

了解 90 號提案 (PROPOSITION 90)

在孩子長大搬出去之後，曾經是養育子女理想的房子對父母親而言一下子變得「太大了」。幾乎每一個家庭都可能發生這樣的情況。但除了居住空間外，還有一個令父母親左右為難的問題，那就是應該繼續住在現有的房子內，享受被13號提案所保護的較小的稅基呢？還是搬到一所面積較小（可能較新），但更適合他們眼前需要的房子去，然後面對目前高房地產價格所引起的高房地產稅賬單？

幸運的是，加州有九個縣已經制定並採用90號提案來解決這一難題。90號提案允許合格的加州年長人士將原來按照13號提案所定的稅基用於新居上（假設他們搬到符合資格的縣）。

您是否可以獲得90號提案的好處呢？

要符合享受 90 號提案所給予的重大好處，必須符合以下幾個合理而簡單的條件：

- 主要申請人在原住所售出時必須年滿 55 歲。他或她在出售房屋時必須是屋主並居住其中，或者是在購買或建築新居所的兩年之內是屋主並居住其中。
- 所出售的原居所必須同時符合加州收入與稅收法 (California Revenue and Taxation Code) 所規定的重新估價的資格，或因為房產符合轉換居所的條件而導致基年價值的決定。

- 在房屋售出當時或在購買或建築新居所的兩年之內，主要申請人必須在原住所享有或有資格享有屋主免稅 (Homeowners' Exemption)，或者，享有殘障退伍軍人免稅 (Disabled Veterans' Exemption)。

定出適當的房產價值

90號提案規定，新房產的價值必須等於或低於原房產的價值。價值相等或較低由下列方式之一決定：

- 如果新房產是在原房產售出前購買的，應為原房產售出日之市場價值的 100%。
- 如果新房產是在原房產售出後一年之內購買的，應為原房產售出日之市場價值的 105%。
- 如果新房產是在原房產售出後的第二年之內購買的，應為原房產出售日之市場價值的 110%。

申請人只可以享有一次這種更換房產的基年價值轉換。

很明顯，使用 90 號提案對年長人士有很大的潛在利益。透過這項提案，父母親就可以在子女自立之後有更大的自由來選擇更適合自己的生活方式。



了解90號提案

為了保護房地產經紀和納稅人，在賣主的原居所上市前，經紀人必須向賣主計劃遷入地所在縣的縣估值處查詢並確認該縣目前是否採用90號提案。

合格的縣 (採用 90 號提案)

Alameda	San Mateo	Ventura
Orange	Los Angeles	
San Diego	Santa Clara	

不合格的縣 (不採用 90 號提案)

Alpine	Riverside	Sacramento
Sierra	Lassen	Madera
Plumas	Colusa	Contra Costa
Lake	Stanislaus	Sutter
Calaveras	San Bernardino	San Francisco
Sonoma	Mendocino	Merced
San Benito	El Dorado	Trinity
Mariposa	San Joaquin	San Luis Obispo
Del Norte	Mono	Glenn
Tehama	Tulare	Santa Barbara
Marin	Humboldt	Napa
Fresno	Yolo	Tuloumne
Bara	Placer	Imperial
Santa Cruz	Kings	Kern
Inyo	Monterey	Modoc
Amador	Butte	
Siskiyou	Solano	

