

주민발의안 58 과 193¹

이 헌법상 발의권은 부모와 자녀사이 그리고 조부모로부터 손자손녀에게의 부동산 양도에 대한 재산세 감면을 제 공합니다. 총괄적으로, 이것은 “가족내” 부동산 소유를 더 용이하게 해 줍니다.

일반적으로, 주민발의안 58은 부모에서 자녀로 또는 자녀에서 부모로의 부동산 양도는 재평가에서 제외된다고 명시하고 있습니다. 주민발의안 193은 이러한 세금 감면을 확장하여 조부모로부터 손자손녀에게의 양도를 포함하고 자 합니다. 위 두 가지 경우, 제외사항의 전면 혜택을 받기 위하여 양도일로부터 3년 이내에 청구서를 제출해야 합니다.

주민발의안 58과 193에 대한 요건 및 안내 지침서

1. 주거장소는 양도 이전에 주택소유자 공제 혹은 장애 퇴역군인 공제 자격을 부여 받아야 합니다. 이 거주지는 부동산을 인수한 사람의 신규 주요 거주지일 필요는 없습니다.
2. 재평가에서 제외되는 주요 거주지의 평가액에 대해서는 제한이 없습니다.
3. 주요 거주지에 대한 세금 감면에 추가하여, 귀하께서는 \$1,000,000 까지의 평가가치를 지닌 기타 부동산 양도에 대해 제외 청구를 할 수 있습니다.
4. \$1,000,000 제외는 적격한 양도인에게 각각 별도로 적용합니다. \$2,000,000 제한은 자격을 갖춘 부부의 공동 부동산에 적용합니다.
5. 매매, 증여 및 상속에 의한 양도는 재평가에서 제외됩니다.
6. 개인으로서 부모와 자녀사이 양도, 개인으로서 조부모로부터 손자손녀에게의 양도, 공동 소유주 사이, 신탁제에서 개인으로 또는 개인으로부터 신탁제로의 양도는 재평가에서 제외됩니다.

손자손녀로부터 조부모로의 양도는 이러한 세금 감면에 해당되지 않습니다.

7. 대부분의 신탁제를 제외하고, 법인의 소유권 양도는 **재평가에서 제외의 대상이 되지 않습니다.**
8. 청구서는 청구하는 구매일이나 양도일로부터 3년 이내의 날짜와 제 3자에게 양도되기 전의 날짜 중 더 이른 날짜를 기준으로 제출하거나, 청구하고자 하는 양도의 결과로 발행된 추가 혹은 배제 평가 통지서가 우편발송된 후 6개월 이내에 제출해야 합니다. 제 시간외에 제출된 청구서는 특정 조건에 따라야 합니다. 즉 부동산은 제 3자에게 양도하거나 되팔아서는 안되며 그 청구서는 미래의 과세년도에만 적용합니다.
9. 만약 귀하의 부동산 재평가가 제 시간에 맞추어 제출된 귀하의 청구서의 승인 및 처리 이전에 발생하면, 재평가는 반복될 수 있습니다. 이러한 경우, 수정된 세금 청구서 및/혹은 환불이 처리됩니다.

어떻게 주민발의안 58/193 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?

부모와 자녀 사이의 양도를 위한 재평가 제외 청구서 (양식 OWN-88)

조부모로부터 손자손녀에게 양도를 위한 재평가 제외 청구서 (양식 OWN-143)

(주민발의안 58) 부모와 자녀사이 양도 자격 요건

1. 양도인 자격을 갖춘 부모나 자녀가 부동산을 소유하고 있어야 합니다.
2. 귀하께서는 반드시 부모 또는 자녀여야 합니다. 자녀는 아들, 딸, 사위, 며느리, 의붓자녀 혹은 18세 이전에 입양된 자녀이어야 합니다.
적격 자녀의 배우자들이 이혼하기 전까지, 또는 사별인 경우 남은 배우자, 의붓부모 혹은 장인장모(시부모)의 재혼때까지는 자격 대상이 됩니다.
3. 귀하께서는 부모와 자녀 사이 부동산 증여 및 구입을 위한 부모와 자녀사이 양도를 위한 재평가 제외 청구서 양식을 작성해야 합니다.

