

Código de Ingresos e Impuestos, Sección 69.5 (Propuestas 60, 90, and 110)

Propósito

Este folleto le brindará información sobre la Sección 69.5 la cual permite a personas de 55 años o más, o personas severamente y permanentemente discapacitadas a transferir el valor del año base de su propiedad original a una vivienda de reemplazo de un “valor igual o menor” que sea comprada o construida nueva dentro de un periodo de dos años **antes o después** de la venta de la propiedad original. El texto completo de la ley puede ser encontrado en la Guía de las Leyes de Impuestos de Propiedades del Estado de California, Volumen 1.

Historia

Propuesta 60, efectiva desde el 6 de noviembre de 1986, permite la transferencia del valor del año base a viviendas de reemplazo que califiquen con un “valor igual o menor” **dentro del mismo condado**.

Propuesta 90, efectiva desde el 13 de julio de 1989 en el Condado de Alameda, extiende los beneficios de la Propuesta 60 a propietarios de casa que califiquen para transferir su valor de año base de **otros condados**.

Propuesta 110, efectiva desde el 6 de junio de 1990, entiende los beneficios a propietarios de casa discapacitados que califiquen.

Proyecto de ley del Senado 1692, efectivo desde el 25 de Septiembre de 1996, permite a personas que califiquen y quienes tenían un reclamo basado en la edad tener un segundo reclamo basado en discapacidad.

Requerimientos

- Al tiempo de la venta de la propiedad original, el solicitante, o el cónyuge del solicitante el cual vive con el solicitante, debe tener al menos 55 años de edad, o estar severamente y permanentemente discapacitado. No es necesario que el cónyuge del solicitante sea el dueño registrado de la propiedad original. Si la propiedad original tiene dos dueños, solo uno de los dueños debe tener mínimo 55 años de edad o estar discapacitado.
- Que al solicitante no se le haya otorgado previamente una transferencia de valor del año base. La única excepción es cuando al solicitante se le otorgó una transferencia de valor del año base por motivo de su edad de 55 años y después se convierte en una persona severamente y permanentemente discapacitada. En este caso se le puede otorgar una segunda transferencia de valor del año base por discapacidad.

3. La propiedad de reemplazo debe ser comprada o construida nueva dentro de un periodo de dos años **antes o después** de la venta de la propiedad original.

4. La venta de la propiedad original debe ser un traslado de dominio que sujete la propiedad a una revaluación al valor de mercado actual.

5. Al tiempo que la solicitud se presente, el solicitante debe ser el propietario de la vivienda de reemplazo y ocuparla como su residencia principal, y como resultado, la propiedad califica para una excepción para propietarios de vivienda.

6. Ya sea en el tiempo de venta o en el tiempo que la propiedad original fue sustancialmente dañada por una calamidad o dentro de un periodo de dos años de la compra o construcción nueva de la vivienda de reemplazo, .el solicitante era el propietario del inmueble original y lo ocupaba como su residencia principal y como resultado, la propiedad calificaba para una excepción para propietarios de vivienda.

7. La vivienda de reemplazo debe ser de “valor igual o menor” que la propiedad original. “**Valor igual o menor**” significa que el valor de mercado de la vivienda de reemplazo **no debe exceder**:

100% del valor de mercado de la propiedad original si la vivienda de reemplazo es comprada o construida nueva **antes de** la fecha de venta de la propiedad original, **105%** del valor de mercado de la propiedad original si la vivienda de reemplazo es comprada o construida nueva **dentro del primer año después** de la venta de la propiedad original, o

110% del valor de mercado de la propiedad original si la vivienda de reemplazo es comprada o construida nueva **dentro del segundo año después** de la fecha de venta de la propiedad original. El valor de mercado de la propiedad original puede incluir los ajustes indexados.
Si la vivienda de reemplazo no satisface la prueba de “valor igual o menor,” no se le otorga una transferencia de valor del año base, ni siquiera una transferencia parcial.

Para Solicitar Transferencia de Valor de Año Base

Para solicitar y recibir una transferencia **completa** de valor del año base usted debe completar la solicitud y presentar los documentos requeridos en la Oficina del Tasador dentro de un periodo de **tres años** de la fecha de compra o construcción nueva de la vivienda de reemplazo. Si la solicitud no es presentada dentro del periodo de tres años, solo se le dará auxilio prospectivo desde el año en que presentó la solicitud. Esta solicitud no está abierta para inspección pública.

Para Cancelar

Para cancelar la solicitud, debe presentar una carta de cancelación por escrito al Tasador dentro de una fecha límite. Puede ser requerido un pago.

Definiciones

Solicitante es alguna persona que solicite algún beneficio provisto por esta ley y su cónyuge, si el cónyuge es también es propietario registrado de la vivienda de reemplazo.

Persona significa un individuo, pero no incluye ninguna empresa, sociedad, asociación, corporación, compañía, u otra entidad legal u organización de cualquier tipo, excepto que el (los) solicitantes tengan su propiedad de residencia dentro un fideicomiso para sí mismos.

