



راهنمای
طرحهای پیشنهادی
60 و 90

مزایای مربوط به مسکن جایگزین برای شهروندان سالمند

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

assessor.lacounty.gov

یا

lacountypropertytax.com

«غنی ساختن زندگی با ارائه خدمات مفید و دلسوزانه»

طرح پیشنهادی 60 و 190

در اکثر موارد، اقدامات اولیه مالیاتی مطابق قانون اساسی به شهروندان سالمند اجازه می‌دهد ارزش تعدیل شده ملک خود را از مسکن فعلی به مسکن جایگزین منتقل نمایند، در صورتی که از شرایط بخصوصی برخوردار باشند. این امر باعث می‌شود مقداری مالیات پس انداز نمایند.

چه کسی واجد شرایط می‌باشد؟

در صورتی که سن شما یا همسری که با شما زندگی می‌کند 55 سال یا بیشتر باشد، می‌توانید یک خانه جدید با ارزش برابر یا کمتر از خانه فعلی خود ساخته یا خریداری نموده و ارزش بنای تعدیل شده ملک خود را به ملک جدید انتقال دهید.

از این مزایا فقط می‌توان یکبار استفاده نمود. باید مسکن جایگزین را در مدت دو سال از تاریخ فروش خانه اصلی خود ساخته یا خریداری نمایید. مسکن اصلی و مسکن جدید هر دو باید محل سکونت اصلیتان باشد. درخواست نامه را باید در مدت سه سال پس از خرید یا اتمام ساختمان مسکن جایگزین ارسال نمایید. اگر درخواست نامه پس از دوره سه ساله ارسال شود، مالیات تعدیل شده به همان سال تقویمی تعلق می‌گیرد که درخواست نامه ارسال شده است.

به محض ارسال درخواست نامه و دریافت تعدیل مالیات، شما و همسری که با شما زندگی می‌کند، نمی‌تواند از این مزایا دوباره استفاده کند.

شرایط مورد نیاز:

1. مسکن جایگزین باید محل سکونت اصلی شما بوده و باید واجد شرایط معافیت مالکین خانه (Homeowners' Exemption) یا معافیت سربازان جنگ از کار افتاده (Disabled Veterans' Exemption) باشد.
2. ارزش مسکن جایگزین باید برابر یا کمتر از «ارزش روز» مسکن اصلی در بازار باشد. ارزش مسکن جایگزین باید «برابر یا کمتر» از ارزش کامل مسکن اصلی باشد، حتی اگر بخشی از آن متعلق به شخص باشد. دو مالک واجد شرایط نمی‌توانند ارزش ملک فعلی را با هم جمع نموده و از مزایای طرح پیشنهادی 60 جهت تصاحب مسکن جایگزین با ارزش بیش از دو ملک فعلی استفاده نمایند.
3. مسکن جایگزین باید در مدت دو سال (قبل یا بعد) از فروش مسکن اصلی خریداری یا ساخته شود.
4. مسکن اصلی باید واجد شرایط معافیت مالکین خانه (Homeowners' Exemption) یا معافیت سربازان جنگ از کار افتاده (Disabled Veterans' Exemption) بوده باشد.
5. شما یا همسری که با شما زندگی می‌کند، باید در زمان فروش مسکن اصلی حداقل 55 سال داشته باشد.

مدارک مربوط به دریافت تعدیل مالیات طرح پیشنهادی 60/90 را چگونه باید ارسال نمود؟

مدارک را می‌توان از منابع مختلف تهیه نمود. آسانترین منبع در دسترس را انتخاب نمایید.

فرم در سایت اینترنت دفتر ارزیابی قابل دسترسی می‌باشد: assessor.lacounty.gov

پست الکترونیک: یک نامه الکترونیک به این آدرس بفرستید: helpdesk@assessor.lacounty.gov

تلفن: با شماره 213.893.1239 تماس بگیرید.

فرمها را همچنین می‌توان از طریق پست یا حضوراً در دفاتر معرفی شده در بروشور دریافت نمود.

چه فرمی را باید تکمیل نمایم؟

ادعای شخص (اشخاص) حداقل 55 سال جهت انتقال ارزش فعلی به مسکن جایگزین (Transfer of Base Year Value to Replacement Dwelling) (BOE-60-AH/OWN-89)

¹ جهت آگاهی از تعریف دقیق طرحهای پیشنهادی 60 و 90 به بخش 69.5 این‌نامه داری و مالیات (R & T) مراجعه نمایید. این‌نامه در سایت اینترنت www.boetaxes.ca.gov/property قابل دسترسی می‌باشد.