(주민발의안 193)조부모로부터 손자손녀에게 양도시 자격 요건

1. 양도인 자격을 갖춘 조부모가 부동산을 소유하고 있어야 합니다.
2. 귀하께서는 양도일을 기준으로 하여 귀하의 부모님을 사망조건의 자격을 갖춘 자녀로 가진 조부모의 손자손녀이고, 고인의 자녀여야 합니다.
3. 귀하께서는 조부모로부터 손자손녀에게 부동산의 증여 혹은 구입을 위해 조부모로부터 손자손녀에게 양도를 위한 재평가 제외 청구서를 작성해야 합니다.

자주 문의하는 질문 (FAQ)

- Q. 본인은 최근 가족주택을 상속 받았지만 그곳에서 살고 싶지 않습니다. 주민발의안 58 제외를 위한 자격을 갖추기 위해 그곳을 본인의 주요 거주지로 만들어야 합니까?
- A. 그렇지 않습니다.
- Q. 본인의 부모님은 10 에이커 대지에 있는 그들의 집을 본인에게 주었습니다. 재평가로부터 주요 거주지를 제외하기 위한 제한이 없습니까?
- A. 있습니다. 10 에이커는 주택대지에 필요한 토지량을 초과합니다. 귀하의 경우, 단지 합리적인 대지량을 주요 거주지의 일부로 고려합니다.

¹ 주민발의안 58과 193의 자세한 내용은 세입 및 세출 규정 (Revenue and Taxation Code) 63.1 항을 참고하십시오. 온라인 www.boetaxes.ca.gov/property를 통하여 볼 수 있습니다.

- Q. 본인은 제 자녀들에게 몇 가지 부동산을 증여할 생각을 하고 있습니다. 어느 자녀가 제외사항에 해당하는지 결정할 수 있습니까?
- A. 먼저 서류를 제출하는 사람이 제외 대상이 됩니다.
- Q. 저의 두 자매와 저는 최근 부모님으로부터 몇 가지 부동산을 구입했습니다. 누가 이 제외대상의 자격을 가지고 있습니까?
- A. 만약 귀하께서 그 부동산을 귀하의 자매들과 공동으로 소유하면, 모든 소유주들이 여러분 자신들을 위해 함께 결정을 해야 합니다. 반면에, 만약 3개의 별도 부동산이 개별적으로 양도되었다면 자격인들 중에서 첫 번째로 청구서를 제출하는 사람이 제외혜택을 받게 됩니다.
- Q. 본인의 조부는 여기 남가주에 있는 그의 집과 7채의 상업적 부동산을 본인에게 증여해 주었습니다. 어느 부동산이 \$1,000,000의 제외를 받는지 어떻게 결정합니까?
- A. 귀하께서 그 제외대상의 자격을 갖추었다면, 귀하께서 그 결정을 내려야 합니다.

추가 정보

기타 공제, 예외사항 및 세금 감면에 대한 내용은 전화 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.gov 를 방문하십시오.
- **평가사 이메일:** 귀하의 질문, 의견 및 제안을 이메일주소 helpdesk@assessor.lacounty.gov 로 보내주십시오.
- **로스엔젤레스 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 58과 193에 대한 안내서

부동산 양도에 대한 재평가 제외

- 부모와 자녀사이
- 조부모로부터 손자손녀에게

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

assessor.lacounty.gov

혹은

lacountypropertytax.com

편리한 사무실 위치

본사

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

북부 지역구 사무소
13800 Balboa Boulevard
Sylmar, CA 91342
818.833.6000

남부 지역구 사무소
1401 E. Willow Street
Signal Hill, CA 90755
562.256.1701

동부 지역구 사무소
1190 Durfee Avenue
South El Monte, CA 91733
626.258.6001

서부 지역구 사무소
6120 Bristol Parkway
Culver City, CA 90230
310.665.5300

랭캐스터 지역 사무소

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

벤 나이스 위성

14340 Sylvan Street
Van Nuys, CA 91401
818.901.3455