

估值官朱嘉文新增 19 號提案網站解疑難，粵語講座 1 月舉行

三藩市 估值官朱嘉文

作為三藩市估值官，我知道華裔家庭非常關心物業稅的改變及其影響，尤其是已計劃日後轉讓物業給子女的家庭。上周，加州州務卿正式確認 2020 年加州選舉中的 19 號提案獲得通過。此提案將收緊父母子女間物業轉讓地稅優惠，而且生效日期為明年 2 月 16 日，距離現在只有兩個月。因此計劃沿用現有物業稅優惠的家庭可能要儘快行動。為此，我推出了有關 19 號提案的新網頁，並計劃在明年 1 月 5 日舉行網上講座，提供粵語翻譯。請前往 SFAssessor.org/Prop19 了解詳情並登記網上講座。

有關父母子女轉讓物業的改變 (2021 年 2 月 16 日生效)

加州的物業估值向來受 1 3 提案 (1978) 規限，每年不能升超過 2%，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。但房產在轉讓後需重估，導致物業稅上升。目前為止，由於加州選民於 1986 年通過了 58 號提案，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，轉讓給子女後可一直沿原來的估值繳稅。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。19 號提案將收緊該豁免範圍。首先，非自住物業不可豁免，需要重新估值。其次，自住單位轉讓後必須是子女的自住單位，本意是讓同住的子女受惠。

舉例說，假如你擁有兩個物業，一個自住 (估值 \$50 萬元)，一個出租 (估值 \$60 萬元)。自住物業轉讓給子女後獲重估豁免，他們將繼續按 \$50 萬元估值為起點交稅。出租物業的估值由於低於 \$100 萬累積上限，也可在轉讓給子女後獲全數豁免，繼續按 \$60 萬元估值為起點交稅。還剩下 \$40 萬元豁免額，也就是說如果你有第三個物業想轉讓，視乎該物業估值，也可獲全數或部分豁免。新法實施後，\$60 萬估值的出租單位在轉讓給子女後會重估至市場價值，子女需按市值為起點繳稅。其次，自住單位轉讓後必須是子女的自住單位之餘，如果自住物業的市場價值超過 \$100 萬，轉讓後就有可能加稅。根據本辦公室對 19 號提案的理解，物業的市值在減去 \$100 萬後，假如仍高於物業本來的估值，便取其代之為日後繳稅的起點。用以上例子，自住物業的估值為 \$50 萬元，假如其市值為 \$160 萬，減去 \$100 萬後剩下 \$60 萬，高於本來的 \$50 萬估值，所以物業轉讓給子女後，他們將按 \$60 萬為起點繳稅。反觀，如市值為 \$120 萬，減去 \$100 萬後剩下 \$20 萬，低於本來的 \$50 萬估值，則按本來估值 \$50 萬為起點繳稅。有關改動對房價高的地區影響比較大。

此外，特別提醒一下計劃在新法實施前轉讓物業的家庭，必須先和家庭成員商討，因為讓出業權等於失去物業的控制權，法律上再不是業主，他日如出售物業或進行改動也不需要徵求你的 1 同意。其次，必須尋求專業人士的協助，了解物業轉讓帶來的其他稅務影響，包括轉讓稅，入息稅等。最後，假如你決定在新法實施前轉讓請儘早行動，因為我們預期屆時很多文件需要記錄，如果有任何錯漏亦需時更改，因此希望有意的家庭不要拖延至最後。

請留意，加州 19 號提案并非由估值官辦公室提出或制定有關條文，我們是依照選舉結果執法，但由於此法將更改加州憲法，因此還有不少灰色地帶需要州立法會和平稅局解釋細節。因此我們推出 SFAssessor.org/prop19 為你更新即時資料。

（此專欄收錄自 2020 年 12 月星島日報）