

投票了嗎？踴躍參與和稅務有關提案

三藩市 估值官朱嘉文

距離2020年大選還不足兩星期，你應在郵箱收到今年的郵寄選票，期望你能花點時間完成並寄回（謹記要簽名），用你神聖的一票支持代表你和社區的聲音。加州政府今年也有多項和稅務有關的提案值得留意（詳情如下），並需要所有選民踴躍參與。假如你還未登記選民，同時是三藩市居民，仍可親身到市政廳前的露天投票站登記及投票。

加州15號提案可能重估商業及工業物業至市場價值

自加州選民在1978年通過 13 提案（1978）後，物業估值每年不能升超過 2%，即如今年估值為 \$50萬，明年不能超過 \$51萬，如是者，擁有時間愈長，估值與市值距離愈遠。而此估值規限目前適用於所有物業，包括住在和商用物業。而今年的15號提案將建議把住宅和商工物業分開，住宅物業仍沿用原有的估值規限，而市值超過300萬商工物業則定期重估至市場價值來繳物業稅，目的是增加稅收支持教育及其他公共服務等。

加州19號提案可能收緊父母子女轉讓物業稅優惠

但房產在轉讓後需重估，導致物業稅上升，因此今年加州選票上的19號提案可能與你息息相關，它將收緊父母子女間物業轉讓地稅優惠。目前為止，加州允許父母和子女之間轉讓業權時，若符合條件，不需重估。如果是自住物業，沒有估值上限，非自住物業也可獲得豁免，但轉讓的估值累積不得超過\$100萬元。詳情可參考本辦公室的有關視頻（sfassessor.org/Chinese）。19號提案提出收緊範圍包括：1）非自住物業不可豁免，需要重新估值。2）自住單位轉讓後必須是子女的自住單位才合。3）如果自住物業的市場價值超過\$100萬，轉讓後就有可能加稅。有關改動對房價高的地區，如灣區，影響比較大。

但19號提案將同時放寬長者換屋物業稅轉移計劃。根據加州目前的稅制，55歲或以上的業主如果在同一個縣或搬往某些特許縣後，才可保留原來的估值，避免重估。19號提案一經通過，將准許業主在加州搬往任何一個縣也可轉移估值。有關估值轉移也由只准一次改為三次，並廢除“等同或低於”的條件（新物業的市值必須“等同或低於”舊物業的市值），也就是說業主可選購市值較高的物業作轉移，但需補回市值上的差額。有關改動對有意搬家的長者來說比較有利。

請留意，加州15和19號提案并非由估值官辦公室提出或制定有關條文，也沒有贊成和反對的立場。但鑒於這些提案對家庭經濟帶來的影響，特別提醒選民。如有興趣瞭解更多有關現行計劃，以理解當中的改動，可上網至sfassessor.org/Chinese 觀看有關中文視頻。

（此專欄收錄自2020年10月星島日報）