



第 60 號 及第 90 號提案 指南

老年人重置住所的優惠

500 West Temple Street
Los Angeles, CA 90012-2770
1.888.807.2111

assessor.lacounty.gov
或
lacountypropertytax.com

「以有效和關切的服務使人生更為充實」

第 60 號及第 90 號提案¹

在大多數的情況下，這些憲法上的稅務提案將允許老年人把他們目前住所根據法定每年最高漲幅調整後的基礎價值轉移到一個替代的不動產上，如果某些條件符合的話，這可能導致稅款大幅度的降低。

什麼人可以申請？

如果您或和您住在一起配偶的年齡超過了五十五歲，您可以購買或建造一個新的房屋，價值相等於或少於您的現有住所，同時將您現有住所根據法定每年最高漲幅調整後的基礎價值轉移到您新的不動產上。

這是一個只能使用一次的優惠。您必須在出售您現有住所的兩年以內完成購買或建造您重置的住所。您現有的住所和您新的住所都必須是您的主要住所。您必須在購買或完成建造您新的重置住所後三年之內提出申請。如果在三年期限過後才提出，將在提出申請的那一年起給予寬減。

一旦您提出申請並得到稅款優惠，您或和您住在一起的配偶都不能再次申請這項優惠。

申請資格條件：

1. 這重置的不動產必須是您的主要住所，同時必須有資格得到不動產擁有人豁免或殘障退伍軍人豁免。
2. 重置不動產的價值必須等於或少於您原有財產的「目前市價」。這「等於或少於」的測驗將應用於整個重置住所，甚至如果原有不動產的屋主只在重置住所購買了部份的所有權。擁有兩個合格原有住所的屋主不能合併這兩個不動產以取得資格在第 60 號提議下轉移基礎價值到一個價值更高的重置住所，該價值超過這兩個原有住所中價值較高的住所。
3. 重置的不動產必須在出售原有住所(之前或之後)的兩年內購買或建造。
4. 您的原有不動產必須有資格得到不動產擁有人豁免或殘障退伍軍人豁免。
5. 當出售原有不動產時，您或和您住在一起的配偶必須至少滿五十五歲。

我要如何去申請第 60/90 號提案下的稅款優惠？

申請表格有幾個方法可以取得。請選擇對您最方便的方法。

網上：表格在估稅官的網站可以取得：assessor.lacounty.gov。

電子郵件：請寄電子郵件給我們到 helpdesk@assessor.lacounty.gov

電話：請撥 213.893.1239

申請表格也可以用信件或親自到在這個手冊中列出的我們任何一個辦事處索取。

我需要什麼表格？

Claim of Person(s) at Least 55 Years of Age for Transfer of Base Year Value to Replacement Dwelling (BOE-60-AH/OWN-89)

¹ 要得到第 60 號和第 90 號提案的更詳細定義，請參看 Revenue and Taxation (R & T) 法規第 69.5 節。此法規在網址 www.boetaxes.ca.gov/property 可供查閱。

