**Pagpapatuloy sa Mga Tanong at Sagot**

Q: Maaari ba akong maging kwalipikadong claimant para ibenta ang orihinal kong bahay at bumili ng kapalit na tirahan na may mga co-owner na wala pang 55 taon at ilipat ang base value ko.

A: Oo, pinapayagan ang mga co-owner kahit anong edad. Gayunpaman, ang kabuuang ganap na halaga sa merkado ng iyong orihinal na tahanan ay ikukumpara sa kabuuang ganap na halaga sa merkado ng kapalit na tirahan para sa pagsusuri sa “katumbas o mas mababang halaga” anuman kahit na ikaw ay bahagi lamang ng mga may-ari ng kapalit na tirahan.

Q: Maaari bang bukod na ibenta ng dalawang may-ari ang kanilang pag-aari at tinitirhan na mga property, pagsamahin ang kanilang base year value, at magkasamang bumili ng kapalit na tirahan?

A: Hindi. Walang probisyon para pagsamahin ang mga base year value. Ang base year value ng isa lamang na orihinal na property ay maaaring ilipat sa kapalit na tirahan.

Q: Maaari bang ibenta ng dalawang may-ari ang kanilang orihinal na tirahan na kanilang parehong pag-aari at ang bawat isa ay kwalipikado pa rin para sa claim kapag ang isa ay kumuha ng magkahiwalay na kapalit na tirahan?

A: Hindi. Isa lang ang makakatanggap ng benepisyo. Dapat magpasya ang mga kwalipikadong co-owner kung sino ang kukuha ng benepisyo. Sa pagkakataon lamang na maraming yunit ng orihinal na property kung saan ilan sa mga co-worker ang kwalipikado para sa magkabukod na mga eksemsyon ng homeowner ang maaaring bahagi ng tinukoy na base year value ng property na iyon ang ililipat sa ilan sa kwalipikadong mga kapalit na tirahan.

Q: Maaari ko bang ibenta ang orihinal kong property at bumili ng 50% ng interes sa kapalit na tirahan at maging kwalipikado pa rin?

A: Hindi. Ang bahagi o kaparte ng interes na binili ay hindi karapat-dapat. Ang buong interes sa kapalit na tirahan at orihinal na property ay dapat binili at binenta.

Q: Ang paglipat ba ng orihinal na property o pagkakaroon ng kapalit na tirahan sa pamamagitan ng pagbili ng regalo o device ay kwalipikado sa ilalim ng Seksyon 69.5?

A: Ang property na ibinigay o nakuha sa pamamagitan ng regalo o pamana ay hindi magbibigay ng kwalipikasyon dahil wala sa halaga ang ipinagpalit. Ang Seksyon 69.5 ay nangangailangan ng ”sale" ng orihinal na property at “purchase” ng kapalit na tirahan.

Q: Maaari ko bang ibenta ang orihinal kong property sa aking anak at bigyan ang anak ko ng benepisyo ng eksklusyon para sa magulang-anak at ilipat pa rin ang base value ko kapag bumili ako ng kapalit na property?

A: Hindi. Ang mga magulang ay kailangang pumili kung alin sa eksklusyon ang gusto nilang i-apply sa kanilang base year value. Kapag ibinenta ng mga magulang **sa** kanilang mga anak at piniling ilipat ang kanilang base year value sa kanila gamit ang eksklusyon para sa magulang-anak, dahil diyan ang base year value ay hindi na para sa kanila para ilipat sa kalapit na tirahan.

Q: Maaari bang ang mobile home ay kwalipikado bilang orihinal o kapalit na tirahan para sa base year value transfer?

A: Oo pero kung ang mobile home ay sumasailalim lamang sa local property taxation (LPT). Ang mga mobile home na nagbabayad taun-taon para sa vehicle license fee (VLF) ay hindi magiging kwalipikado dahil walang base year value ang mga ito.

Q: Maaari bang ibigay ang supplemental tax assessment kapag ang base year value ay inilipat mula sa orihinal na property sa kapalit na tirahan?

A: Oo. Hinihiling ng batas na ang mga supplemental assessment, positibo at negatibo ay kalkulahin para sa lahat ng transaksyon na dulot ng mga pagbabago sa base-year value. Ito ay ipinapasya sa pamamagitan ng pagkukumpara sa base value na inilipat mula sa orihinal na pagtatasa sa kapalit na tirahan.

Q: Pagkatapos matanggap ang abiso na ang application ay naaprubahan na, kailangan ko pa bang bayaran ang umiiral na bayarin sa buwis?

