

LA PROPOSICIÓN 90, EXPLICADA

Les pasa a prácticamente todas las familias con el tiempo. Los hijos se marchan y la casa que unavez era de un tamaño perfecto para una familia en crecimiento, de repente se convierte en “demasiada casa” para mamá y papá. Pero el espacio no es el único dilema. ¿Es mejor quedarse en el hogar y disfrutar de las ventajas que ofrece una base de impuestos más baja, protegida por la Proposición 13? ¿O debería la pareja mudarse a una vivienda más pequeña (quizás más nueva), que se ajusta a sus necesidades actuales y que supondría un impuesto alto sobre la propiedad, basado en los valores actuales y elevados de las propiedades?

Afortunadamente, nueve condados de California han adoptado y puesto en vigor la Proposición 90 para solucionar esta cuestión. La Proposición 90 permite a personas elegibles de la tercera edad mantener su base de impuestos anterior, protegida por la proposición 13, siempre y cuando se muden a un condado que acepta la proposición.

¿Es Usted Un Candidato Que Puede Beneficiarse De La Proposición 90?

Para poder beneficiarse de las grandes ventajas ofrecidas por la Proposición 90, se debe cumplir con algunos requisitos relativamente simples, a saber:

- Para poder beneficiarse de las grandes ventajas ofrecidas por la Proposición 90, se debe cumplir con algunos requisitos relativamente simples:
- El solicitante principal debe tener al menos 55 años de edad al momento de venderse la vivienda original. El solicitante debe ser el dueño y vivir en la propiedad original al momento de su venta o dentro del plazo de los dos años anteriores a la compra o la nueva construcción de la residencia de reemplazo.
- La venta de la residencia principal original también debe cumplir con los requisitos de reevaluación bajo las cláusulas del Código de Impuestos e Ingresos de California (California Revenue and Taxation Code) o

debe resultar en una determinación del valor de la base anual porque la propiedad es elegible como residencia de reemplazo.

- El solicitante principal debe haber estado recibiendo o haber reunido los requisitos para recibir una exención tributaria para propietarios de vivienda, o haber estado recibiendo una exención tributaria para veteranos de guerra incapacitados en relación con la propiedad original, ya sea al momento de la venta de la propiedad o dentro del plazo de los dos años anteriores a la compra o la nueva construcción de la residencia de reemplazo.

Obtener Un Valor Apropiado

Conforme a las reglas de la Proposición 90, la residencia de reemplazo debe tener un valor igual o inferior al de la residencia original. Se define valor igual o inferior de las siguientes formas:

- 100% del valor de mercado de la propiedad original el día de su venta si se compra una residencia de reemplazo antes de vender la propiedad original.
- 105% del valor de mercado de la propiedad original el día de su venta si se compra una residencia de reemplazo dentro del plazo de un año desde de la venta de la propiedad original.
- 110% del valor de mercado de la propiedad original el día de su venta si se compra una residencia de reemplazo dentro del plazo de dos años desde de la venta de la propiedad original.

El solicitante recibirá una transferencia del valor de la base anual para una residencia de reemplazo una sola vez.

Es obvio que la Proposición 90 puede proporcionar una gran rentabilidad a aquellas personas de la tercera edad que decidan usarla. Gracias a esta Proposición, mamá y papá pueden acceder a una forma de vida más confortable después de que sus hijos dejen el nido.

LA PROPOSICIÓN 90, EXPLICADA

Para la protección del agente inmobiliario y del contribuyente, antes de poner a la venta la residencia original de un cliente, el agente debe verificar en la Oficina del asesor del condado donde el cliente está planeando mudarse, el estado actual de la Proposición 90 en relación a dicho condado.

Condados elegibles {Adoptaron la Proposición 90}

Alameda	San Mateo	Ventura
Orange	Los Angeles	
San Diego	Santa Clara	

Condados no elegibles {Rechazaron la Proposición 90}

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	