



19號提案 概況說明書

2020年11月3日,加利福尼亞州選民通過了19號提案及其實施立法,即2021年9月30日頒佈的參議院第539號法案,給予代際豁免和基年價值轉移,為納稅人節省物業稅。

代際轉讓豁免(加州憲法第XIII A條第2.1(c)、(d)和(e)款);收入 and 稅收法規第63.2節)

父母與子女之間的轉讓 - 2021年2月16日生效

允許父母與子女之間轉讓家庭房屋或家庭農場,就物業稅而言,不會構成業權變更。這是業權變更豁免。允許受讓人保留轉讓人的應稅價值。“應稅價值”是指基年價值加上通貨膨脹調整,通常被稱為數基年價值。(注:在轉讓人死亡的情況下,死亡日期被視為轉讓日期。)

如該房屋繼續作為受讓人的家庭住所,便適用於父母及其子女之間家庭房屋的購買或轉讓。受讓人必須在轉讓後一年內居住在該房屋作為主要居所,並在轉讓後一年內申請業主自住豁免額或傷殘退伍軍人豁免額,才有資格獲得豁免。

- 對於家庭農場,定義為正在耕種或用於牧場或放牧的房地產,或《政府法典》第51201條中所規定用於生產任何農業商品的房地產,不要求受讓人居住在家庭農場裏的房屋才符合資格。
- 對於家庭住所或家庭農場的每塊合法土地,可豁免的價值是有限額的。價值限額是相等於物業轉讓時的應稅價值(數基年價值)加上\$100萬。如果市場價值超過這限額,則差額將加到應納稅額中。(注:由2023年開始,\$100萬的免稅額將由加州物稅局(BOE)每年調整。)

如何申請

遞交BOE-19-P表格,即《申請重新評估豁免,適用於2021年2月16日或之後發生的父母與子女之間轉讓》給物業所在地的縣級估值官。申請必須在轉讓日期的三年內,且在物業轉讓給第三方之前提出申請。(在遞交BOE-19-P表格之前,受讓人必須在轉讓日期的一年內遞交BOE-266表格或BOE-261-G表格,以申請業主自住或傷殘退伍軍人豁免額。)

有關更多資料,請參閱: [致估值官的信件編號2022/012](#)。

祖父母與孫子女之間的轉讓 - 2021年2月16日生效

在有限的條件下允許祖父母和孫子女之間轉讓家庭房屋或家庭農場,就物業稅而言;不會構成業權變更。這是業權變更豁免。與父母和子女之間轉讓豁免的條件和要求相同,但為符合資格,祖父母的子女,即孫子女的父母必須已經過世。

如何申請

遞交BOE-19-G表格,即《申請重新評估豁免;適用於2021年2月16日或之後發生的祖父母與孫子女之間轉讓》給物業所在地的縣級估值官。申請期限同BOE-19-P表格相同;參閱上文關於父母和子女之間的轉讓。

有關更多資料,請參閱: [致估值官的信件編號2022/012](#)。

19號提案對代際轉讓豁免的價值限制實例

示例：

在轉讓時，獨立房屋為主要居所的應稅價值或數基年價值(FBYV)為\$300,000，公平市場價值為\$1,500,000。

1. 計算數基年價值 (FBYV) 加\$100萬的和：

\$300,000 FBYV/應稅價值	+	\$1,000,000 19號提案免稅額	=	\$1,300,000 豁免金額
------------------------	---	-------------------------	---	---------------------

如房屋的市場價值等同或低於\$1,300,000，子女就不必支付額外的物業稅。

2. 由於公平市場價值高於豁免金額，計算公平市場價值和豁免金額之間的差額：

\$1,500,000 公平市場價值	-	\$1,300,000 豁免金額	=	\$200,000 差額
-----------------------	---	---------------------	---	-----------------

3. 因此，調整後的基年價值為\$500,000。

\$300,000 FBYV/應稅價值	+	\$200,000 差額	=	\$500,000 新應稅價值
------------------------	---	-----------------	---	--------------------

基年價值(應稅價值)轉移

(加州憲法第XIII A條第2.1(b)和(e)款；收入和稅收法規第69.6節)

