

熱門話題之二

上星期本欄談論了眾多熱門問題中的三個，本期繼續探討其餘的話題。

〈四〉 **房地產地稅與特別徵收稅的不同**。在加州房地產地稅 (Property Tax) 是縣、市政府徵收以土地、樓宇價值為基礎的稅項。最高每年只可以徵收房地產的百分之一價值 (1%)。如果是業主自住的房子，可以有 \$7,000 價值的減免，稱為自住房子免稅值 (Homeowner's Exemption)。這個 \$7,000 不是減稅，而只是減值。另外，地方政府可以在地稅的徵收通知單上 (Property Tax Bill) 附加特別徵收稅 (Special Assessment)。特別徵收稅並不是地稅，只不過是地稅單上的一項附加稅而已。那麼這個特別徵收的附加稅又是什麼一回事呢？答案是地方政府為支付地方上的公共事務開支而設的稅收，例如地下去水系統 (Sewer System) 的建設，增加、或維修等等的特別工程所需的要一筆額外款項。州民，縣民或市民們為了籌集這筆款項而投票通過的特別稅收。因此這筆稅款不是地稅，不在地稅百分之一 (1%) 的規範內，原則上是可以無限的，只要大多數選民投票贊成便可。另外一項的特別徵收稅便是大眾非常熟識的、用以資助地方公立學校所用的學區稅 (School Tax)。

〈五〉 **房地產轉手與地稅價值重估的關係**。一般來說，在剛剛購入房地產時的價值便是這個房地產的地稅價值。在加州，只要業主繼續擁有的話，地方政府是不可以把這棟物業的地稅價值按時、按年重估的，只可以每年按聯邦公佈的通貨膨脹 (Inflation) 的指標調整。但是每年的調整，不論通脹有多高，按規定不能超過百分之二 (2%)。如此下來，八年，十年之後，地稅的基礎價值與市場的真正價值可能有很大的差距。但是，在轉手的時候，新業主的地稅價值便會以轉手時的市價為準。因此新業主的地稅往往會較舊業主的地稅高出很多。如果轉讓的方法不是以市場價值為本的買賣交易的話，地方政府便會把房地產重新估值以定地稅的新基礎。在某些情況下，地稅重估是可以避免的，其中之一是為了家庭至親成員而設。家庭至親成員指的是有夫妻，父子等關係的直系人士，而兄弟，姊妹不包括在內。夫妻之間的業權轉移，地方政府是不可以重新估計地稅價值。但是父母子女間的轉移卻有些不同。如果轉移的是父母自住房子的業權，地方政府同樣地不可以重估。若果轉移的是自住以外的房地產業權，例如出租房子或投資物資的產權，則只有一百萬美元 (\$1,000,000) 地稅重估豁免，超過一百萬元的價值按比率遞升。最後，在房子易主後 45 天之內新業主必須把產權易手報告 (BOE-502 表格) 呈交當地政府的有關部門。

〈六〉 **房地產業權持有方法**。如果房地產業權是由一個人獨有的話，業權當然是直接了當地由業主個人擁有了。如果是由兩個人同時持有的話，便要看他們的關係了。因為在加州，夫妻二人同時持有的物業有三個不同的產權佔有方法。(a) 夫妻二人齊齊擁有 (Joint Tenancy)。這個方法的法律意義是夫婦倆人生存的時候物業是一齊享有，無彼此之分。當其中一人

去世時，生還的配額偶便可以自動繼承，有不用經過遺產認證法律程序的好處 (Probate Process)。因為遺產認證的法律程序不但費用高而且時間長，隨時隨地會廢時失事。(b) 以婚姻共同體來擁有 (Community Property)。在法律上這個方法是用夫妻二人所結合的共同體來享有業權。在二人生存時共同享有物業權利，但是原則是各自擁有自己的一半。當其中一人去世後，死者的一半歸死者遺產，生還的配偶不可以自動繼承。死者的一半產權必須經過遺產認證法律手續才可以讓合法繼承者繼承。這方法不但廢時失事，還會有繼承權爭議的可能，茶杯裡生風波。(c) 是利用加州近年才批准的合併持有權方法 (Community Property with Right of Survivorship)。這個合併是指把齊齊擁有及婚姻共同體擁有的方案聯合起來。這樣一來有夫婦二人生存時各自擁有一半產權的好處，二來當其中一人死亡後，在世者可以自動繼承，避免了繼承爭議亦節省一筆不大不小的認證手續費用。如果一同持有的二人不是夫妻而是其他親屬關係，甚至是朋友的話，在加州只有兩個方法。其一是齊齊擁有 (Joint Tenancy)。這個方法與兩夫妻用齊齊擁有的情況一樣。其次便是分權共有 (Tenant in Common)。分權共有的法律意義是各人擁有各人自己的部份產權，但是物業的本身是不可以分割的，因此在管理及使用方面只有一個不可以分割的實體。用這個實體來管理及出租有關分權共有的物業。既然是分權共有，當其中一人去世時，他的部份業權將會成為他的遺產，需要認證，有產權繼承爭議危機。

陳操勳會計師提供