

주민발의안 60과 90¹

대부분의 경우, 이같은 헌법상의 세금 발의권은 일정한 요건을 충족하면 노인들이 그들이 현재 거주하는 집의 현재 추세의 기준가를 대체 부동산으로 이전할 수 있습니다. 이렇게 해서 많은 세금을 절약할 수 있습니다.

자격 해당자

만약 귀하 또는 귀하와 함께 거주하는 배우자의 나이가 55세 혹은 그 이상이면, 귀하께서는 기존의 집과 같거나 더 낮은 가격의 새 집을 사거나 신축해서 현재 추세의 기준가를 새로운 부동산으로 이전할 수 있습니다.

이것은 단 한번의 혜택이며, 귀하께서는 원래의 부동산을 팔고 2년 이내에 대체 주택을 구입하거나 지어야 합니다. 원래 주택과 새 주택 모두 귀하께서 거주하는 장소여야 하며 대체 주택을 구입하거나 신축한 후 3년 이내에 귀하의 신청서를 제출해야 합니다. 3년 기간이 지난 후 신청서를 제출할 경우, 신청서를 제출한 당해 년도의 시작부터 감면 혜택이 제공됩니다.

일단 귀하께서 제출하고 이러한 세금 감면 혜택을 받으신 후 귀하 또는 귀하와 함께 거주하는 배우자는 다시 제출할 수 없습니다.

자격 요건

1. 대체 부동산은 반드시 귀하의 주요 거주지이고 주택소유자의 공제 혹은 장애 퇴역군인의 공제 자격이 있어야 합니다.
2. 대체 부동산은 원래 부동산의 “현시가”와 같거나 낮아야 합니다. “동일가 또는 저가” 적용은 비록 원래 부동산의 소유자가 대체 주택에서 부분적 소유권을 취득했다 하더라도 전체 대체 주택에 적용됩니다. 합법적인 두 채의 원 주택 소유자들이, 주민발의안 60의 기준년도를 두 원 주택중 더 높은 가격의 대체 주택으로 이전하여 위 주민발의안의 자격을 갖추려고, 두 주택의 부동산 가치를 결합시킬 수는 없습니다.
3. 대체 부동산은 원 부동산을 팔고 2년 (전후로) 이내 구입하거나 지어야 합니다.

4. 귀하의 원 부동산은 주택소유자 혹은 장애 퇴역군인 공제 자격이 있었어야 합니다.
5. 귀하 또는 귀하와 함께 거주하는 배우자는 원 부동산을 팔 때 적어도 55세가 되어야 합니다.

자주 문의하는 질문 (FAQ)

- Q. 주민발의안 60과 주민발의안 90의 차이는 무엇입니까?
- A. 주민발의안 60은 동일한 카운티(intra-county) 안에서의 이전과 관련이 있으며, 주민발의안 90은 캘리포니아주의 한 카운티에서 다른 카운티(inter-county)로의 기준가 이전과 관련이 있습니다.
- Q. 만약 본인이 주민발의안 60/90 혜택의 자격이 있으면, 대체 부동산에 대한 주택소유자 공제를 위해 필요한 서류를 제출해야 합니까?
- A. 그렇습니다. 주택소유자 공제는 자동적으로 부여되지 않습니다.
- Q. 주민발의안 60/90 서류제출 기한은 언제입니까?
- A. 대체 주택을 구입하거나 신축한 후 3년 이내에 귀하의 신청서를 제출해야 합니다. 3년 기간이 지난 후 신청서를 제출할 경우, 신청서를 제출한 당해 년도의 시작부터 감면 혜택이 제공됩니다.
- Q. 본인의 원 주택은 로스엔젤레스 카운티 밖에 있고 대체 주택은 로스엔젤레스 카운티 내에 있으면, 이 세금 감면에 해당 자격이 있습니까?

- A. 네, 있습니다.
- Q. 본인은 로스엔젤레스 카운티에서 다른 카운티로 이사를 할 계획입니다. 이 세금 감면에 해당 자격이 있습니까?
- A. 자격이 있을 수 있습니다. 캘리포니아의 다른 카운티들은 주민발의안 90을 시행하는 법령을 통과시켰습니다. 주민발의안 90의 자격 요건에 대해서는 귀하께서 이사를 하시고자 하는 카운티로 연락하시기 바랍니다.
- Q. 모든 대체 주택이 해당합니까?
- A. 만약 귀하께서 다른 모든 자격 요건을 갖추고 계신다면, 단독 주택, 콘도미니엄, 계획개발 주택, 협동주택, 커뮤니티 아파트, 지방부동산과세에 따르는 이동주택, 그리고 주거 및 비주거 시설로 구성되는 대규모 구조물 내의 주거용 사용주택 등에 대해 감면 자격이 부여됩니다.
- Q. 만약 본인이 대체 주택 구입 후 2년 이내에 개조를 하면, 신축에 대해 추가 세금 감면을 받을 수 있습니까?
- A. 귀하의 주택구입과 신축의 총비용이 매매시점에서 원 부동산의 시가를 초과하지 않는 한 가능합니다.
- Q. 대체 부동산의 “동일가 또는 저가”는 무슨 뜻입니까?
- A. “동일가 또는 저가”의 뜻은 귀하께서 대체 부동산을 언제 구입하셨느냐에 따라 다릅니다. 일반적으로 동일가 또는 저가의 뜻은 다음과 같습니다:

- 원 부동산 매매 이전에 대체 부동산을 구입했거나 신축한 경우, 원 부동산 시가의 **100% 또는 이하**,
- 원 부동산 매매 이후 1년 이내에 대체 부동산을 구입했거나 신축한 경우, 원 부동산 시가의 **105% 또는 이하**, 혹은
- 원 부동산 매매 이후 2년 이내에 대체 부동산을 구입했거나 신축한 경우, 원 부동산 시가의 **110% 또는 이하**.

