

Dự luật 19

Văn Phòng Giám Định Nhà Đất của Quận Hạt Santa Clara

Tất cả tài sản ở California được bảo vệ bởi Dự luật 13, cấm việc tái định giá tài sản, trừ khi có sự thay đổi về quyền sở hữu hoặc xây dựng mới. Tuy nhiên, một số trường hợp có thể đủ điều kiện để được miễn hoàn toàn hoặc một phần khỏi việc tái định giá, thường là do các sự thay đổi trong cuộc sống như kết hôn, ly hôn, đạt độ tuổi đủ điều kiện, tàn tật, thiên tai hoặc tử vong. Các chuyển nhượng giữa các thế hệ cũng có thể đủ điều kiện.

Dự luật 19 (Prop.19). Dự luật 19 đã thay đổi toàn diện khả năng của chủ sở hữu tài sản trong việc đủ điều kiện không phải định giá lại khi chuyển nhượng giá trị cơ sở đánh giá được bảo vệ bởi dự luật 13.

Dự luật 19, được ban hành trong hai phần:

- Mở rộng khả năng chuyển nhượng giá trị cơ sở đánh giá của chủ sở hữu nhà đủ điều kiện sang tài sản khác trên toàn California (có hiệu lực từ ngày 1 tháng 4, 2021).
- Thu hẹp các lợi ích thuế tài sản đối với mọi chuyển nhượng giữa các thế hệ của các tài sản thương mại và nhà ở (có hiệu lực từ ngày 16 tháng 2, 2021).
- Thay đổi các quy định chuyển nhượng đối với các nạn nhân của thiên tai và những người khuyết tật nặng (có hiệu lực từ ngày 16 tháng 2, 2021).

Cần liên lạc với chúng tôi?

Câu hỏi chung/Dịch vụ công cộng

Điện thoại (408) 299-5500 • Fax (408) 298-9446
www.sccassessor.org

Chuyển nhượng bất động sản

Điện thoại (408) 299-5540 • Fax (408) 298-9446
propertytransfer@asr.sccgov.org

Bộ phận Tài sản Bất động sản

Điện thoại (408) 299-5300 • rp@asr.sccgov.org

Miễn trừ cho Chủ sở hữu nhà/ Các miễn trừ khác

Điện thoại (408) 299-6460 • Fax (408) 271-8812
exemptions@asr.sccgov.org

Cần dịch vụ thông dịch?

Văn phòng Giám Định Nhà Đất có nhân viên nói được tiếng Việt. Vui lòng gọi cho chúng tôi ở số (408) 299-5500.

¿No habla inglés? En la oficina del Tasador hay empleados que hablan español. Llámenos al (408) 299-5500.

需要翻譯? 估值官辦公室裡有說中文的工作人員。請致電 (408) 299-5500.

Hướng dẫn về Dự luật 19

Dành cho chủ sở hữu tài sản của
Quận Hạt Santa Clara

(Guide to Proposition 19)

Những thay đổi về khả năng
chuyển nhượng giá trị định
giá Dự luật 13 của chủ sở
hữu tài sản

Muốn biết thêm thông tin về
Dự luật 19, hãy truy cập vào
<https://www.sccassessor.org/tax-savings/transferring-your-assessed-value/prop19>
hoặc quét mã số phía
bên phải.



Văn Phòng Giám Định Nhà Đất,
Quận Hạt Santa Clara
Lawrence E. Stone, Giám định viên
130 West Tasman Drive
San Jose, CA 95134
(408) 299-5500
www.sccassessor.org



Office of the Assessor, Santa Clara County
Lawrence E. Stone, Assessor
130 West Tasman Drive
San Jose, CA 95134
(408) 299-5500
www.sccassessor.org

Trường hợp ngoại lệ

Các chuyển nhượng tài sản bất động sản đủ điều kiện được miễn hoàn toàn hoặc một phần khỏi việc tái định giá nếu một yêu cầu nộp đúng hạn được gửi đến Văn Phòng Giám Định Nhà Đất.

Dự luật 19 (Prop. 19) Trường hợp ngoại lệ cho Cha mẹ-Con cái/Ông bà-Cháu (Giữa các thế hệ)

Dự luật 19 (prop. 19) về chuyển nhượng giữa các thế hệ:

- Giới hạn giá trị định giá có thể chuyển nhượng sang hai loại tài sản: Tài sản được con cái hoặc cháu sử dụng liên tục làm nơi cư trú chính, hoặc tài sản được giữ làm trang trại gia đình.
- Thêm một giới hạn giá trị là giá trị thuế hiện tại cộng với 1 triệu USD (điều chỉnh theo lạm phát).

Chuyển nhượng Giá trị cơ sở theo năm

Dự luật 19 cho chủ sở hữu tài sản trên 55 tuổi, hoặc những người bị khuyết tật nặng:

- Cho phép chuyển giá trị của Năm từ Cơ sở nơi cư trú chính sang một nơi cư trú chính khác ở bất kỳ đâu trong tiểu bang.
- Cho phép chuyển giá trị của Năm từ Cơ sở nơi cư trú chính lên đến ba lần trong suốt cuộc đời của họ.

