

THAY ĐỔI NHỮNG YÊU CẦU ĐỂ MỘT SỐ CHỦ BẤT ĐỘNG SẢN CÓ THỂ CHUYỂN CƠ SỞ TÍNH THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA HỌ SANG BẤT ĐỘNG SẢN THAY THẾ. TU CHÍNH HIẾN PHÁP VÀ ĐẠO LUẬT TIỀN KHỞI.

PHẦN TIÊU ĐỀ VÀ TÓM LƯỢC CHÍNH THỨC

ĐƯỢC SOẠN THẢO BỞI TỔNG CHƯỞNG LÝ

Nội dung dự luật này có thể được tìm thấy trên trang mạng của Tổng Thư Ký Tiểu Bang tại <http://voterguide.sos.ca.gov>.

- Loại bỏ những yêu cầu hiện hành sau đây cho những chủ nhà trên 55 tuổi hoặc bị khuyết tật nghiêm trọng để chuyển cơ sở tính thuế bất động sản của họ sang một nhà ở thay thế: bất động sản thay thế có cùng giá trị hay giá trị thấp hơn, nhà ở thay thế ở quận cụ thể và việc chuyển đổi diễn ra chỉ một lần.
- Loại bỏ những yêu cầu về giá trị thay thế tương tự và địa điểm cho những trường hợp chuyển đổi bất động sản bị ô nhiễm hay bị hủy hoại do thảm họa.
- Yêu cầu điều chỉnh cơ sở tính thuế của bất động sản thay thế, dựa theo giá trị của bất động sản mới.

TÓM LƯỢC PHẦN ƯỚC TÍNH CỦA PHÂN TÍCH VIÊN LẬP PHÁP VỀ TÁC ĐỘNG TÀI CHÍNH THỰC LÊN CHÍNH QUYỀN TIỂU BANG VÀ ĐỊA PHƯƠNG:

- Trường học và các chính quyền địa phương khác, mỗi bên có thể sẽ mất trên \$100 triệu thu nhập thuế bất động sản hàng năm trong vài năm đầu tiên, tăng theo thời gian lên khoảng \$1 tỉ mỗi năm (theo giá trị mỹ kim ngày nay). Mức tăng tương tự trong chi phí của tiểu bang để bù vào những thất thoát về thuế bất động sản của trường học.

PHÂN TÍCH CỦA PHÂN TÍCH VIÊN LẬP PHÁP

THÔNG TIN CƠ SỞ

Chính Quyền Địa Phương Đánh Thuế với Chủ Bất Động Sản. Chính quyền địa phương California—các thành phố, quận, trường học và địa hạt đặt biệt—đánh thuế bất động sản trên chủ bất động sản dựa theo giá trị của bất động sản của họ. Thuế bất động sản là nguồn thu nhập chính cho chính quyền địa phương, thu hơn \$60 tỉ mỗi năm.

Tính Toán Hóa Đơn Thuế của Chủ Bất Động Sản. Hóa đơn thuế bất động sản hàng năm của mỗi chủ bất động sản bằng với giá trị chịu thuế của bất động sản của họ nhân với mức thuế bất động sản. Mức thuế bất động sản của chủ bất động sản thông thường là 1.1 phần trăm. Vào năm mà một bất động sản được mua, giá trị đánh thuế của nó là giá mua của nó. Mỗi năm sau đó,

giá trị chịu thuế của bất động sản đó được điều chỉnh vì mức lạm phát tối đa 2 phần trăm. Mức này tiếp tục cho đến khi bất động sản được bán, và một lần nữa nó được đánh thuế với giá mua.

Người Chuyển Nhà Thường Phải Đối Mặt Với Hóa Đơn Thuế Bất Động Sản Tăng Cao. Giá trị thị trường của hầu hết các ngôi nhà (số tiền mà chúng có thể được bán) tăng trên 2 phần trăm mỗi năm. Điều này có nghĩa là giá trị chịu thuế của hầu hết các ngôi nhà đều nhỏ hơn giá trị thị trường của nó. Do đó, khi một chủ nhà mua một căn nhà khác, giá mua của căn nhà mới đó thường cao hơn giá trị chịu thuế của ngôi nhà trước của người mua (ngay cả khi các ngôi nhà có giá trị thị trường tương đương). Điều này dẫn đến việc người mua nhà phải chịu hóa đơn thuế bất động sản cao hơn.

