

PROPOSITION 90에 대한 이해

시간이 지남에 따라 거의 모든 가족들은 자녀들이 자라 집을 떠나고 한때는 커가는 가족에게 정말 좋았던 집이 남은 부모들에게 “너무 크게” 되어버리는 것을 경험하게 됩니다. 그러나 딜레마는 단지 공간의 문제가 아닙니다. 집에 남아 Proposition 13에 의해 보호되는 적은 액수의 과세표준액을 내는 것이 현명할까요? 아니면 부부가 현재의 필요에 맞는 더 작은 (더 새로울 수도 있음) 집으로 이사하여 현재 “매매가 활발한” 시장의 자산 가치에 기초해 많은 재산세를 납부해야 할 가능성에 직면해야 할까요?

다행히 바로 이 문제를 다루는 Proposition 90이 제정되어 캘리포니아주의 9개 카운티에서 채택되었습니다. Proposition 90은 (자격이 부여되는 카운티로 이주하는 경우) 자격 있는 캘리포니아 노인들에게 이전의 Proposition 13 과세표준액이 적용될 수 있게 해줍니다.

Prop 90의 혜택을 받을 자격이 있다고 생각되십니까?

Proposition 90의 중요한 혜택을 받으려면 다음과 같은 몇 가지의 간단한 기준들이 충족되어야 합니다:

- 1차 청구인은 원래 거주지가 매도되는 당시에 55세 이상이어야 합니다. 또한 1차 청구인은 반드시 원래 자산의 매도 당시나 대체 거주지의 매입 또는 신축 후 2년 이내에 소유자 및 거주자이어야 합니다.
- 원래의 주 거주지에 대한 매도는 또한 캘리포니아 세입 및 과세법(California Revenue and Taxation Code)의 규정 하에서 반드시 재평가될 수 있는 자격이 되거나, 해당 자산이 대체 거주지가 될 자격이 있으므로 반드시 기준 연도 가치 결정이 결과되어야 합니다.

- 1차 청구인은 매도 당시 또는 대체 거주지의 매입이나 신축 후 2년 이내에 원래 자산에 대해 반드시 주택 소유자 면제를 받아왔거나 면제 자격이 있거나, 또는 반드시 장애 재향군인 면제(Disabled Veteran's Exemption)를 받아왔어야 합니다.

적정 가치 평가

Proposition 90의 규정 하에서 대체 거주지의 가치는 반드시 원래 거주지의 가치 이하이어야 합니다. ‘가치 이하’란 다음 중 하나로 정의됩니다:

- 대체 거주지가 원래 자산이 매도되기 전에 매입되는 경우, 매매 당시 원래 자산의 시장 가치의 100%.
- 대체 거주지가 원래 자산이 매도된 후 1년 이내에 매입되는 경우, 매매 당시 원래 자산의 시장 가치의 105%.
- 대체 거주지가 원래 자산이 매도된 후 2년차에 매입되는 경우, 매매 당시 원래 자산의 시장 가치의 110%.

대체 자산의 기준 연도 가치 이전은 한번만 적용될 수 있습니다.

Proposition 90은 분명히 이를 이용하겠다고 선택하는 노인들에게 큰 이익을 제공할 수 있습니다. 이를 통해 부모들은 자녀들이 동지를 떠난 후 보다 편안한 생활양식을 찾을 수 있습니다.



PROPOSITION 90에 대한 이해

부동산 중개인과 납세자를 보호하기 위해 대리인은 고객의 원래 거주지를 매매물로 내놓기 앞서 반드시 고객이 이주하려 하는 카운티의 사정관 사무실(Assessor's Office)에 문의하여 Proposition 90과 관련된 현재 자격을 확인해야 합니다.

자격 부여 카운티 {Proposition 90 채택}

Alameda	San Mateo	Ventura
Orange	Los Angeles	
San Diego	Santa Clara	

자격 미부여 카운티 {Proposition 90 거부}

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	



Lawyers Title