Hỗ trợ Thiên tai

Dự luật 19 về hỗ trợ thiên tai ở bất kỳ đâu tại California.

- Cho phép chuyển nhượng do hỏa hoạn hoặc thảm họa thiên nhiên đã được công nhận.
- Mua hoặc xây dựng mới cư trú chính trong vòng hai năm sau khi bán.

Những câu hỏi thường gặp

Việc chuyển nhượng giữa các thế hệ: Cha mẹ – Con cái và Ông bà – Cháu

Q: Dự luật 19 yêu cầu tài sản chuyển nhượng phải tiếp tục là cư trú chính của người nhận chuyển nhượng. Liệu tài sản có phải tiếp tục là nơi cư trú chính của tất cả những người nhận chuyển nhượng không?

A: Không. Chỉ cần một người nhận chuyển nhượng duy trì ngôi nhà gia đình như nơi cư trú chính của họ.

Q: Để đủ điều kiện nhận miễn trừ theo Dự luật 19, người nhận chuyển nhượng phải xác định tài sản chuyển nhượng là nơi cư trú chính của họ. Hạn chót để nộp đơn là khi nào và cần những gì để xác minh tài sản là nơi cư trú chính của họ?

A: Người nhận chuyển nhượng phải nộp đơn xin miễn trừ chủ nhà hoặc miễn trừ cho cựu chiến binh khuyết tật trong vòng một năm kể từ ngày mua hoặc chuyển nhượng tài sản. Ngày mất của người chuyển nhượng được coi là ngày chuyển nhượng.

Q: Miễn trừ giữa các thế hệ có áp dụng cho việc chuyển nhượng một ngôi nhà cho thuê không?

A: Không. Dự luật 19 giới hạn miễn trừ chuyển nhượng giữa các thế hệ chỉ áp dụng cho việc chuyển nhượng (1) tài sản là cư trú chính của người chuyển nhượng và trở thành cư trú chính của người nhận chuyển nhượng, hoặc (2) nông trại gia đình. Do đó, việc chuyển nhượng giữa các thế hệ đối với một ngôi nhà cho thuê sẽ không đủ điều kiện nhận miễn trừ.

Q: Miễn trừ giữa các thế hệ theo Dự luật 19 áp dụng cho nông trại gia đình. Liệu nông trại gia đình cũng phải là nơi cư trú chính của người nhận chuyển nhượng không?

A: Không. Nông trại gia đình không cần phải là nơi cư trú chính của người nhận chuyển nhượng để đủ điều kiện nhận miễn trừ giữa các thế hệ.

Chuyển nhượng giá trị của Năm từ Cơ Sở

Q: Tôi vừa mới bán nhà và hiện đang trong quá trình ký hợp đồng để mua một ngôi nhà thay thế. Làm thế nào để tôi chuyển giá trị của Năm từ Cơ sở sang ngôi nhà mới của mình? Việc này có thể thực hiện qua hợp đồng ký kết không?

A: Để nhận chuyển nhượng giá trị của Năm từ Cơ sở theo Dự luật 19, phải nộp đơn yêu cầu sau khi cả hai giao dịch đã hoàn tất và quý vị đã sống trong ngôi nhà thay thế. Cả hai giao dịch phải xảy ra trong vòng hai năm. Việc này không thực hiện qua hợp đồng ký kết.

Q: Tôi lấy mẫu đơn yêu cầu chuyển nhượng giá trị của Năm từ Cơ sở ở đâu?

A: Mẫu đơn yêu cầu chuyển nhượng giá trị của Năm từ Cơ sở theo Dự luật 19 (và các mẫu đơn khác) có sẵn để tải xuống hoặc có thể điền trực tiếp trên trang mạng của Văn phòng Thẩm định bằng cách quét Mã QR.



Q: Nếu tôi đã sử dụng chuyển nhượng giá trị của Năm từ Cơ sở một lần theo các quy định của Dự luật 60/90, tôi có thể vẫn chuyển nhượng giá trị của Năm từ Cơ sở đó thêm ba lần nữa theo Dự luật không?

A: Có. Theo Dự luật 19, chủ sở hữu tài sản từ 55 tuổi trở lên hoặc người khuyết tật vĩnh viễn và tàn tật có thể thực hiện ba lần chuyển nhượng, bất kể họ đã chuyển nhượng giá trị của Năm từ Cơ sở trước đây theo Dự luật 60/90 và Dự luật 110 hay chưa.

Q: Để đủ điều kiện chuyển nhượng giá trị của Năm từ Cơ sở, chủ nhà có phải đáp ứng cả ba điều kiện sau: (1) từ 55 tuổi trở lên VÀ (2) bị khuyết tật VÀ (3) là nạn nhân của thiên tai không?

A: Không. Theo Dự luật 19, chủ nhà có thể đủ điều kiện chuyển nhượng giá trị của Năm từ Cơ sở theo bất kỳ một trong ba danh mục đã liệt kê; chủ nhà không cần phải đáp ứng tất cả ba danh mục để đủ điều kiện. Tuy nhiên, chủ nhà phải đáp ứng ít nhất một trong các điều kiện vào ngày bán tài sản ban đầu.