PHÂN TÍCH CỦA PHÂN TÍCH VIÊN LẬP PHÁP

TIẾP THEO

Quy Định Đặc Biệt với Một Số Chủ Nhà. Trong một số trường hợp, quy định đặc biệt cho phép chủ nhà hiện tại chuyển đến một ngôi nhà khác mà không phải trả thuế bất động sản cao hơn. Những quy định này áp dụng đối với chủ nhà trên 55 tuổi hoặc bị khuyết tật nặng hoặc có bất động sản bị ảnh hưởng bởi thiên tai hoặc ô nhiễm. (Chúng tôi gọi những chủ nhà này là “chủ nhà đủ điều kiện”). Khi di chuyển trong cùng một quận, chủ nhà đủ điều kiện có thể chuyển đổi giá trị chịu thuế của ngôi nhà hiện tại sang ngôi nhà khác nếu giá trị thị trường của ngôi nhà mới bằng hoặc thấp hơn giá trị thị trường của ngôi nhà hiện tại. Ngoài ra, chính quyền quận có thể cho phép chủ nhà đủ điều kiện được chuyển giá trị chịu thuế của ngôi nhà tại quận này sang ngôi nhà tại quận khác. Mười quận cho phép việc chuyển đổi này. Ngoại trừ trường hợp giới hạn, chủ nhà trên 55 tuổi hoặc bị khuyết tật nặng có thể chuyển đổi giá trị chịu thuế một lần trong đời. Khung gần đây (“Điều Gì Xảy Ra Theo Luật Hiện Hành?”) nêu ví dụ về cách hoạt động của những quy định này.

Các Khoản Thuế Khác Khi Mua Nhà. Thành phố và quận thu thuế chuyển nhà và bất động sản khác. Trên toàn tiểu bang, các thuế chuyển nhà tăng khoảng \$1 tỉ đối với khu vực thành phố và quận.

Các Quận Quản Lý Thuế Bất Động Sản. Thẩm định viên quận xác định giá trị chịu thuế của bất động sản. Trên toàn tiểu bang, quận chi tổng cộng khoảng \$600 triệu mỗi năm cho các văn phòng thẩm định viên.

California Đánh Thuế Thu Nhập Cá Nhân. Tiểu bang thu thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập kiếm được trong khu vực tiểu bang. Thu nhập chịu thuế có thể bao gồm lợi nhuận từ việc bán nhà. Thuế thu nhập cá nhân thu hơn \$80 tỷ mỗi năm.

KIỆN NGHỊ

Mở Rộng Quy Định Đặc Biệt với Các Chủ Nhà Đủ Điều Kiện. Dự luật này sửa đổi Hiến Pháp Tiểu Bang để mở rộng quy định đặc biệt mà tiết kiệm thuế bất động sản cho chủ nhà đủ điều kiện khi họ mua nhà khác. Bắt đầu từ ngày 1 tháng Giêng, 2019, dự luật này:

Điều Gì Xảy Ra Theo Luật Hiện Hành?

Một cặp vợ chồng 55 tuổi mua nhà cách đây 30 năm với số tiền \$110,000. Hiện nay, giá trị chịu thuế của ngôi nhà của họ là \$200,000 (tăng 2 phần trăm của \$110,000 mỗi năm trong 30 năm). Hóa đơn thuế bất động sản hằng năm của họ là \$2,200 (1.1 phần trăm giá trị chịu thuế). Ngôi nhà của họ hiện được bán với giá \$600,000. Họ định chuyển đến một trong hai căn nhà khác.

- **Nhà Đắt Tiền Hơn.** Lựa chọn đầu tiên là chuyển đến ngôi nhà với giá \$700,000. Họ sẽ không đủ điều kiện chuyển nhà theo quy định đặc biệt vì ngôi nhà mới đắt hơn ngôi nhà hiện tại. Nếu cặp vợ chồng này chuyển đến nhà này, giá trị chịu thuế của ngôi nhà mới sẽ là \$700,000 (giá mua của ngôi nhà). Hóa đơn bất động sản hằng năm của họ sẽ tăng thành \$7,700.
- **Ngôi Nhà Có Giá Trị Thấp Hơn.** Lựa chọn thứ hai là chuyển đến ngôi nhà với giá \$450,000. Trong trường hợp này, quy định đặc biệt được áp dụng. Giá trị chịu thuế của ngôi nhà mới này là \$200,000 (tương tự với ngôi nhà cũ). Hóa đơn thuế bất động sản hằng năm của họ sẽ vẫn là \$2,200.

PHÂN TÍCH CỦA PHÂN TÍCH VIÊN LẬP PHÁP

TIẾP THEO

- **Cho Phép Chuyển Nhà Bất Kỳ Nơi Đâu trên Tiểu Bang.**

Chủ nhà đủ điều kiện có thể chuyển đổi giá trị chịu thuế của ngôi nhà hiện tại sang một ngôi nhà khác ở bất kỳ nơi đâu trên tiểu bang.