Personas severamente y permanentemente discapacitadas. Persona(s) que tienen una discapacidad o daño físico, ya sea de nacimiento o debido a un accidente o una enfermedad, la cual limita las funciones de trabajo o limita sustancialmente una o más actividades importantes de vida de la(s) persona(s).

Propiedad Original y Vivienda de Reemplazo son lugares de vivienda donde el solicitante es propietario y ocupante y es su residencia principal. Cada unidad dentro de un complejo de vivienda multifamiliar, es considerada como vivienda individual, para propósitos de solicitud de Transferencia del año base.

Venta y compra: es un cambio de propietario.

Valor de mercado de la propiedad original es un valor de mercado al tiempo de su venta o inmediatamente **antes de** daños por desastre si fue vendida en su estado dañado.

Preguntas y Respuestas

P: Cuando se hace una prueba de “valor igual o menor”, ¿es una simple comparación entre el precio de venta de la propiedad original y el precio de compra o el costo de construcción nueva de la vivienda de reemplazo?

R: Generalmente, cuando una propiedad es vendida en el mercado abierto, su precio de venta es considerado el valor de mercado. Sin embargo, los precios de compra-venta y los costos de construcción nueva no son siempre igual al valor de mercado, en estos casos, el Tasador puede determinar el valor de mercado, el cual puede ser diferente al precio de compra-venta o al costo de construcción nueva.

Nota: Solo el valor de mercado de la residencia principal y sus mejoras correspondientes, son utilizadas para la prueba de “valor de igual o menor”. Para propiedades de una sola unidad esto representa el valor total de la propiedad. Para propiedades residenciales con usos comerciales o unidades extras de vivienda el valuador debe deducir el valor de mercado de esas porciones para la prueba de “valor igual o menor.” (Favor de ver el siguiente ejemplo)

P: El solicitante vendió su propiedad original de dos unidades que consistía en su residencia principal y una segunda unidad y compró una vivienda de reemplazo. ¿Qué porción de la propiedad vendida califica como “propiedad original” para la prueba de “valor igual o menor”?

R: Para la prueba de “valor de igual o menor”, la “propiedad original” consiste en la residencia principal del solicitante (terreno y mejoras). El valor de mercado de la segunda unidad (terreno y mejoras) serán deducidos del valor de mercado del total de la propiedad. Solo la cantidad del valor base ajustado asignado a la residencia original será transferida.

P: Siendo un solicitante calificado, ¿puedo satisfacer la prueba de “valor igual o menor”, si vendí mi propiedad original en Julio 20, 1999 por \$350,000 y compré mi vivienda de reemplazo en Mayo 3, 2000 por \$365,000? Las dos propiedades fueron compradas y vendidas al valor de mercado.

R: Sí. La vivienda de reemplazo fue comprada dentro del primer año después de la venta de la propiedad original y el precio de compra no excede 105% del valor de mercado de la propiedad original (\$350,000 x 1.05 = \$367,500. (Favor de ver el Requerimiento No. 7)

P: ¿Puede un solicitante calificado comprar una propiedad vacante y construir una nueva vivienda de reemplazo y calificar para la transferencia de valor del año base?

R: Sí. Siempre y cuando la nueva vivienda se complete dentro de un periodo de dos años después o antes de la venta de la propiedad original. La compra de un lote puede tomar lugar en cualquier tiempo antes de la terminación de la nueva construcción. Para la prueba de “valor igual o menor,” el total del valor de mercado de la vivienda de reemplazo (terreno y mejoras) es determinado a partir de la fecha de terminación de la nueva construcción.

P: ¿Puedo yo, un solicitante calificado, vender mi propiedad original y comprar una vivienda de reemplazo con otros co-propietarios que no tengan 55 años de edad, y calificar para una transferencia de valor del año base?

R: Sí, usted puede comprar una vivienda con otras personas de cualquier edad. Sin embargo, el total del valor de mercado de su propiedad original será comparado con el total del valor de mercado de la vivienda de reemplazo para la prueba de “valor igual o menor” independientemente del hecho que usted solo sea dueño de una parte de la vivienda de reemplazo.

P: ¿Pueden dos diferentes propietarios vender sus propiedades originales (las cuales están separadas) y comprar juntos una vivienda de reemplazo combinando la suma de valor del año base de las dos propiedades originales?

R: No. No hay ninguna provisión para combinar el valor del año base. El valor de año base de sólo una propiedad original se puede transferir a una vivienda de reemplazo.

P: ¿Pueden dos propietarios vender su propiedad original y calificar cada uno para la transferencia de valor del año base si compran dos viviendas de reemplazo separadas?

R: No. Sólo un propietario puede recibir la transferencia de valor del año base. Los propietarios deben decidir entre ellos quién recibirá la transferencia de valor del año base. Sólo en el caso donde hay múltiples unidades en una propiedad original donde varios co-propietarios califican por separado para exenciones para propietarios de casa, se pueden transferir porciones del valor de año base ajustado a varias viviendas de reemplazo que califiquen.

