

PROPOSICIÓN 19

HOJA INFORMATIVA



El 3 de noviembre de 2020, los votantes de California aprobaron la [Proposición 19](#) y su legislación de aplicación, el [Proyecto de ley del Senado 539](#) fue promulgada el 30 de septiembre de 2021, estableciendo exclusiones intergeneracionales y transferencias de valor de año base que pueden suponer un ahorro de impuestos sobre la propiedad para los contribuyentes.

EXCLUSIÓN DE LAS TRANSFERENCIAS INTERGENERACIONALES

(Constitución de California, artículo XIII A, sección 2.1(c), (d) y (e); Código de Ingresos e Impuestos, sección 63.2)

Para transferencias entre padres e hijos En vigencia desde el 16 de febrero de 2021

Permite las transferencias de una vivienda familiar o una granja familiar entre los padres y sus hijos sin causar un cambio de titularidad a efectos del impuesto sobre la propiedad. Es una exclusión del cambio de titularidad. Permite al cesionario retener el valor sujeto a impuestos del cesionista. "Valor sujeto a impuestos" significa el valor del año base más los ajustes por inflación, comúnmente denominado valor del año base factorizado. (Nota: En los casos en que el cesionario haya fallecido, la fecha de fallecimiento se considera la fecha de transferencia).

Se aplica a la compra o transferencia de una vivienda familiar entre los padres y sus hijos si el inmueble sigue siendo la vivienda familiar del cesionario. El cesionario debe vivir en la vivienda como residencia principal en el plazo de un año desde la transferencia y solicitar la exención para propietarios de viviendas o veteranos discapacitados en el plazo de un año desde la transferencia para poder calificar para la exclusión.

- En el caso de una granja familiar, definida como un bien inmueble destinado al cultivo o que se utiliza para pastos o pastoreo o que se utiliza para producir cualquier producto agrícola, tal y como se utiliza en la sección 51201 del Código de Gobierno, no es necesario que la granja familiar contenga una vivienda en la que viva el cesionario para reunir los requisitos.

- Existe un límite en el valor que puede excluirse para una vivienda familiar o para cada parcela legal de una granja familiar. El límite de valor es igual al valor sujeto a impuestos de la propiedad (valor del año base factorizado) en el momento de la transferencia más \$1 millón. Si el valor de mercado supera este límite, la diferencia se añade al valor sujeto a impuestos. (Nota: La Junta Estatal de Ecualización (BOE) ajustará anualmente el límite de \$1 millón a partir de 2023).

Cómo postularse

Presente el formulario **BOE-19-P**, Reclamación de exclusión de reevaluación por transferencia entre padre e hijo ocurrida a partir del 16 de febrero de 2021, al tasador del condado donde se encuentra la propiedad. La solicitud debe presentarse en el plazo de tres años a partir de la fecha de la transferencia, pero antes de transferir la propiedad a un tercero. (Antes de presentar el formulario **BOE-19-P**, el cesionario debe solicitar la exención para propietarios de viviendas o veteranos discapacitados en el plazo de un año desde la fecha de transferencia, presentando los formularios **BOE-266** o **BOE-261-G**).

Para obtener información adicional, consulte: [Carta a los tasadores N.º 2022/012](#).

Para transferencias entre abuelos y nietos En vigencia desde el 16 de febrero de 2021

Permite las transferencias de una vivienda familiar o una granja familiar entre los abuelos y sus nietos bajo condiciones limitadas sin causar un cambio de titularidad a efectos del impuesto sobre la propiedad. Es una exclusión del cambio de titularidad. Se aplican las mismas condiciones y requisitos que los aplicados para la exclusión para transferencias entre padres e hijos, salvo que para poder calificar, los padres del nieto, que califican como hijos de los abuelos, deben haber fallecido.