- **Cho Phép Mua một Ngôi Nhà Mới Đắt Tiền Hơn.**

Chủ nhà đủ điều kiện có thể chuyển đổi giá trị chịu thuế của ngôi nhà hiện tại (với một số điều chỉnh) sang ngôi nhà mới đắt tiền hơn. Giá trị chịu thuế chuyển đổi từ ngôi nhà hiện tại sang ngôi nhà mới được điều chỉnh

lên. Giá trị chịu thuế của ngôi nhà mới cao hơn giá trị chịu thuế của ngôi nhà cũ nhưng thấp hơn giá trị thị trường của ngôi nhà mới. Ví dụ được nêu trong khung gần đây ("Điều Gì Xảy Ra Theo Dự Luật 5?").

- **Giảm Thuế cho Ngôi Nhà Mới Mua Mà Có Giá Trị Thấp Hơn.** Khi chủ nhà đủ điều kiện chuyển đến một ngôi nhà có giá trị thấp hơn, giá trị chịu thuế chuyển từ ngôi nhà hiện tại sang ngôi nhà mới sẽ được điều chỉnh xuống. Ví dụ được nêu trong khung gần đây ("Điều Gì Xảy Ra Theo Dự Luật 5?").

- **Loại Bỏ Những Giới Hạn về Số Lần Mà Chủ Nhà Có Thể Áp Dụng Quy Định Đặc Biệt.** Không có bất kỳ giới hạn nào về số lần mà một chủ nhà đủ điều kiện có thể chuyển đổi giá trị chịu thuế.

Điều Gì Xảy Ra Theo Dự Luật 5?

Sử dụng cùng một cặp vợ chồng từ ví dụ trước, ngôi nhà hiện tại của họ có giá trị chịu thuế là \$200,000 và giá trị thị trường là \$600,000. Nếu họ chuyển đi, giá trị chịu thuế của ngôi nhà mới của họ sẽ là:

- **Nhà Đắt Tiền Hơn.** Nếu cặp vợ chồng mua nhà với giá \$700,000, giá trị chịu thuế của ngôi nhà mới sẽ là \$300,000 (như được cho thấy bên dưới). Hóa đơn thuế bất động sản hàng năm của họ sẽ là \$3,300. Số tiền này nhiều hơn số tiền họ trả tại ngôi nhà trước đó (\$2,200 đô la) nhưng ít hơn nhiều so với số tiền họ trả theo luật hiện hành (\$7,700 đô la).

$$\begin{array}{rcccl} \$300,000 & = & \$200,000 & + & \$100,000 \\ \left[\begin{array}{l} \text{Giá trị chịu thuế} \\ \text{của nhà mới} \end{array} \right] & & \left[\begin{array}{l} \text{Giá trị chịu thuế} \\ \text{của nhà trước đó} \end{array} \right] & & \left[\begin{array}{l} \$700,000 \\ \text{Giá trị thị trường} \\ \text{của ngôi nhà mới} \end{array} - \begin{array}{l} \$600,000 \\ \text{Giá trị thị trường của} \\ \text{ngôi nhà trước đó} \end{array} \right] \end{array}$$

- **Nhà Ít Tốn Kém Hơn.** Nếu cặp vợ chồng mua nhà với giá \$450,000, giá trị chịu thuế của ngôi nhà mới sẽ là \$150,000 (như được cho thấy bên dưới). Hóa đơn thuế bất động sản hàng năm của họ sẽ là \$1,650. Số tiền này ít hơn số tiền họ đã trả tại ngôi nhà trước đó của họ và số tiền họ sẽ trả theo luật hiện hành (\$2,200).

$$\begin{array}{rcccl} \$150,000 & = & \$200,000 & \times & 75\% \\ \left[\begin{array}{l} \text{Giá trị chịu thuế} \\ \text{của nhà mới} \end{array} \right] & & \left[\begin{array}{l} \text{Giá trị chịu thuế} \\ \text{của nhà trước đó} \end{array} \right] & & \left[\begin{array}{l} \$450,000 \\ \text{Giá trị thị trường} \\ \text{của ngôi nhà mới} \end{array} \div \begin{array}{l} \$600,000 \\ \text{Giá trị thị trường của} \\ \text{ngôi nhà trước đó} \end{array} \right] \end{array}$$

