



長者物業稅優惠

May 2015

你知道嗎？根據60號提案，年長的業主可將他們現有房屋的估值轉換到同一個縣內的新房屋。

現在就查看你是否符合資格！



60號提案 (Prop 60) 是一項憲法修正案，由加州選民在1986年通過。此法可讓55歲或以上的業主，將他們舊有房屋的估值（原物業）轉換到新的房屋（新換物業），條件是兩個物業必須位於同一縣內（County）。

請注意...

🏠 60 號提案是一次性的優惠。

如果你已曾獲得60號提案的優惠，即使離婚或結婚人其中一方死亡，你和你的配偶都不合資格再次申請。

👉 例外：假如你是一位長者，在獲得60號提案的優惠後不幸變成殘疾人，由於殘疾，你可以再次換屋並申請估值轉換，但這將涉及另一項稱為110號提案的物業稅優惠。

🏠 60號提案的法例並不視註冊家庭伴侶為配偶，因此，伴侶二人可各自提交60號提案的申請。

🏠 三藩市不接受來自其他縣的估值轉換。如需了解有關縣與縣之間的估值轉換詳情，請查閱加州物稅局（Board of Equalization）網站 www.boe.ca.gov。




申請資格

- ✓ 你，或與你同居的配偶，當原物業出售時必須是55歲或以上。
- ✓ 你的原物業和新換物業都必須是你的主要居所。
- ✓ 新換物業的市場價值必須“等同或低於”原物業的市場價值。（見背面詳情）
- ✓ 必須在原物業出售後的兩年內購買或建成新換物業。
- ✓ 必須在新換物業的購買日或完工日的三年內提交申請。如果你3年後才提交申請，申請將只能在提交申請後的估值年度生效。

何謂“等同或低於市場價值”？

60號提案規定，新換物業的市場價值必須等同或低於原物業的市場價值才能符合資格。但按照你購買新換物業的時間，合資格的購買價將有所調整。下面的圖例和公式可助你理解得更清楚。

60號提案 “等同或低於市場價值” 的計算公式：

新換物業的購買時間	新換物業在原物業出售的 同一日或之前購買	新換物業在原物業出售之 後的1年內購買	新換物業在原物業出售 之後的2年內購買
符合資格的購買價格	 $\text{新市場價值} \leq \text{舊市場價值}$	 $\text{新市場價值} \leq 105\% \times \text{舊市場價值}$	 $\text{新市場價值} \leq 110\% \times \text{舊市場價值}$

例子： 如果現有房屋(原物業) 在2014年1月1日出售時的市場價值是\$1,000,000，那麼，你的新房屋(新換物業)的合資格購買價是：

新換物業的購買時間	2014年1月1日 或之前	2014年1月2日- 2015年1月1日 (1年內)	2015年1月2日- 2016年1月1日 (2年內)
合資格的購買價	\$1,000,000 或以下	\$1,050,000 或以下 (\$ 1 百萬x 105%)	\$1,100,000 或以下 (\$ 1 百萬 x 110%)

常見問題

問1: 如何申請60號提案的長者稅務優惠？

答1: 你可在本辦公室網站sfassessor.org上找到BOE 60 AH表格，下載及填寫此表格後，可親臨或郵寄至本辦公室遞交。你也可以在辦公時間（週一至週五，上午8點至下午5點）親臨市政府190室的辦公室來領取申請表。如果你有任何疑問，請致電415.701.2311。

問2: 如果新房屋不符合“等同或低於市場價值”標準，業主可以獲得部分優惠嗎？

答2: 不可以。州法規定新換物業必須符合“等同或低於市場價值”標準，並且不給予部分優惠。

問3: 如果我在轉換估值後對新房屋動工程，新建築可得到的額外稅務優惠嗎？

答3: 按情況而定。你可能有合資格得到額外減免，如果：(1) 新工程在購買之日起的兩年內完工，和 (2) 新工程的價值加上購買新換物業時的市值都不超過原物業的市場價值。你必須在完工後的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意見，只是告知公眾有關估值官辦公室處理的稅務優惠。如果你對你的個人理財有任何疑問，請諮詢律師或註冊會計師。