



# TIẾT KIEM THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN CHO NGƯỜI CAO TUỔI

May 2015

**BẠN CÓ BIẾT** là các chủ nhà cao tuổi có thể chuyển giá trị thẩm định của căn nhà hiện tại sang căn nhà mới trong cùng một quận theo Dự Luật 60 hay không?

Kiểm tra xem bạn có đủ điều kiện hay không ngay hôm nay!



**DỰ LUẬT 60 (Prop 60)** là một sửa đổi hiến pháp được thông qua bởi các cử tri California vào năm 1986, cho phép các chủ nhà 55 tuổi trở lên được chuyển giá trị thẩm định của ngôi nhà hiện tại của họ (bất động sản gốc) sang ngôi nhà mới ((bất động sản thay thế) nếu cả hai nhà đều nằm trong cùng một quận.

## HÃY GHI NHỚ...

🏠 **Dự luật 60 là một phúc lợi một lần mà thôi.**

Nếu bạn đã nhận được sự giảm thuế do Dự luật 60 thì bạn và người phối ngẫu sẽ không đủ điều kiện cho một lần giảm thuế nữa, ngay cả khi ly hôn hoặc khi phối ngẫu qua đời.

👉 **Ngoại lệ:** Nếu bạn trở thành khuyết tật sau khi đã nhận được giảm thuế do Dự luật 60 với tư cách người cao tuổi thì bạn có thể nộp đơn xin chuyển giá trị thẩm định một lần nữa do khuyết tật, đòi hỏi một thủ tục khác qua Dự luật 110.

🏠 Cá nhân thuộc diện **Bạn đời có Đăng ký** không được xem là vợ chồng cho các mục đích của Dự luật 60 và được phép nộp đơn xin Dự luật 60 riêng rẽ.

🏠 San Francisco **không chấp nhận chuyển giá trị thẩm định từ các quận khác.** Để biết thêm thông tin về chuyển nhượng liên quận, vui lòng vào trang web của Ủy ban Thuế vụ Tiểu bang tại [www.boe.ca.gov](http://www.boe.ca.gov).

## DANH SÁCH CÁC ĐIỀU KIỆN

- ✓ Bạn hoặc người phối ngẫu sống với bạn phải **55 tuổi hoặc hơn** khi bán bất động sản gốc.
- ✓ Bất động sản gốc và bất động sản thay thế sau này phải là **nơi ở chính** của bạn.
- ✓ Bất động sản thay thế phải có **“giá trị thị trường hiện tại bằng hoặc thấp hơn”** bất động sản gốc. (Xem mặt sau để biết thêm thông tin)
- ✓ Bất động sản thay thế phải được mua hoặc xây dựng **trong vòng hai năm từ khi bán** bất động sản gốc.
- ✓ Bạn phải **nộp đơn trong vòng ba năm** sau ngày mua hoặc ngày hoàn thành xây dựng bất động sản thay thế. Nếu bạn nộp sau thời gian 3 năm thì giảm thuế sẽ không thể áp dụng hồi tố.

## “GIÁ TRỊ BẰNG HOẶC THẤP HƠN” LÀ GÌ?

Dưới Dự luật 60, bất động sản thay thế của bạn phải có giá trị thị trường hiện tại bằng hoặc thấp hơn so với bất động sản gốc để hội đủ điều kiện. Tuy nhiên, tùy thuộc vào lúc bạn mua bất động sản thay thế của bạn, công thức cho giá mua hợp lệ có thể thay đổi. Ví dụ dưới đây sẽ giúp hiểu rõ.

### 🏠 Công thức “giá trị bằng hoặc thấp hơn” của DỰ LUẬT 60:

THỜI ĐIỂM MUA NGÔI NHÀ MỚI	Vào cùng ngày hoặc trước ngày bán ngôi nhà hiện tại	Trong vòng 1 năm sau ngày bán ngôi nhà hiện tại	Trong vòng 2 năm sau ngày bán ngôi nhà hiện tại
GIÁ MUA HỢP LỆ	$\text{giá trị thị trường của mới} \leq \text{giá trị thị trường hiện tại}$	$\text{giá trị thị trường mới} \leq 105\% \times \text{giá trị thị trường hiện tại}$	$\text{giá trị thị trường mới} \leq 110\% \times \text{giá trị thị trường hiện tại}$

🏠 **Ví dụ:** Nếu ngôi nhà hiện tại của bạn (bất động sản gốc) được bán với giá thị trường là 1.000.000 đô la vào ngày 1 tháng 4 năm 2014, thì giá mua hợp lệ cho ngôi nhà mới (bất động sản thay thế) của bạn mua vào các thời điểm khác nhau sẽ là:

THỜI ĐIỂM MUA NGÔI NHÀ MỚI	Vào hoặc trước ngày 1 tháng 1, 2014	Ngày 2 tháng 1, 2014 - Ngày 1 tháng 1, 2015 (trong vòng 1 năm)	Ngày 2 tháng 1, 2015 - Ngày 1 tháng 1, 2016 (trong vòng 2 năm)
GIÁ MUA HỢP LỆ	\$1,000,000 hoặc dưới	\$1,050,000 hoặc dưới (\$ 1 triệu x 105%)	\$1,100,000 hoặc dưới (\$ 1 triệu x 110%)

## CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

**Hỏi 1:** Làm thế nào để nộp đơn xin phúc lợi của Dự luật 60 cho người cao tuổi?

**Đáp 1:** Tải xuống, điền và gửi trả lại Mẫu BOE 60 AH cho văn phòng chúng tôi bằng bưu điện hoặc đến trực tiếp. Mẫu này có thể được tìm thấy trên [sfassessor.org](http://sfassessor.org). Bạn có thể ghé thăm văn phòng của chúng tôi tại City Hall, Phòng 190 trong giờ làm việc (Thứ Hai - Thứ Sáu 8 giờ sáng đến 5 giờ chiều) để lấy mẫu đơn. Nếu bạn có thắc mắc, vui lòng gọi 415.701.2311.

**Hỏi 2:** Nếu ngôi nhà mới không đáp ứng được phép thử “bằng hoặc thấp hơn” thì chủ nhà có thể nhận được một phần quyền lợi hay không?

**Đáp 2:** Không, đáng tiếc là Luật Tiểu bang đòi hỏi rằng bất động sản thay thế phải đáp ứng được phép thử “bằng hoặc thấp hơn” và không cấp một phần phúc lợi.

**Hỏi 3:** Nếu tôi cải tiến ngôi nhà mới sau khi tôi chuyển giá trị cũ cho nó, tôi có thể được giảm thuế thêm cho việc xây dựng mới không?

**Đáp 3:** Có thể. Bạn có thể hội đủ điều kiện để được giảm thuế thêm nếu (1) việc xây dựng hoàn thành trong vòng hai năm mua và (2) giá trị của việc xây dựng mới của bạn cộng với giá trị thị trường của bất động sản thay thế khi mua không vượt quá giá trị thị trường của bất động sản gốc. Bạn phải thông báo cho thẩm định viên bằng văn bản trong vòng 30 ngày sau khi hoàn thành cải tiến.

\*\* Tuyên bố từ chối trách nhiệm: Thông tin trong tài liệu này không được xây dựng như lời khuyên pháp lý nhưng được thiết kế để thông báo cho công chúng về cơ hội giảm thuế do Văn phòng Thẩm định viên-Quản lý Hồ sơ xử lý. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào liên quan đến tài chính cá nhân thì bạn nên tham vấn luật sư hoặc kế toán viên được chứng nhận.