長者和嚴重殘疾人士 - 2021年4月1日生效

允許年滿55歲或以上，或任何年齡的嚴重和永久殘疾的業主，將其主要住所的“應稅價值”轉移到州內任何地方的替代物業，最多可轉移三次。“應稅價值”是指基年價值加上通貨膨脹調整，通常被稱為數基年價值。與原物業相比之下，替代物業的市場價值是沒有金額限制的，但若替代物業超出原物業的市場價值，差額將被加到轉移價值中。如果在售出原物業後一年內購買，替代物業的市場價值可以超過原物業的市場價值，最高可達105%，或在第二年達110%，如不超出限制，金額不會加到轉移應稅價值上。

要符合條件：

- 替代物業必須在原物業出售後兩年內購買或新建。
- 在售出原物業時，申請人必須年滿55歲或以上。
- 原物業和替代物業都必須符合業主自住或傷殘退伍軍人的豁免資格。申請人必須擁有並居住在出售時的原物業或兩年內購買或新建替代物業。
- 原物業出售或購買或新建成的替代物業，都必須在2021年4月1日或之後發生。
- 原物業必須售出，和購買替代物業是為了對價。對價定義為有價值的東西，例如支付現金、建立或取消債務，或交換其他物業。

如何申請

如果是基於年齡而符合條件，遞交**BOE-19-B**表格，即《至少55歲人士將基年價值轉移到替代房屋為主要居所的申請》給替代物業所在地的縣級估值官。如果是基於殘疾而符合條件，遞交**BOE-19-D**表格《嚴重殘疾人士轉移基年價值到替代物業為主要居所的申請》和**BOE-19-DC**表格《殘疾證明》給替代物業所在地的縣級估值官。申請必須在購買或建造替代物業的三年內提出；在提出申請時，申請人必須擁有替代物業並將其作為主要居所。

有關更多資料，請參閱：[致估值官的信件編號2022/009](#)。

災難受害者 – 2021年4月1日生效

允許野火或自然災難的受害者將其主要物業的應稅價值轉移到州內任何地方的替代物業。條件和要求與長者的應稅價值轉移相同，但沒有年齡要求。然而，原物業必須因野火而受到嚴重損害或破壞或州長宣佈災難，而超過一半的市場或裝修價值減少，才被視為“嚴重損害”。

如何申請

遞交**BOE-19-V**表格《將基年價值轉移到野火或其他天然災禍受害者的替代物業為主要居所的申請》給替代物業所在地的縣級估值官。申請必須在購買或建造替代物業的三年內提出；在提出申請時，申請人必須擁有替代物業並將其作為主要居所。

有關更多資料，請參閱：[致估值官的信件編號2022/009](#)。

基年價值轉移示例

例1

如果替代物業的市場價值低於或等同原物業的市場價值，那麼原物業的應稅價值（數基年價值）將轉移到替代物業中，不作任何調整。

原物業應稅價值= \$300,000 | 原物業市場價值= \$900,000 | 替代物業市場價值= \$700,000

由於替代物業的市場價值比原物業的市場價值少**\$200,000**，所以轉移到替代物業的應稅價值仍為**\$300,000**。

例2

如果替代物業的市場價值高於原物業的市場價值，那麼差額將被加到轉移價值中。（這是假設替代物業是在原物業之前購買的。如果替代物業是在原物業之後購買的，要視乎當時購買替代物業的時間，若比原物業市場價值高出 5% 或 10% 的金額，差額便要加到轉移的基年價值上。）

原物業應稅價值= \$300,000 | 原物業市場價值= \$600,000 | 替代物業市場價值= \$700,000

由於替代物業的市場價值比原物業**多出\$100,000**，所以市場價值的差額要加到轉移價值上。因此，替代物業的應稅價值將為**\$400,000 (\$300,000 + \$100,000)**。

本概況說明書於2022年4月1日修改。這些資訊可能會更改。請瀏覽www.boe.ca.gov。

所提供的資訊旨在提供19號提案及其因參議院第539號法案的通過而產生的執行立法的一般和簡要資訊。本概況說明書無意作為法律解釋。我們鼓勵你諮詢律師，就您的情況提出具體的轉移建議。