A: Oo. Lahat ng bayarin sa buwis sa iyong kapalit na property ay dapat bayaran. Hindi sila dapat kanselahin o iwasto. Anumang mga labis na bayad ay ibabalik kapag naproseso na ang claim.

Q: Maaari bang makumpleto ang bagong konstruksyon sa isang kapalit na tirahan pagkatapos na ang paglipat ng base value ay kwalipikado din para sa kaluwagan sa ilalim ng seksyong ito?

A: Oo, sa kondisyon na ang bagong konstruksyon ay nakumpleto sa loob ng dalawang taon mula sa pagbebenta ng ari-arian. Ang assessor ay aabisuhan sa loob ng 6 na buwan matapos ang pagkumpleto ng bagong konstruksyon at ang halaga nito kasama ang halaga ng merkado ng kapalit na tirahan, ay hindi hihigit sa market value ng orihinal na paganing tirahan na tinutukoy para sa orihinal na claim.

**MGA NUMERO NG TELEPONO**

**KAGAWARAN NG ASSESSOR**

**Pangkalahatang Impormasyon**

Mga Serbisyo ng Assessee ......................... 510 / 272-3787

Mga Base Value Transfer............................ 510 / 272-3787

(Edad 55/ May Kapansanan / Tulong sa Sakuna/ Eminent Domain)

Mga Eksklusyon .......................................... 510 / 272-3800

(Magulang-Anak/ Lolo o Lola -Apo)

Pagpapalit ng Impormasyon ng .................. 510 / 272-3800

Pagmamay-ari

Eksempsyon ng Homeowner ...................... 510 / 272-3770

**Personal na Pag-aari ng Negosyo**

Pangkalahatang Impormasyon ................... 510 / 272-3848

Mga Bangka at Aircraft ............................... 510 / 272-3838

**Mga Kaugnay na Tanggapan ng County**

**Clerk, Lupon ng mga Superbisor**

Impormasyon ng mga Apela ng Pagtataya ... 510 / 272-6352

**Kolektor ng Buwis**

Impormasyon ng Pagbabayad ng Buwis kabilang ang

24 Hour Automated System ......................... 510 / 272-6800

**Awditor**

Mga Rate sa Pagbabayad ng Buwis .............. 510 / 272-6564

**Recorder**

Impormasyon ng Deed Recording ................ 510 / 272-6363

PARA SA MGA TRANSFER BAGO ABRIL 1, 2021

***T*ransfer of**

***P*roperty**

***T*ax *B*ase**

para sa mga taong may edad na 55 at mas matanda o may malubha o permanenteng kapansanan.

(Revenue at Taxation Code 69.5)

(Panukala 60, 90 o 110)



***Phong La***

Assessor

Administration Building

1221 Oak Street

Oakland, CA 94612-4288

Telepono: (510) 272-3787

South County· Toll Free: (800) 660-7725

Email: AssessorWebResponse@acgov.org

Website: www.acassessor.org

**Revenue & Taxation Code Seksyon 69.5 (Mga Panukala 60, 90 & 110)**

**Layunin**

Malalaman mo sa panukalang ito ang Seksyon 69.5 na nagpapahintulot sa sinumang edad 55 o mas matanda o may malubha o permanenteng may kapansanan, na maiilipat ang base-year value ng kanilang orihinal na property sa isang kapalit na tirahan ng "katumbas o mas mababang halaga" na binili, o para sa bagong konstruksyon sa loob ng dalawang taon, bago o pagkatapos ibenta ang orihinal na property. Ang kabuang isinasaad ng batas ay matatagpuan sa Gabay ng Batas sa Pagbubuwis ng Property ng Estado ng California, Volume 1.

**Kasaysayan**

Ang Panukala 60 ay nagpapahintulot sa mga base-year value transfer sa kwalipikadong kapalit na tirahan na may "katumbas o mas mababang halaga " sa loob ng parehong county at may bias simula nooong Nobyembre 6, 1986.

Pinalawig ng Panukala 90 ang mga benepisyo ng Panukala 60 sa mga kwalipikadong homeowner na naglilipat ng kanilang mga base year value mula sa ibang mga bansa at county at may bisa simula Hulyo 13, 1989 sa Alameda County.

Pinalawig ng Panukala 110 ang mga benepisyo sa mga kwalipikadong homeowner na may kapansanan at may bisa simula Hunyo 6. 1990.

Ang Senate Bill 1692 ay nagpapahintulot sa mga kwalipikadong tao na may dati nang nag claim batay sa edad upang magkaroon ng pangalawang claim batay sa kapansanan na may bisa simula Setyembre 25, 1996.