پرسشهای رایج

س. تفاوت طرح پیشنهادی 60 و طرح پیشنهادی 90 در چیست؟

ج. طرح پیشنهادی 60 در مورد انتقال در داخل ناحیه (intra-county) می‌باشد، در حالی که طرح پیشنهادی 90 در مورد انتقال ارزش اصلی بین دو ناحیه (inter-county) مختلف در داخل کالیفرنیا است.

س. در صورتی که واجد شرایط دریافت مزایای طرح پیشنهادی 60/90 باشم، آیا لازم است که برای استفاده از معافیت مالکین خانه (Homeowners' Exemption) در مورد مسکن جایگزین درخواست نامه ارسال نمایم؟

ج. بلی. مزایای مربوط به معافیت مالکین خانه بدون ارسال درخواست نامه اعطا نمی‌شود.

س. آخرین فرصت اقدام برای ارسال مدارک مربوط به طرح پیشنهادی 60/90 چه زمانیست؟

ج. درخواست نامه را باید در مدت سه سال پس از خرید یا اتمام ساختمان مسکن جایگزین ارسال نمایید. اگر مدرکی پس از دوره سه ساله ارسال شود، مالیات تعدیل شده به همان سال تقویمی تعلق می‌گیرد که درخواست نامه ارسال شده است.

س. مسکن اصلی من خارج از لس‌آنجلس می‌باشد، در حالیکه مسکن جایگزین در ناحیه لس‌آنجلس قرار دارد. آیا من واجد شرایط دریافت مالیات تعدیل شده می‌باشم؟

ج. بلی.

س. من قصد دارم از ناحیه (county) لس‌آنجلس به ناحیه (county) دیگری نقل مکان کنم. آیا واجد شرایط دریافت مالیات تعدیل شده می‌باشم؟

ج. ممکن است واجد شرایط دریافت مزایای مالیات تعدیل شده شوید. نواحی دیگر ایالت کالیفرنیا قوانین مربوط به اعطای مزایای طرح پیشنهادی 90 را به تصویب رسانده‌اند. توصیه می‌نماییم در مورد شرایط استفاده از طرح پیشنهادی 90 با ناحیه‌ای که قصد نقل مکان به آن را دارید تماس بگیرید.

س. آیا کلیه خانه‌ها، به عنوان مسکن جایگزین محسوب می‌شوند؟

ج. در صورت برخورداری از کلیه شرایط دیگر مالیات تعدیل شده، به محل سکونت یک خانواده، condominium، واحد مستقر در طرح، مسکن متعلق به شرکت، آپارتمان موجود در community، مسکن متحرک که مشمول پرداخت مالیات ملک می‌باشد و مسکن واقع در ساختمانهای شامل واحدهای مسکونی و غیر مسکونی تعلق می‌گیرد.

س. اگر طی مدت دو سال پس از خرید مسکن جایگزین، آن را نوسازی کنم، آیا مالیات تعدیل شده اضافی برای نوسازی ساختمان دریافت خواهم نمود؟

ج. بلی، اگر مقدار کل ارزش ساختمان خریداری شده و ارزش نوسازی از ارزش مسکن اصلی در بازار در زمان فروش بیشتر نشود، مزایای تعلق می‌گیرد.

س. معنی «ارزش برابر یا کمتر» مسکن جایگزین چیست؟

ج. تعریف «ارزش برابر یا کمتر» بستگی به زمان خرید مسکن جایگزین دارد. عموماً، ارزش برابر یا کمتر یعنی:

■ **100 درصد یا کمتر** از ارزش مسکن اصلی در بازار در صورتی که مسکن جایگزین قبل از فروش مسکن اصلی خریداری یا ساخته شده باشد، یا

■ **105 درصد یا کمتر** از ارزش مسکن اصلی در بازار در صورتی که مسکن جایگزین طی مدت یک سال پس از فروش مسکن اصلی خریداری یا ساخته شده باشد، یا

■ **110 درصد یا کمتر** از ارزش مسکن اصلی در بازار در صورتی که مسکن جایگزین طی مدت دو سال پس از فروش مسکن اصلی خریداری یا ساخته شده باشد.

به هنگام ارزیابی «ارزش برابر یا کمتر» مهم است که بدانید ارزش مسکن در بازار لزوماً برابر با قیمت خرید و فروش آن نمی‌باشد.

