



# 부동산세 절감: 가족간 양도

May 2015

캘리포니아주의 부동산 소유자들은 부모, 자녀 또는 손주들에게 부동산을 양도할 경우 시가에 따라 부동산을 재감정하지 않는다는 점을 알고 계십니까?

자세한 정보는 아래에서 확인하십시오.



## 부모 - 자녀 양도

부모 - 자녀 또는 자녀 - 부모 양도: 1986년 캘리포니아주 유권자들에 의해 통과되었으며, 법률 개정안 **58**에 의거하여 특정 조건이 충족될 경우에 재감정을 하지 않고 부모로부터 자녀에게(및 자녀로부터 부모에게) 부동산을 양도할 수 있습니다.



### 적격성 확인 목록

- ☑ **자녀의 적격성**
  - 생물학적 자녀
  - 의붓자녀
  - 18세 미만의 입양자녀
  - 사위 또는 며느리
  - 이혼 절차가 마무리될 때까지 생물학적 자녀의 배우자, 또는 사망으로 인한 혼인 관계가 끝난 경우에 생존한 배우자의 재혼
- ☑ **양도의 적격성**
  - 매매, 기증, 증여 또는 트러스트를 통한 양도
- ☑ **E부동산의 적격성**
  - 소유권을 양도하는 사람의 주 거주지인 경우, 상한선 없음
  - 주 거주지 이외에 부동산 감정가의 최초 100만 달러 (FAQ Q3 참조)

## 조부 - 손주 양도

조부 - 손주 양도: 1996년 캘리포니아주 유권자들에 의해 통과되었으며, 법률 개정안 **193**에 의거하여 특정 조건이 충족될 경우에 재감정을 하지 않고 조부로부터 손주에게 (손주로부터 조부에게는 불가함) 부동산을 양도할 수 있습니다.



### 적격성 확인 목록

- ☑ **손주의 적격성**

“자격이 있는 자녀” (왼쪽)는 다음과 같습니다.

  - 손주의 부모가 양도일 이전에 사망한 경우 또는
  - 조부의 자녀가 사망하고, 생존한 시부모가 양도일 이전에 재혼한 경우
- ☑ **양도의 적격성**
  - 매매, 기증, 증여 또는 트러스트를 통한 양도
- ☑ **부동산의 적격성**
  - 소유권을 양도하는 사람의 주 거주지인 경우, 상한선 없음
  - 주 거주지 이외에 부동산 감정가의 최초 100만 달러 (FAQ Q3 참조) (see FAQ Q3)

## 자주 하는 질문

**Q1:** 재감정에서 법률 개정안 58 또는 193 예외를 어떻게 신청합니까?



**A1:** BOE-58-AH(법률 개정안 58) 및 BOE-58-G(법률 개정안 193)를 다운받아 작성한 후, 당사의 사무실로 제출하십시오. 이 양식은 [sfassessor.org](http://sfassessor.org)에서 찾아볼 수 있습니다. 신청서를 받으려면 당사의 사무실을 방문하셔야 합니다(시청 190호, 월요일~금요일 오전 8시~오후 5시). 이 양식을 작성한 후 직접 방문하여 접수하거나 우편으로 보내시면 됩니다. 궁금한 사항은 415.701.2311로 문의하십시오.

**Q2:** 제 딸이 사망했지만 사위가 재혼하지 않은 경우, 제 손주들에게 법률 개정안 193이 적용됩니까? 사위에게 면책 조항을 추모로 취급하도록 하면 어떻게 됩니까?



**A2:** 귀하의 사위가 "자격이 있는 자녀"로 간주되기 때문에, 손주들은 법률 개정안 193의 혜택을 받을 수 없습니다. 캘리포니아주 헌법에 따라 "자격이 있는 자녀"가 실제로 사망해야 법률 개정안 193 요건을 충족하기 때문에 면책 조항을 적용하더라도 달라지지 않습니다. 하지만, 귀하의 사위가 재혼할 경우, 그는 법률 개정안 193에 의거하여 더 이상 "자격이 있는 자녀"가 아닙니다. 이 경우, 귀하의 손주들에게 적격성이 부여됩니다.

**Q3:** 자녀들에게 부동산을 넘겨주려고 합니다. 예외 조항이 적용되는 부동산을 제가 정할 수 있습니까?



**A3:** 주 거주지를 합법적으로 양도하면 감정가의 상한선이 적용되지 않습니다. 하지만, 이러한 부동산의 누적 감정가가 각 양도인에 대해 100만 달러를 초과하지 않는 한, 다른 부동산에 예외 조항이 적용됩니다(즉, 부모 또는 양도인은 한 번에 100만 달러의 비거주 부동산을 최대 200만 달러까지 양도할 수 있음). 이 예외 조항은 최초의 가격 변동을 토대로 인정됩니다.

이의 제기를 하시겠습니까?

양도일에 대한 구체 소급을 신청하려면, 감정인을 통해 이의를 제기해야 합니다

- 양도일로부터 3년 이내  
또는
- 소유권이 3년 미만인 경우, 제3자에게 양도하기 전

이 기간을 충족시키지 못할 경우에는 이의가 제기된 감정 연도부터 효력이 있는 것으로 간주됩니다.

예외: 보충 감정 또는 피난 감정에 관한 안내를 마감일이 지난 후에 통보 받은 경우, 통보일로부터 6개월 이내에 이의를 제기하는 납세자에게는 구체 소급이 적용됩니다.

\*\* 면책 조항: 이 문서에 포함된 정보는 법률적 자문을 제공하기 위한 것이 아니지만, 감정기록부에서 처리하는 세금 공제 기회를 일반인들에게 알리기 위해 고안된 것입니다. 개인의 재무관리에 관한 궁금한 사항은 변호사 또는 공인 회계사와 상담하는 것이 좋습니다