**Mga Kinakailangan**

1. Sa panahon ng pagbenta ng orihinal na property, ang claimant o ang asawa ng claimant na nakatira kasama ng claimant ay dapat 55 taong gulang o may malubha o permanenteng kapansanan. Hindi kailangang nakatalang may-ari ng original na property ang co-owner o asawa ng claimant. Ang co-owner lamang na claimant ang dapat na may edad na 55 o may kapansanan.

2. Ang claimant ay hindi pa napagkalooban ng kabawasan sa buwis ng property bilang claimant na inilaan sa seksyon na ito. (Tingnan ang kahulugan ng "claimant".)

Ang tanging eksepsyon ay kung saan ang claimant ay pinagkalooban ng tulong batay sa edad na 55 at agad naging malubha o permanenteng may kapansanan. Dahil diyan, ang claimant ay magiging kwalipikado para sa pangalawang claim batay sa kapansanan.

3. Ang kapalit na property ay dapat bagong bili o bagong gawa sa loob ng dalawang taon alinman sa bago o pagkatapos ibenta ang orihinal na property.

4. Ang sale ng orihinal na property ay dapat pagpapalit ng pagmamay-ari na sasailalim sa muling pagtataya sa kasalukuyang market value nito.

5. Sa oras na makapagfile ng claim, ang claimant ay may-ari ng pagpapalit ng tirahan at titirahan ito bilang kanyang pangunahing lugar ng tirahan at bilang resulta, ito ay magiging karapat-dapat sa eksemsyon para sa may-ari ng bahay.

6. Alinman sa oras ng pagbebenta o sa oras na ito ay malawakang mapinsala ng kalamidad o sa loob ng dalawang taon ng pagbili o bagong pagkagawa ng pagpapalit ng tirahan, ang claimant ay ang may-ari ng orihinal na property at tinitirhan niya ito bilang pangunahing lugar ng tirahan at dahil dito, ang property ay naging karapat-dapat sa eksemsyon ng homeowner.

7. Ang pagpapalit ng tirahan ay dapat ·'katumbas o mas mababa ang halaga" kaysa sa orihinal na tirahan. Ang "katumbas o mas mababa" ay nangangahulugan na ang market value ng kapalit na tirahan ay hindi dapat lalampas sa:

100% ng market value ng orihinal na property kung ang kapalit ng tirahan ay binili o bagong gawa bago ang petsa ng pagbebenta ng orihinal na property.

105% ng market value ng orihinal na property kung ang kapalit ng tirahan ay binili o bagong gawa sa loob ng unang taon kasunod ng petsa ng pagbebenta ng orihinal na property, o 110% ng market value ng orihinal property kung ang kapalit na tirahan ay binili o bagong gawa sa loob ng pangalawang taon kasunod ng petsa ng pagbabenta ng orihinal na property. Maaaring kabilang sa orihinal na propert ang pag-aakma ng indeks.

Kung hindi natugunan ng pagpapalit ng tirahan ang pagsusuri sa "katumbas o mas mababang halaga" test, walang makukuhang benepisyo o, kahit ang bahagi ng benepisyo.

**Para Mag-apply**

Para mag-apply at tumanggap ng buong tulong, dapat mag-file sa assessor ng buong form at hinihinging mga dokumento sa loob ng tatlong taon ng petsa ng pagpapalit ng tirahan na binili o bagong gawa. Kung ang claim ay hindi naihain sa loob ng tatlong taon ang inaasahang tulong sa buwis sa property, ay maaaring ipagkaloob mula sa taon na maihain ang claim.

Ang claim na ito ay hindi bukas para sa pampublikong inspeksyon.

**Upang Ipawalang-bisa**

Upang ipawalang-bisa ang inihaing claim, kinakailangan ang nakasulat na abiso ukol sa pagpapawalang bisa nito at ito ay dapat iihain sa assessor sa loob na takdang oras. Posibleng may babayaran fee.

**Mga Kahulungan**

Ang "Claimant" ay nangangahulugan na sinumang tao na humihiling ng tulong na nilaan ng batas na ito at ang kanilang asawa kung ang asawa ay nakatalang may-ari din ng kapalit na tirahan. Ang "Tao" ay nangangahulugan na sinumang indibidwal, ngunit hindi kabilang ang anumang firm, pagsososyo, samahan, korporasyon, kumpanya, o iba pang mga ligal na entidad o organisasyon ng anumang uri maliban sa (mga) claimant na ang pag-aari ng property ay nasa trust na para sa kanilang sarili.