P: ¿Puedo vender mi propiedad original y comprar una vivienda de reemplazo con solo un 50% de participación y calificar para una transferencia de valor del año base?

R: No. Una compra donde usted solo tiene el 50% de participación no es elegible. Se necesita la participación completa tanto de la propiedad original como de la vivienda de reemplazo durante la compra y venta.

P: Si la vivienda de reemplazo fue un regalo, ¿puedo calificar para una transferencia de valor del año base bajo la sección 69.5?

R: Una propiedad que es donada o adquirida por regalo no califica porque no fue intercambiado por nada de valor. La Sección 69.5 requiere una “venta” de la propiedad original y una “compra” de la vivienda de reemplazo para una transferencia de valor del año base.

P: ¿Puedo vender mi propiedad original a mi hijo y dar a mi hijo el beneficio de la exclusión de padre-hijo y a la vez transferir mi valor de año base cuando compre mi vivienda de reemplazo?

R: No. Los padres tienen que escoger a que exclusión ellos desean aplicar su valor del año base. Si los padres venden a sus hijos y deciden transferir su valor del año base a sus hijos usando la exclusión de padre-hijo, entonces el valor del año base no se puede transferir a la vivienda de reemplazo.

P: ¿Puede una casa móvil calificar como una propiedad original o una vivienda de reemplazo para la transferencia de valor del año base?

R: Sí, pero sólo si la casa móvil es sujeta de Impuestos de propiedad local. Las casas móviles que pagan tarifas anuales de vehículos no califican porque no tienen un valor de año base.

P: ¿Puede un impuesto de valuación suplemental ser emitido cuando el valor del año base se transfiere de una propiedad original a una vivienda de reemplazo?

R: Sí. La ley requiere que se calculen ambas valuaciones suplementarias, **tanto positiva como negativa**, para todas las transacciones que resulten en cambios de valor del año base. Esto se logra por medio de una comparación entre el valor del año base, transferido desde la propiedad original hacia la valuación de la vivienda de reemplazo.

P: Después de recibir la notificación de que mi solicitud fue aprobada, ¿aún debo pagar los impuestos existentes?

R: Sí. Todas las facturas de impuestos pendientes de su propiedad de reemplazo deben ser pagadas. Las facturas no serán canceladas o corregidas. Cualquier cantidad de sobrepago será devuelta después que se procese la solicitud.

P: ¿Puede una construcción nueva en una vivienda de reemplazo que fue completada después de la transferencia de valor del año base calificar bajo esta Sección?

R: Sí, si la construcción nueva fue terminada dentro del periodo de dos años de la venta de la propiedad original, el Tasador es notificado dentro de un periodo de 6 meses de la conclusión de la construcción, y el valor de mercado de la construcción nueva más el valor de mercado de la vivienda de reemplazo en la fecha de adquisición, no excede el valor de mercado de la propiedad original como se determinó en la solicitud original.

DIRECTORIO TELEFÓNICO

OFICINA DEL TASADOR

Información General

Servicio de Valuación (510) 272-3787
Transferencia de Valor Base (510) 272-3787
(Edad de 55/ discapacitados, asistencia de desastre, derecho de expropiación)

Exclusiones (510) 272-3800
(padres-hijos/ abuelos-nietos)

Traslado de Dominio (510) 272-3800
Exención para propietarios de vivienda (510) 272-3770

Propiedad Personal de Negocio

Información General (510) 272-3848
Barcos y Aeronaves (510) 272-3838
Línea gratuita del Sur del Condado (800) 660-7725

Oficinas del Condado

Secretario, Junta de Supervisores (510) 272-6352
Información sobre apelación de valuación

Hacienda

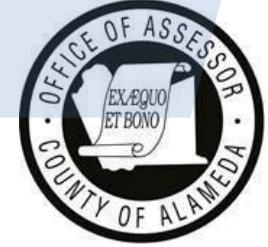
Pago de impuestos (510) 272-6800
Preguntas sobre facturas y Sistema Automático 24 horas

Auditor

Tasa de impuestos de propiedad (510) 272-6564

Registro

Información de registro de escrituras (510) 272-6363



PHONG LA TASADOR

1221 Oak St. Room 145, County Administration Building
Oakland CA, 94612-4288

TRANSFERENCIA DE LA BASE DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD

TRANSFER OF PROPERTY TAX BASE

Para personas de 55 años o más, o personas severamente y permanentemente discapacitadas (Código de Ingresos e Impuestos 69.5) (Propuesta 60, 90, o 110)

Edificio Administrativo del Condado
(County Administration Building)

1221 Oak Street

Oakland, CA 94612-4288

Teléfono: (510) 272-3787

Número gratuito del sur del condado: (800) 660-7725

www.acgov.org/assessor