

立法建议 60 & 90 是加利福尼亚选民投票通过的宪法性立法倡议。该立法建议规定，当年老公民出售其已有住宅而购买或建造与来住宅同等或更低价值的替代住宅时，征收房产税时豁免进行房价重估。

为何要通过该等立法建议？ 该等立法建议鼓励 55 岁或以上的公民“迁至”居住面积更小的住宅。当年老公民获得与原来住宅同等或更低价值的替代住宅时，该公民将继续支付与以前大约相同数额的年房产税。

该等立法建议如何运作？ 当年老公民购买或建造新住宅时，如果该居民符合资格，则无需对其新住宅重新估价。估价师将原来住宅的基础价值转移至替代住宅中。起初，立法建议 60 要求，替代住宅与原来住宅应在同一郡。之后，立法建议 90 允许当地条例对此做出修改。洛杉矶郡通过的条例规定，当替代住宅位于洛杉矶郡时，原来住宅可以位于加利福尼亚任一其他郡。

谁符合资格？ 原来住宅的卖主，或与卖主共同居住的配偶，且在原来住宅出售时至少为 55 岁。

立法建议何时生效？ 如果原来住宅位于洛杉矶郡，则替代住宅必须是在 1986 年 11 月 5 日或之后购买或建造的。如果原来住宅位于加利福尼亚任一其他郡，则替代住宅必须是在 1988 年 11 月 9 日或之后购买或建造的。必须在购买替代住宅后三年内提交申请。

立法建议 60/90 资格要求

- 替代住宅必须是房主的主要居住房屋，并且符合房主豁免条件。原来住宅出售时，必须有资格获得房主豁免，或有权获得残疾退伍军人豁免。
- 原来住宅的卖主，或与卖主共同居住的配偶，须在原来住宅转让时至少为 55 岁。
- 这仅是一次性申请。如果以前被授予立法建议 60 / 90 豁免，则不得再次被授予该项豁免。
- 必须在原来住宅出售之前或之后两年内购买或新建替代住宅。
- 如果替代住宅是在洛杉矶郡购买的，则原来住宅可位于洛杉矶郡或加利福尼亚任一其他郡。数个其他郡也通过了类似的立法建议 90 当地条例。如果您的原来住宅在洛杉矶郡，而您希望迁到其他郡，则请联系该郡咨询立法建议 90 资格要求。
- 房主必须在替代住宅购买之日或新建竣工之日后三年内提交申请。
- 立法建议 60 / 90 豁免房屋包括但不限于：需缴纳当地房产税的独栋家庭住宅、独立产权公寓、规划居住单元开发区中的居住单元、合作建房法人所有居住单元或地块、社区公寓、移动房屋；作为大型结构一部分的房主居住场所。
- 大部分情况下，如果原来住宅有超过一名所有人符合立法建议 60/90 豁免条件，则他们必须从中选出一人来享有该权益。
- 与原来住宅相比，替代住宅必须等于或低于“当前市价”。

替代住宅的“同等或较低价值”指什么？ 与出售之日的原来住宅的市价相比，购买之日的替代住宅的市价必须等同或更低。“同等或较低价值”的含义视您购买替代住宅的日期而定。通常，同等或较低价值指：

- 原来住宅市值的 100% 或更低，如果替代住宅是在原来住宅出售前购买或新建的，或
- 原来住宅市值的 105% 或更低，如果替代住宅是在原来住宅出售后第一年内购买或新建的，或
- 原来住宅市值的 110% 或更低，如果替代住宅是在原来住宅出售后第二年内购买或新建的。

在确定“同等或更低价值”测试是否通过时，重要的一点是理解住宅的市价并不一定就与卖价或买价相同。估价师将确定每一住宅的市价。如果您的替代住宅的市价未通过“同等或更低价值”测试，则您不能获得豁免。

本文由加州土地所有权协会发布。加州土地所有权协会会员公司致力于为加州范围内的房地产转让提供便利，提高公众在所有权保险价值与目的方面的意识。