Ang "malubha o permanenteng tao na may kapansanan" ay sinumang tao na may pisikal na kapansanan o pinsala mula sa pagsilang o dahil sa kasidente o pagkakasakit na nagresulta ng limitadong pagkilos sa pagtatrabaho o malaking limitasyon sa isa o higit pa sa mga aktibidad ng isang tao.

Ang "Orihinal na property" at "Kapalit na tirahan” ay nangangahulugan na tirahan na pag-aari at tinitirhan ng claimant bilang kanyang pangunahing lugar ng tirahan. Bawat yunit ng multi-unit na tirahan ay itinuturing na magkahiwalay na tirahan para sa mga layunin ng pag-claim.

Ang 'Pagbenta at Pagbili" ay nangangahulugan na " pagpapalit ng pagmamay-ari para sa pagsaalang-alang.

Ang "Market value ng orihinal na property'' ay nangangahulugan na ang market value nito sa oras ng sale ay agaran bago ito masira ng kalamidad kung ito ay binenta nang sira.

**Mga Tanong at Sagot**

Q: Ang pagsasagawa ba ng pagsusuri sa “katumbas o mas mababang halaga” ay isang simpleng paghahambing ng presyo ng bentahan ng orihinal na tirahan at presyo ng pagbili o halaga ng bagong konstruksyon ng kapalit na tirahan ng lahat ng kinakailangan?

A: Sa pangkalahatan, kapag ang property ay ibinenta sa open market, ang presyo ng bentahan nito ay nakasalalay sa market value. Gayunpaman, dahil ang presyo o halaga ng benta/pagbili o gastos sa bagong konstruksyon ay hindi laging kapareho ng market value, maaaring isaalang-alang ng assessor ang market value na naiiba sa presyo ng bentahan/pagbili o gastos ng bagong konstruksyon.

Tandaan: Ang market value lamang ng pangunahing tirahan at nauugnay na mga pagpapahusay nito ang ginagamit para sa "katumbas o mas mababang halaga” na pagsusuri. Para sa isahang yunit na property ipinakikita nito ang kabuuang halaga ng property. Para sa mga tirahan na property na may ginagamit sa komersiyal o karagdagang yunit ng tirahan, dapat bawasan ng appraiser ang market value ng mga bahagi para sa "katumbas o mas mababang halaga” na mga pagsusuri. (Tingnan ang mga halimbawa sa ibaba)

Q: Ibinenta ng claimant ang kanyang orihinal na dalawang yunit na property na binubuo ng kanyang pangunahing tirahan at ang pangalawang yunit at bumili ng kapalit na tirahan. Ang bahagi ng kanyang binentang property ang magiging kwalipikado bilang "orihinal na property” para sa ”katumbas o mas mababang halaga" na pagsusuri?

A: Para sa pagsusuri ng “katumbas o mas mababang halaga” test. ang “orihinal property” ay binubuo ng pangunahing tirahan ng claimant (lupa at mga pagsasaayos). Ang market value ng pangalawang yunit (lupa at mga pagsasaayos) ay babawasin sa market value ng kabuuang property. Ang halaga lamang ng indexed base value na itinalaga sa orihinal na tirahan ang ililipat.

Q: Kung kwalipikado, matutugunan ko ba ang “katumbas o mas mababang halaga” na pagsusuri kung ibinenta ko ang aking orihinal na tirahan noong Hulyo 20, 1999 sa halagang $350,000 at bumili ng kapalit na tirahan noong Mayo 3, 2000 sa halagang $365,000? Ang parehong properry ay binili at binenta sa market value. A: Oo. Ang kapalit na tirahan ay binili sa loob ng unang taon ng pagbebenta ng orihinal at ang presyo ng pagbili ay hindi lumampas sa 105% ng market value ng orihinal na tirahan ($350,000 X 1.05 = $367,500). (Tingnan ang Blg. 7)

Q: Maari bang bumili na lang ng bakanteng lote ang kwalipikadong may-ari at pagkatapos ay magtayo ng kalapit na tirahan at maging kwalipikado?

A: Oo. Hangga’t ang pagkumpleto ng konstruksyon ng bagong tirahan ay isinagawa sa loob ng dalawang taon mula o pagkatapos na ibenta ang orihinal na property. Ang pagbili ng lote ay maaaring isagawa anumang oras bago makumpleto ang bagong konstruksyon. Para sa pagsusuri ng “katumbas o mas mababang halaga” ang kabuuang market value ng kapalit na ari-arian (lupa at pagsasaayos) ay kinikilala simula sa petsa nang makumpleto ang konstruksyon.