常見的問題

Q. 第 60 號提案和第 90 號提案有什麼不同?

A. 第 60 號提案適用於在同一個郡內的轉移。第 90 號提案適用於在加州以內從一個郡到另一個郡的轉移。

Q. 如果我有資格申請第 60/90 號提案下的優惠，我是否仍舊需要為重置的不動產申請不動產擁有人豁免?

A. 是的。不動產擁有人豁免不會自動的被授與。

Q. 第 60/90 號提案的申請截止日期是那天?

A. 您必須在購買或完成建造您新的重置住所後三年之內提出申請。如果在三年期限過後才提出，將在提出申請的那一年起給予寬減。

Q. 我原有的住所位於洛杉磯郡以外，但是我的重置住所位於洛杉磯郡以內。我是否有資格申請這項優惠?

A. 是的。

Q. 我計劃從洛杉磯郡搬到另一個郡去。我是否有資格申請這項優惠?

A. 您可能有資格申請這項優惠。在加州其他的郡也通過了法令使第 90 號提案能夠實施。我們建議您和您想搬去的郡聯絡，以了解申請第 90 號提案下優惠的資格。

Q. 是否所有的重置住所都有資格申請?

A. 如果您符合了所有其他的資格條件，單戶住宅，康斗，社區開發計劃下的單位，共有住宅，社區公寓，移動住宅都可以申請這項優惠，但是仍要支付當地的不動產稅，同時在一個較大的包括住宅和非住宅設施的結構中的居住單位也可以申請這項優惠。

Q. 如果在購買的兩年以內，我對我的重置住所做了改進，對這新的建築工程我是否可以得到更多的稅款優惠?

A. 是的。只要您購買和新建築工程的價值不超過原有不動產在賣出時的價格。

Q. 一個重置不動產的「等於或少於的價值」是指什麼?

A. 「等於或少於的價值」的意義要看您何時購買這重置不動產而定。一般來說，*等於或少於的價值*是指：

- 等於或低於原有不動產 100% 的市場價值，如果一個重置的不動產是在原有的不動產出售前購買或建造時，或
- 等於或低於原有不動產 105% 的市場價值，如果一個重置的不動產是在原有的不動產出售後的第一年之內購買或建造時，或
- 等於或低於原有不動產 110% 的市場價值，如果一個重置的不動產是在原有的不動產出售後的第二年之內購買或建造時。

當做「等於或少於的價值」測驗時，了解一個不動產的市場價值並不一定和出售價格和購買價格相同是很重要的。

估稅官將決定每一個不動產的市場價值。在某些新建屋項目中，標明的售價並不包括公證公司託管金額以外的升級費用。估稅官在確定不動產的市場價值時必須考慮這些升級的價值。如果您重置住所的市場價值超過了「等於或少於的價值」測驗時，您將不會得到這項寬減。這項寬減是「完全有或完全沒有」，不會有部份的寬減。

- Q. 我是否能夠把我的原有住所給我的兒子或女兒，並且當我購買一個重置的不動產時，仍然可以得到第 60/90 號提案下的優惠？
- A. 不行。一個原有的不動產必須被出售，同時必須經過重新估價以決定十足的市場價值。
- Q. 如果一個原有的不動產被數個人擁有，第 60/90 號提案下的優惠是否可以被分享？
- A. 不行。共有產權人必須決定他們之中的那一位會得到這項優惠。只有一個原有不動產的擁有人可以申請第 60/90 號提案下的稅款優惠。

要得到更多資料

要得到有關其他豁免，免除和稅款優惠的資料，請電 213.893.1239。有關一般資料，請到我們四個辦事處中的一個索取手冊或向我們經過訓練的專業人員詢問。您也可以使用以下任何一個便利的方式在每天二十四小時和我們聯絡：

- 估稅官的網站: 您可以研究類似的買賣交易，查證估價，下載表格，得知估價的方法和程序，以及取得更多的資訊。請到我們的網站 assessor.lacounty.gov。
- 估稅官的電子郵件: 請將您的問題、批評和建議發至 helpdesk@assessor.lacounty.gov。
- 洛杉磯郡財產稅網站: 您可以得到有關財產稅的一般資料，包括如何閱讀您的稅單及如何找到您問題的答案。請至網站 lacountypropertytax.com。
- 財產資訊熱線: 等候時間很短，平均不到一分鐘。在正常的工作時間，您會很快的被轉接給專業的工作人員。請打我們的免費電話 1.888.807.2111。
- 自動化互動語音系統: 只要打入在財產稅單上的估價識別號碼，您就可以得到估價和稅款的資料。請電 213.974.3838 或打在以上列出的免費電話，然後按 2。

方便的地點

總辦事處

Kenneth Hahn Hall of Administration
500 West Temple Street, Room 225
Los Angeles, CA 90012-2770
1.888.807.2111

北區辦事處

13800 Balboa Boulevard
Sylmar, CA 91342
818.833.6000

東區辦事處

1190 Durfee Avenue
South El Monte, CA 91733
626.258.6001

Santa Clarita 衛星辦事處

25050 Peachland Avenue
Suite 210
Santa Clarita, CA 91321
661.254.9550

南區辦事處

1401 E. Willow Street
Signal Hill, CA 90755
562.256.1701

西區辦事處

6120 Bristol Parkway
Culver City, CA 90230
310.665.5300

Lancaster 地區辦事處

251 E. Avenue K-6
Lancaster, CA 93535
661.940.6700

Van Nuys 衛星辦事處

14340 Sylvan Street
Van Nuys, CA 91401
818.901.3455