



НАЛОГОВЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ НА ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ ДЛЯ ПОЖИЛЫХ

Май 2015 г.

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, что согласно Утверждению 60 домовладельцы могут перевести существующую оценочную стоимость на свое новое место жительства в пределах одного и того же округа?

Проверьте наличие возможности воспользоваться этим правом!



УТВЕРЖДЕНИЕ 60 (Prop 60) конституционная поправка, одобренная избирателями Калифорнии в 1986 г., которая позволяет домовладельцам в возрасте 55 лет и старше перенести оценочную стоимость их существующего дома (исходное недвижимое имущество) на новую недвижимость (замещающее недвижимое имущество), если оба объекта недвижимости расположены в одном и том же округе.

ПОЖАЛУЙСТА, УЧИТЫВАЙТЕ ...

🏠 **Данной льготой по Утверждению 60 можно воспользоваться только один раз.**

Если вы получили льготу по Утверждению 60, то вы и ваш супруг больше не сможете ее получить, даже после развода или смерти супруга.

↘ **Исключения:** Если вы стали инвалидом после получения льготы по Утверждению 60 как пожилое лицо, то сможете подать заявление на перенос оценочной стоимости снова в связи с инвалидностью, что включает в себя другое обращение согласно Утверждению 110

🏠 **Лица, проживающие в зарегистрированном гражданском браке,** не считаются супругами для целей, установленных Утверждением 60. Данные лица сохраняют свои права согласно Утверждению 60 в индивидуальном порядке.

🏠 **Сан-Франциско не принимает значения оценочной стоимости из других округов.** Для получения дополнительной информации о переносе значений оценочной стоимости между округами посетите веб-сайт Совета по регулированию, контролирующего единую систему оценки стоимости имущества и недвижимости, (Board of Equalization) по адресу www.boe.ca.gov.

КРИТЕРИИ ПРИГОДНОСТИ

- ✓ Вы или супруг, проживающий с вами, должен быть как минимум в **55 летнем возрасте** на момент продажи исходного недвижимого имущества.
- ✓ Исходное недвижимое имущество, а затем и замещающее недвижимое имущество должны быть вашим **основным местом жительства.**
- ✓ Замещающее недвижимое имущество должно иметь **«равную или меньшую текущую рыночную стоимость»** по сравнению с первоначальным недвижимым имуществом. (подробно см. сзади)
- ✓ Замещающее недвижимое имущество должно быть приобретено или построено **в течение двух лет после продажи** первоначального недвижимого имущества.
- ✓ Вы должны **подать обращение в течение трех лет** после даты покупки или завершения строительства замещающего недвижимого имущества. Если вы подаете обращение позже, чем через 3 года, то льгота не имеет обратной силы.

ЧТО ЗНАЧИТ «СТОИМОСТЬ ТАКАЯ ЖЕ ИЛИ НИЖЕ»?

Согласно Утверждению 60, замещающее недвижимое имущество должно иметь равную или меньшую текущую рыночную стоимость по сравнению с первоначальным недвижимым имуществом, чтобы удовлетворить требования. Однако, в зависимости от даты покупки замещающего недвижимого имущества, формула приемлемой цены приобретения может измениться. Посмотрите на приведенный ниже пример.

🏠 УТВЕРЖДЕНИЕ 60 формула «равной или меньшей стоимости»:

ВРЕМЯ ПОКУПКИ НОВОГО ДОМА	В один и тот же день или до даты продажи существующего дома	В течение 1 года после даты продажи существующего дома	В течение 2-х лет после даты продажи существующего дома
ПРИЕМЛЕМАЯ ЦЕНА ПОКУПКИ	рыночная стоимость новый ≤ рыночная стоимость старый	рыночная стоимость новый ≤ 105% x рыночная стоимость старый	рыночная стоимость новый ≤ 110% x рыночная стоимость старый

🏠 **ПРИМЕР:** Если ваш существующий дом (первоначальное недвижимое имущество) продается по рыночной стоимости 1 млн. долларов 1 января 2014 г., то приемлемая цена покупки вашего нового дома (замещающее недвижимое имущество), приобретенного в разное время, может являться таковой:

ВРЕМЯ ПОКУПКИ НОВОГО ДОМА	Вплоть до 1 января 2014 г.	2 января 2014 г. - 1 января 2015 г. (в течение 1 года)	2 января 2015 г. - 1 января 2016 г. (в течение 2-х лет)
ПРИЕМЛЕМАЯ ЦЕНА ПОКУПКИ	1 млн. долларов или ниже	1 050 000 долларов или ниже (1 млн. долларов x 105%)	1 100 000 долларов или ниже (1 млн. долларов x 110%)

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

Вопрос1: Как подать заявление на льготу для пожилых по Утверждению 60?

Ответ1: Скачать, заполнить и предоставить форму BOE 60 AH в наш офис лично или по почте. Форму можно найти на сайте sfassessor.org. Вы можете посетить наш офис в городской администрации, кабинет 190, в рабочее время (пн-пт 8.00 - 17.00), чтобы взять форму заявления. Если у вас есть вопросы, пожалуйста, звоните по тел. (415)701-2311.

Вопрос2: Если новый дом не соответствует критерию «равной или меньшей стоимости», может ли владелец получить частичную льготу?

Ответ2: Нет. К сожалению, закон штата требует, чтобы замещающее недвижимое имущество удовлетворяло критерий «равной или меньшей стоимости» и не предоставляет частичных льгот.

Вопрос3: Если я отремонтировал или расширил мой новый дом после того, как перевел на него старую стоимость, могу ли я получить дополнительные налоговые льготы на новый ремонт или строительство?

Ответ 3: Возможно. Вы имеете право на получение дополнительных налоговых льгот, если (1) ремонт или строительство будет завершено в течение двух лет с момента покупки и (2) стоимость нового ремонта или строительства плюс рыночная стоимость замещающего недвижимого имущества при покупке не превышает рыночной стоимости первоначального недвижимого имущества. Вы должны уведомить асессора в письменной форме в течение 30 дней после завершения ремонта или строительства.

** Отказ от ответственности: Информация в данном документе не является юридическим советом и предназначена для информирования общественности о существующих налоговых льготах, обрабатываемых в Отделе асессора-регистратора. По вопросам, касающимся ваших личных финансов, рекомендуем проконсультироваться с адвокатом или сертифицированным бухгалтером.