ẢNH HƯỞNG TÀI CHÍNH

Giảm Thu Nhập Thuế Bất Động Sản cho Chính Quyền Địa Phương. Dự luật này có thể có nhiều ảnh hưởng về thu nhập thuế bất động sản:

- **Giảm Thuế Từ Người Đã Chuyển Đi.** Hiện nay, khoảng 85,000 chủ nhà trên 55 tuổi chuyển đến ngôi nhà khác mỗi năm mà không được giảm thuế. Hầu hết những người chuyển đi đều phải chịu tiền thuế bất động sản cao hơn. Theo dự luật này, thuế bất động sản có thể thấp hơn nhiều. Dự luật này sẽ làm giảm thu nhập thuế bất động sản.
- **Thuế Có Thể Cao Hơn Từ Những Ngôi Nhà Có Giá Trị Cao Hơn và Xây Dựng Nhiều Nhà Hơn.** Dự luật này có thể khiến nhiều người bán nhà và mua nhà khác vì khi mua nhà khác thì họ sẽ được giảm thuế. Số người chuyển

PHÂN TÍCH CỦA PHÂN TÍCH VIÊN LẬP PHÁP

TIẾP THEO

đi có thể lên đến vài chục nghìn. Việc ngày càng nhiều người hưởng lợi từ việc mua bán nhà có thể sẽ có một số ảnh hưởng đến giá nhà và việc xây dựng nhà. Việc tăng giá nhà và xây dựng nhà dẫn đến thu nhập thuế bất động sản cao hơn.

Tổn thất về thu nhập từ những người đã chuyển đi dù sao cũng lớn hơn so với lợi nhuận thu được từ việc tăng giá nhà và xây dựng nhà. Điều này có nghĩa là dự luật này sẽ giảm thuế bất động sản cho chính quyền địa phương. Trong vài năm đầu, trường học và các chính quyền địa phương khác, mỗi bên có thể sẽ mất hơn 100 triệu \$ mỗi năm. Theo thời gian, những tổn thất này sẽ tăng lên, dẫn đến trường học và các chính quyền địa phương khác, mỗi bên sẽ mất khoảng \$1 tỷ mỗi năm (tính theo giá trị mỹ kim ngày nay).

Gia Tăng Khoản Chi Tiêu Bang cho Trường Học. Luật pháp hiện hành yêu cầu tiểu bang cung cấp thêm nguồn vốn cho hầu hết các trường học để trang trải cho tổn thất thuế bất động sản của họ. Kết quả là chi phí tiểu bang chi cho trường học sẽ tăng trên **\$100 triệu** mỗi năm trong vài năm đầu. Theo thời gian, mức tăng chi phí này sẽ tăng **khoảng \$1 tỷ** mỗi năm tính theo giá trị mỹ kim ngày nay. (Mức tăng dưới 1 phần trăm ngân sách tiểu bang).

Tăng Thu Nhập Thuế Chuyển Đổi Bất Động Sản. Vì dự luật này làm gia tăng tình hình bán nhà, nó cũng sẽ làm gia tăng tiền thuế chuyển đổi bất động

sản được thu bởi thành phố và quận. Thu nhập này có thể sẽ tăng hàng chục triệu mỹ kim mỗi năm.

Tăng Thu Nhập Thuế từ Thuế Thu Nhập. Vì dự luật này làm gia tăng số nhà bán đi mỗi năm, có thể nó sẽ làm tăng số người phải nộp thuế thu nhập từ lợi nhuận của việc bán nhà. Điều này sẽ làm tăng thu nhập thuế từ thu nhập tiểu bang lên hàng chục triệu mỹ kim mỗi năm.

Tăng Chi Phí Hành Chính cho Các Quận. Thẩm định viên quận cần phải tạo ra một quy trình tính giá trị chịu thuế của các ngôi nhà bị chi phối theo dự luật. Điều này sẽ dẫn đến chi phí trả một lần cho các thẩm định viên quận, với **hàng chục triệu mỹ kim** hoặc nhiều hơn, với mức tăng chi phí liên tục thấp hơn một chút.

Truy cập <http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/> để lấy danh sách các ủy ban chủ yếu được hình thành để ủng hộ hoặc phản đối dự luật này. Truy cập <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html> để lấy thông tin về 10 nhà đóng góp hàng đầu của ủy ban.

Nếu quý vị muốn một bản sao toàn văn dự luật tiểu bang, vui lòng gọi cho Tổng Thư Ký Liên Bang tại (800) 339-8163 hoặc quý vị có thể gửi email cho vigfeedback@sos.ca.gov và một bản sao sẽ được gửi cho quý vị miễn phí qua đường bưu điện.