

加州 19 號提案可能收緊父母子女轉讓物業稅優惠

三藩市 估值官朱嘉文

2020 年的大選即將來臨，你做好了當選民的準備嗎？其實，除了總統大選外，加州和地方政府今年也有多項提案和公職值得留意。尤其是疫情下，亞裔社區面對各種歧視行為和言語攻擊更應該發聲，而投票就是最好的方法，用你的一票支持代表你和社區的聲音，切勿輕易放棄投票權。

作為三藩市估值官，我知道華裔家庭非常關心物業稅的改變及其影響。這也是我過去四年舉辦家庭理財日的原因，希望把最新和最準確的消息帶給你。假如你錯過了 7 月舉辦的網上家庭理財日，可上網到 sfassessor.org/familywealthforum 觀看視頻錄影。至於今年的加州提案中有那些值得注意的地方，相信是較少人談論的 19 號提案，但此提案可能與你息息相關，因為它將收緊父母子女間物業轉讓地稅優惠，但放寬長者換屋稅務優惠。詳情如下：

有關父母子女轉讓物業的改變

加州的物業估值向來受 1 3 提案（1978）規限，每年不能升超過 2%，如今年估值為 \$50 萬，明年不能超過 \$51 萬，如是者，擁有時間愈長，估值與市值距離愈遠。但房產在轉讓後需重估，導致物業稅上升。目前為止，由於加州選民於 1986 年通過了 58 號提案，允許父母和子女之間轉讓業權時，若符合條件，不需重估。如果是自住物業，沒有估值上限，轉讓給子女後可一直沿原來的估值繳稅。非自住物業也可獲得豁免，但轉讓的估值累積不得超過 \$100 萬元。舉例說，假如你擁有兩個物業，一個自住（估值 \$50 萬元），一個出租（估值 \$60 萬元）。自住物業轉讓給子女後獲重估豁免，他們將繼續按 \$50 萬元估值為起點交稅。出租物業的估值由於低於 \$100 萬累積上限，也可在轉讓給子女後獲全數豁免，繼續按 \$60 萬元估值為起點交稅。還剩下 \$40 萬元豁免額，也就是說如果你有第三個物業想轉讓，視乎該物業估值，也可獲全數或部分豁免。

今年選票上的 19 號提案提出收緊該豁免範圍。首先，非自住物業不可豁免，需要重新估值。用以上例子，\$60 萬估值的出租單位在轉讓給子女後會重估至市場價值，子女需按市值為起點繳稅。其次，自住單位轉讓後必須是子女的自住單位，本意是讓同住的子女受惠。最後，如果自住物業的市場價值超過 \$100 萬，轉讓後就有可能加稅。根據本辦公室對 19 號提案的理解，物業的市值在減去 \$100 萬後，假如仍高於物業本來的估值，便取其為日後繳稅的起點。用以上例子，自住物業的估值為 \$50 萬元，假如其市值為 \$160 萬，減去 \$100 萬後剩下 \$60 萬，高於本來的 \$50 萬估值，所以物業轉讓給子女後，他們將按 \$60 萬為起點繳稅。反觀，如市值為 \$120 萬，減去 \$100 萬後剩下 \$20 萬，低於本來的 \$50 萬估值，則按本來估值 \$50 萬為起點繳稅。有關改動對房價高的地區影響比較大。

有關長者換屋稅務優惠的改變

加州 19 號提案將同時放寬長者換屋物業稅轉移計劃。根據加州目前的稅制，55 歲或以上的業主如果在同一個縣或搬往某些特許縣後，才可保留原來的估值，避免重估。19 號提案一經通過，將准許業主在加州搬往任何一個縣也可轉移估值。有關估值轉移也由只准一次改為三次，並廢“等同或低於”的條件（新物業的市值必須“等同或低於”舊物業的市值），也就是說業

主可選購市值較高的物業作轉移，但需補回市值上的差額。有關改動對有意搬家的長者來說比較有利。

請留意，加州 19 號提案并非由估值官辦公室提出或制定有關條文。但鑒於此提案對家庭經濟帶來的影響，特別提醒已登記為選民或即將成為選民的你留意一下，也更明白投票的重要性，因為很多提案與我們生活息息相關。假如你想登記為選民或對加州和地方提案有興趣，請瀏覽三藩市選務處的網站：<https://sfelections.sfgov.org>。他們提供中文翻譯的選民手冊。

（此專欄收錄自 2020 年 9 月星島日報）