어떻게 주민발의안 60/90 세금 감면을 신청합니까?

청구양식은 여러 곳에서 구할 수 있습니다. 가장 편리한 방법을 이용하십시오.

온라인: 양식을 평가사 웹사이트에서 구할 수 있습니다: assessor.lacounty.gov

이메일: helpdesk@assessor.lacounty.gov로 보내시면 됩니다.

전화: 213.893.1239번으로 전화하십시오.

청구양식은 본 책자에 소개된 각 지역 사무소를 직접 방문하거나 우편을 이용하여 구할 수 있습니다.

어떤 양식이 필요합니까?

최소 55세인 사람을 위한 대체 주택으로의 기준년도 평가액 이전 청구서 (양식 BOE-60-AH/OWN-89)

¹ 주민발의안 60과 90의 자세한 내용은 세입 및 세출 규정 (Revenue and Taxation Code) 69.5항을 참고하십시오. 온라인 www.boetaxes.ca.gov/property를 통하여 볼 수 있습니다.

"동일가 또는 저가" 적용을 할 때, 부동산 시가가 매매 혹은 구입가와 반드시 같지 않을 수도 있다는 것을 이해하는 것이 중요합니다.

평가사는 각 부동산의 시가를 결정합니다. 일부 신규 개발지에서는 escrow외에 추가로 지불된 업그레이드 비용이 부동산 매매가에 포함되지 않을 수 있습니다. 평가사는 부동산의 시가를 결정할 때 이러한 업그레이드의 가치를 고려해야 합니다. 만약 귀하의 대체 주택 시가가 "동일가 또는 저가"를 적용시 초과한다면, 감면이 불가능합니다. "전부 아니면 무(無)"가 되며 부분적인 혜택은 부여되지 않습니다.

- Q. 본인이 본인의 원 주택을 본인의 아들 또는 딸에게 증여하고도 대체 부동산을 구입할 때 주민발의안 60/90 혜택을 받을 수 있습니까?
- A. 안됩니다. 원 부동산은 반드시 판매가 되어야 하고 전면 시중가로 재감정의 대상이 되어야 합니다.
- Q. 만약 원 부동산의 소유주가 여러 명인 경우, 주민발의안 60/90 세금 감면을 나눌 수 있습니까?
- A. 안됩니다. 공동 소유주들이 누가 혜택을 받을 것인지 서로 결정해야 합니다. 오직 한 명의 원 소유주만이 주민발의안 60/90 세금 감면을 청구할 수 있습니다.

추가 정보

기타 공제, 예외사항 및 세금 감면에 대한 내용은 213.893.1239번으로 연락하십시오. 일반적인 정보는 저희 사무실을 방문하여 책자를 가져가시거나 교육을 받은 전문가와 상담을 하십시오. 또한 귀하께서는 24시간 편리한 방법으로 저희와 연락이 닿을 수 있습니다.

- **평가사 웹사이트:** 매매 가격의 비교 검색, 평가액 확인, 양식 다운로드, 평가가 이루어지는 방법 익히기 등. assessor.lacounty.gov를 방문하십시오.
- **평가사 이메일:** 귀하의 질문, 의견 및 제안을 이메일주소 helpdesk@assessor.lacounty.gov로 보내주세요.
- **로스앤젤레스 카운티 부동산세 웹사이트:** 세금 청구서 읽는 방법 및 귀하의 질문에 대한 답변 찾는 방법을 포함한 부동산세에 대한 일반적인 정보. lacountypropertytax.com을 방문하십시오.
- **부동산 정보 직통전화:** 대기 시간 평균 1분 이하. 일반 근무 시간에 전문가 직원에게 빠른 연결. 무료 전화 1.888.807.2111번으로 연락하십시오.
- **자동 양방향 보이스 시스템:** 평가액 및 세금에 대한 정보를 부동산 세금 청구서에 나와 있는 Assessor Identification Number를 입력하여 얻을 수 있습니다. 전화 213.974.3838번으로 연락하거나 위의 무료 전화 번호를 걸어 2번을 누르십시오.

JEFFREY PRANG – 평가사



주민발의안 60과 90에 대한 안내서

노인의 대체 주택 혜택

500 West Temple Street
Los Angeles, California 90012-2770
213.974.3211
1.888.807.2111

assessor.lacounty.gov
혹은
lacountypropertytax.com

“효과적이고 친절한 봉사를 통하여 삶을 풍요롭게”

편리한 사무실 위치

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

<p>북부 지역구 사무소 13800 Balboa Boulevard Sylmar, CA 91342 818.833.6000</p> <p>동부 지역구 사무소 1190 Durfee Avenue South El Monte, CA 91733 626.258.6001</p> <p>랭캐스터 지역 사무소 251 E. Avenue K-6 Lancaster, CA 93535 661.940.6700</p>	<p>남부 지역구 사무소 1401 E. Willow Street Signal Hill, CA 90755 562.256.1701</p> <p>서부 지역구 사무소 6120 Bristol Parkway Culver City, CA 90230 310.665.5300</p> <p>벤 나이스 위성 14340 Sylvan Street Van Nuys, CA 91401 818.901.3455</p>
--	---