



고령자를 위한 재산세 절감

May 2015

고령의 주택 소유자는 제의(Prop)60에 의거하여 동일한 카운티 내의 신규 거주자에게 기존의 부동산 감정가를 양도할 수 있다는 점을 알고 계십니까?

지금, 자격 여부를 확인하십시오!



제의(Prop) 60 은 1986년 캘리포니아 유권자들이 찬성한 헌법 수정안입니다. 이로써, 기존 및 신규 주택이 동일한 카운티에 소재할 경우에 55세 이상인 주택 소유자들은 기존의 주택(원래 주택)에 대한 감정가를 신규 주택(대체 주택)으로 양도할 수 있습니다.

기억해 두십시오...

☞ Prop 60은 일회성 혜택입니다.

Prop 60 경감을 수령한 경우, 귀하 및 배우자는 이혼하거나 한쪽이 사망한 경우라도 더 이상 이 혜택을 받을 수 없습니다.

예외: 고령자로서 Prop 60 경감을 수령한 후에 장애가 발생한 경우, 귀하는 장애로 인한 감정가 양도를 다시 신청할 수 있지만 이 때는 Prop 110을 통해 별도로 청구해야 합니다.

☞ 등록된 동서 파트너인 개인들은 Prop 60의 목적에 부합하는 배우자로 고려되지 않으며 Prop 60을 개별적으로 등록할 수 있습니다.

☞ 샌프란시스코에서는 다른 카운티로부터 산정된 감정가가 양도되지 않습니다. 카운티간 양도에 관한 자세한 정보는 조세형평국의 웹 사이트를 참조하십시오(www.boe.ca.gov).

자격 여부 확인사항

- ✓ 귀하, 또는 귀하와 함께 거주하는 배우자는 원래 주택이 판매된 **시점에 55세** 이상이어야 합니다.
- ✓ 귀하의 원래 주택 그리고 그 후의 대체 주택은 귀하의 **주거주지이어야 합니다.**
- ✓ 대체 주택은 원래 주택의 **“시장가와 동일하거나 이보다 낮아야”** 합니다. (자세한 정보는 뒷면 참조)
- ✓ 대체 주택은 원래 주택을 **판매한 후 2년 이내에** 구매하거나 건축해야 합니다.
- ✓ 귀하는 대체 주택의 구매일 또는 건축 **완료일로부터 3년 이내에 요구해야 합니다.** 3년이 지난 후에 요구할 경우, 경감은 소급 적용되지 않습니다.

“동일하거나 더 적은 가치”란 무엇인가?

Prop 60에 의거하여, 귀하의 대체 주택은 원래 주택이 받은 현재 가치와 동일하거나 이보다 적어야 합니다. 하지만, 대체 주택을 구매한 시점에 따라 적격의 구매가 산정 방식이 달라질 수 있습니다. 아래의 예시에서 확인할 수 있습니다.

☞ Prop 60 “동일하거나 더 적은 가치” 공식:

신규 주택의 구매 시점	기존의 주택 판매일과 동일한 날 또는 그 전	1년 이내 기존의 주택 판매일 후	2년 이내 기존의 주택 판매일 후
적격의 구매가	$\text{신규} \leq \text{기존}$	$\text{신규} \leq 105\% \times \text{기존}$	$\text{신규} \leq 110\% \times \text{기존}$

☞ 예시: 귀하의 기존 주택(원래 주택)이 2014년1월1일 시장가 \$1,000,000에 판매되었다면, 다른 시점에 구매한 귀하의 신규 주택(대체 주택)에 대한 적격의 구매가는 다음과 같습니다.

신규 주택의 구매 시점	2014년1월1일 또는 그 전	2014년1월2일 - 2015년1월1일 (1년 이내)	2015년1월2일 - 2016년1월1일 (2년 이내)
가능한 구매가	\$1,000,000 또는 그 이하	\$1,050,000 또는 그 이하 (\$ 1,000,000 x 105%)	\$1,100,000 이하 (\$ 1,000,000 x 110%)

자주 하는 질문

Q1: Prop 60 고령자 혜택을 어떻게 신청합니까?

A1: BOE 60 AH 양식을 다운로드하여 작성한 후, 당사로 직접 방문하거나 우편으로 보내주십시오. 양식은 sfassessor.org에서 찾을 수 있습니다. 월요일부터 금요일까지(오전 8시~오후 5시) 시청 190호로 오시면 신청서를 받을 수 있습니다. 궁금한 사항은 415.701.2311로 문의하십시오.

Q2: 신규 주택이 “동일하거나 그 이하의 가치” 검사를 통과하지 못하면, 소유자는 부분적인 혜택을 받게 됩니까?

A2: 아니요. 그렇지 않습니다. 주법에 따라, 대체 주택은 “동일하거나 그 이하의 가치” 검사를 충족해야 하고, 부분적 혜택은 제공되지 않습니다.

Q3: 기존의 가치를 양도한 후에 신규 주택을 수리하는 경우, 추가로 신규 건축에 대해나 세금 경감을 받을 수 있습니까?

A3: 그럴 수 있습니다. (1) 구매일로부터 2년 이내에 건축이 완료되고 (2) 구매시 대체 주택의 시장가와 신규 건축의 가치를 합한 것이 원래 주택의 시장가를 초과하지 않은다면, 추가적인 세금 경감을 받을 수 있습니다. 신규 건축 후 30일 이내에 서면으로 감정인에게 통보해야 합니다.

** 책임 부인: 이 문서의 정보는 법적 자문을 형성하지 않지만, 감정 기록인 사무소에서 처리하는 세금 경감 기회요인을 일반인들에게 알려주기 위한 것입니다. 개인의 재무상황에 관해 궁금한 사항은 변호사 또는 공인 회계사와 상담하는 것이 좋습니다.