ارزیاب (Assessor) مسئول تعیین ارزش مسکن می‌باشد. در برخی ساختمانهای نوساز (شهرک‌ها)، مبلغ فروش شامل مبالغ اضافه پرداختی بابت upgrade ساختمان نمی‌باشد. ارزیاب (Assessor) ساختمان هنگام تعیین ارزش ساختمان باید ارزش اضافه پرداختی بابت Upgrade را در نظر بگیرد. در صورتی که ارزش روز مسکن جایگزین از مقدار تعیین شده در ارزیابی «ارزش برابر یا کمتر» بیشتر شود، مالیات تعدیل شده تعلق نخواهد گرفت. مالیات تعدیل شده «با تماماً و یا برابر با صفر» بوده و بصورت جزئی اعطا نمی‌شود.

س. آیا می‌توانم مسکن اصلی را به پسر یا دختر خود داده و از مزایای طرح پیشنهادی 60/90 به هنگام خرید مسکن جایگزین استفاده کنم؟

ج. خیر. مسکن اصلی باید فروخته شده و مشمول ارزیابی مجدد بصورت کامل در بازار روز می‌باشد.

س. در صورتی که مسکن اصلی دارای بیش از یک مالک باشد، آیا می‌توان مالیات برگشتی طرح پیشنهادی 60/90 را تقسیم کرد؟

ج. خیر. مالکین مسکن باید یک نفر را جهت دریافت مزایای معرفی نمایند. فقط یک نفر می‌تواند در مورد دریافت مالیات تعدیل شده طرح پیشنهادی 60/90 ادعا نماید.

جهت کسب اطلاعات بیشتر

جهت کسب اطلاعات بیشتر در مورد معافیت‌های دیگر، موارد مستثنی و مالیات تعدیل شده با شماره 213.893.1239 تماس بگیرید. جهت کسب اطلاعات کلی، بروشورهای موجود در ادارات ما را مطالعه نموده یا با متخصصین آموزش‌دیده حاضر در اداره ما صحبت کنید. همچنین می‌توانید در 24 ساعت شبانه‌روز از طریق روشهای زیر با ما تماس بگیرید:

■ سایت اینترنت دفتر ارزیابی: تحقیق در مورد خرید و فروشهای قابل مقایسه، بررسی صحت ارزیابی، دسترسی به فرمها بصورت آنلاین، آگاهی از نحوه ارزیابی و اطلاعات دیگر. به سایت اینترنت assessor.lacounty.gov مراجعه کنید.

■ پست الکترونیک دفتر ارزیابی: پرسشها، اظهارنظرها و پیشنهادات خود را به این آدرس ارسال نمایید:
helpdesk@assessor.lacounty.gov

■ سایت اینترنت اداره مالیات املاک ناحیه لس‌آنجلس: اطلاعات عمومی در مورد مالیات املاک شامل طریقه خواندن برگه مالیاتی و محل یافتن پاسخ سوالات. به سایت اینترنت lacountypropertytax.com مراجعه کنید.

■ خط تلفن اطلاعات املاک: مدت انتظار کم جهت مکالمه بطور میانگین کمتر از یک دقیقه. انتقال سریع مکالمه به پرسنل کارآموده طی ساعات کاری. فقط با شماره تلفن رایگان 1.888.807.2111 تماس بگیرید.

■ سیستم صوتی نوطرفه خوبکار: با وارد کردن شماره شناسایی مسئول ارزیابی که در برگه مالیاتی املاک موجود می‌باشد، اطلاعات ارزیابی و مالیات قابل دسترسی می‌باشد. با شماره 213.974.3838 تماس بگیرید یا شماره تلفن رایگان ذکر شده در بالا را گرفته و شماره 2 را فشار دهید.

دفاتر واقع در محل مناسب

دفتر مرکزی

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

دفتر منطقه شمال

13800 Balboa Boulevard
Sylmar, CA 91342
818.833.6000

دفتر منطقه شرق

1190 Durfee Avenue
South El Monte, CA 91733
626.258.6001

دفتر منطقه جنوب

1401 E. Willow Street
Signal Hill, CA 90755
562.256.1701

دفتر منطقه غرب

6120 Bristol Parkway
Culver City, CA 90230
310.665.5300

دفتر منطقه Lancaster

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

دفتر حومه‌ای Santa Clarita

25050 Peachland Avenue,
Suite 210
Santa Clarita, CA 91321
661.254.9550

دفتر حومه‌ای Van Nuys

14340 Sylvan Street
Van Nuys, CA 91401
818.901.3455