giá trị năm gốc được tính	+ \$368,000
Giá trị năm gốc mới	
nơi cư trú thay thế	= \$568,000

FAQ**NHỮNG CÂU HỎI THƯỜNG GẶP**

Làm thế nào để nộp đơn xin chuyển Giá trị năm gốc theo dự luật 19?

A1: Điền đơn yêu cầu chuyển Giá trị năm gốc sang nơi cư trú chính thay thế:

- BOE-19-B, Đơn yêu cầu chuyển Giá trị năm gốc sang nơi cư trú chính thay thế cho người ít nhất 55 tuổi
- BOE-19-D, Đơn yêu cầu chuyển Giá trị năm gốc sang nơi cư trú chính thay thế cho người tàn tật nặng
- BOE-19-DC, Chứng chỉ Khuyết tật
- BOE-19-V, Đơn yêu cầu chuyển Giá trị năm gốc sang nơi cư trú chính thay thế cho Nạn nhân cháy rừng người hoặc các thảm họa thiên nhiên khác

3) Có thể tìm thấy các mẫu đơn trên trang web của chúng tôi tại sfassessor.org. Bạn cũng có thể đến văn phòng của chúng tôi tại Phòng 190 của Tòa thị chính trong giờ hành chính (Thứ Hai-Thứ Sáu, 8 giờ sáng đến 5 giờ chiều) để lấy các mẫu đơn này. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào, vui lòng đến gặp chúng tôi, hoặc gọi 415-554-5596 hoặc gửi email tới assessor@sfgov.org.

** Tuyên bố từ chối trách nhiệm: Thông tin trong tài liệu này không được xây dựng như một lời khuyên pháp lý, nhưng được thiết kế để thông báo cho công chúng về các cơ hội giảm thuế được xử lý bởi Văn phòng của Thẩm định viên-Giữ hồ sơ. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào liên quan đến tình trạng thuế bất động sản cụ thể của mình, bạn nên tham khảo ý kiến của một luật sư hoặc một kế toán viên được chứng nhận.



Đủ điều kiện được chuyển nhượng giá trị năm gốc, chủ nhà phải (1) 55 tuổi trở lên, (2) bị tàn tật nặng, và (3) là nạn nhân của thảm họa (hoặc cả ba)?

A2: Không, theo Dự luật 19, chủ nhà có thể đủ điều kiện được chuyển nhượng giá trị năm gốc theo bất cứ một trong ba loại được liệt kê; họ không cần phải đáp ứng cả ba loại để đủ điều kiện.



Nếu tôi cải tạo ngôi nhà mới sau khi chuyển giá trị cũ sang đó, tôi có được giảm thêm thuế cho việc xây dựng mới hay không?

A3: Có thể. Bạn có thể đủ điều kiện để được giảm thêm thuế nếu 1) công trình xây dựng được hoàn tất trong vòng hai năm kể từ khi mua, và 2) giá trị công trình xây dựng mới cộng với giá trị thị trường của bất động sản thay thế khi mua không vượt quá giá trị thị trường của bất động sản ban đầu. Bạn phải thông báo bằng văn bản cho thẩm định viên trong vòng 30 ngày sau khi hoàn thành.