



物業稅減免：家庭成員間業權轉讓

May 2015

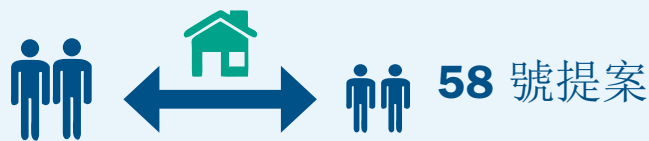
你知道嗎，加州的業主如果在父母、子女或祖父母之間進行業權轉讓，可能有資格豁免樓價重估至市場價值？

請參閱以下了解更多詳情。



父母與子女之間業權轉讓

父母給子女或子女給父母之間的業權轉讓：加州選民於1986年通過了58號提案，允許父母和子女之間（雙向）轉讓業權時，如果符合以下條件，不需重新估值。



申請資格

- 🏠 合資格的子女
 - 親生子女
 - 繼子女
 - 18歲之前領養的子女
 - 女婿或兒媳
 - 合資格子女的配偶（除非離婚或因婚姻一方死亡而未亡配偶再婚）
- 🏠 合資格的業權轉讓
 - 買賣、贈與、繼承或通過信託進行的轉讓
- 🏠 合資格的物業
 - 如果轉讓的物業是業主的主要居所，則無估值上限
 - 如果不是業主的主要居所，可轉讓物業估值的上限則為\$100萬美元（參見常見問題之問題3）

祖父母與孫子女之間的轉讓

祖父母給孫子女的業權轉讓：加州選民於1996年通過了193號提案，允許祖父母將業權轉讓給孫子女時（單向），如果符合以下條件，不需重新估值。



申請資格

- 🏠 合資格的孫子女
 - “合資格的子女”的任何子女（如左述），如果：
 - 孫子女的父母在業權轉讓日期之前死亡
 - 或者
 - 祖父母的子女死亡而其未亡配偶在業權轉讓日期之前再婚
- 🏠 合資格的業權轉讓
 - 買賣、贈與、繼承或通過信託進行的轉讓
- 🏠 合資格的物業
 - 如果轉讓的物業是業主的主要居所，則無估值上限
 - 如果不是業主的主要居所，可轉讓物業估值的上限則為\$100萬美元（參見常見問題之問題3）

常見問題

問題1: 如何申請58號提案或193號提案的重新估值豁免？

回答1: 下載、填寫並將表格BOE-58-AH (58號提案) 和 BOE-58-G (193號提案) 交給我們辦公室。我們的網站 sfassessor.org 上有這些表格，你也可以在辦公時間(週一至週五，上午8點至下午5點)到我們辦公室(市府190室)領取申請表，填寫表格並親自或通過郵寄提交。如果你有任何疑問，請致電

問題2: 如果我的女兒去世了，並且我的女婿尚未再婚，那麼我的孫子女是否符合 193提案的資格？如果讓我的女婿提交一份放棄聲明書作為替代過世的依據，可以嗎？

回答2: 你的女婿仍被視為你的“合資格的子女”，因此你的孫子女不能獲得193號提案的福利。提交放棄聲明書並不能改變這一點，因為加州憲法規定“合資格的子女”必須是實際死亡才能符合193號提案的要求。

但是，如果你的女婿再婚，根據193號提案的規定，他將失去作為你的“合資格的子女”的資格。在這種情況下，你的孫子女將會符合資格。

問題3: 我擁有幾個物業準備留給子女。我能決定哪個物業可獲得豁免嗎？

回答3: 請記住，一個人主要居所可獲無上限估值轉讓。其他非自住物業也可獲得豁免，但只有在出讓方的物業估值累積不超過\$100萬美元的情況下(比如，一對父母或出讓方每人可以轉讓\$100萬美元的非主要居所的物業，合計豁免\$200萬美元)。該豁免將在以先申請先獲批准的原則下進行

何時提交你的申請？

假如你沒有在業權轉讓時申請，但希望能補辦有關的稅務豁免，則必須在以下時間內向估值官遞交申請：

- 在業權轉讓之日的三年內申請
或
- 如果持有業權不足三年，則在業權轉讓給第三方之前申請。

未及時提交的申請將只能在提交申請的估值年度生效。

例外：如果補充估值(supplemental assessment)或疏漏估值(escape assessment)的通知在該兩次截止日期後寄出，而納稅人如果在此通知日期的六個月內提交申請，則仍有資格補辦豁免。

** 免責聲明：本文件中的資訊不構成法律建議，而只是告知公眾估值辦公室處理的有關稅務豁免的。如果你對你的個人理財有任何疑問，建議你諮詢律師或註冊會計師。