Cómo postularse

Presente el formulario **BOE-19-G**, Reclamación de exclusión de reevaluación por transferencia entre abuelo y nieto ocurrida a partir del 16 de febrero de 2021, al tasador del condado donde se encuentra la propiedad. El plazo de

presentación es el mismo que el del formulario **BOE-19-P**; ver más arriba para las transferencias entre padres e hijos.

Para obtener información adicional, consulte: [Carta a los tasadores N.º 2022/12](#).

Prueba del límite de valor de la Proposición 19 para la exclusión de transferencia intergeneracional

Ejemplo:

En el momento de la transferencia, una residencia principal unifamiliar tiene un valor sujeto a impuestos o valor del año base factorizado (FBYV) de \$300,000 y un valor justo de mercado de \$1,500,000.

1. Calcule la suma del FBYV más \$1 millón:

$$\begin{array}{|c|} \hline \$300,000 \\ \hline \text{FBYV/Sujeto a} \\ \text{impuestos} \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \$1,000,000 \\ \hline \text{Bonificación de la} \\ \text{Prop. 19} \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \$1,300,000 \\ \hline \text{Monto excluido} \end{array}$$

Si la vivienda tuviera un valor de mercado igual o inferior a \$1,300,000, el hijo no tendría que pagar impuestos sobre la propiedad adicionales.

2. Dado que el valor justo de mercado es mayor que el importe excluido, calcule la diferencia entre el valor justo de mercado y el importe excluido:

$$\begin{array}{|c|} \hline \$1,500,000 \\ \hline \text{Valor justo de} \\ \text{mercado} \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline 1,300,000 \\ \hline \text{Monto excluido} \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \$200,000 \\ \hline \text{Diferencia} \end{array}$$

3. Así, el valor de año base ajustado es de \$500,000.

$$\begin{array}{|c|} \hline \$300,000 \\ \hline \text{FBYV/Sujeto a} \\ \text{impuestos} \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \$200,000 \\ \hline \text{Diferencia} \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \$500,000 \\ \hline \text{Nuevo valor sujeto} \\ \text{a impuestos} \end{array}$$

TRANSFERENCIA DEL VALOR DEL AÑO BASE (VALOR SUJETO A IMPUESTOS)

(Artículo XIII A de la Constitución de California, sección 2.1(b) y (e); sección 69.6 del Código de Ingresos e Impuestos)

Para personas mayores y personas con discapacidades severas - En vigencia desde el 1 de abril de 2021

Permite a los propietarios/as de viviendas de 55 años o más, o a las personas discapacitadas de forma grave y permanente de cualquier edad, transferir el "valor sujeto a impuestos"

de su residencia principal a una propiedad de reemplazo hasta tres veces en cualquier lugar del estado. "Valor sujeto a impuestos" significa el valor del año base más los ajustes por inflación, comúnmente denominado valor del año base factorizado. No hay límite al valor de mercado de la propiedad de reemplazo en comparación con la propiedad original, pero el monto que supere el valor de mercado de la propiedad original se añade al valor transferido. El valor de mercado del reemplazo puede superar el valor de mercado del original hasta el ciento cinco por ciento (105%) si el reemplazo se adquiere en el primer año tras la venta del original, o el ciento diez por ciento (110%) en el segundo año sin que el exceso se añada al valor sujeto a impuestos transferido.

Para calificar:

- La vivienda de reemplazo debe comprarse o construirse de nuevo en los dos años siguientes a la venta de la propiedad original.
- El solicitante debe tener al menos 55 años o más al momento de la venta de la propiedad original.
- Tanto la propiedad original como la de reemplazo deben ser elegibles para la exención para propietarios de viviendas o veteranos discapacitados. El solicitante debe ser propietario y residir en la propiedad original al momento de su venta o en los dos años siguientes a la compra o nueva construcción del reemplazo.
- La venta de la propiedad original o la compra/finalización de la nueva construcción del reemplazo deben producirse a partir del 1 de abril de 2021.
- Hay que vender la propiedad original y comprar la de reemplazo a cambio de una contraprestación. La contraprestación se define como algo de valor, como el pago en efectivo, la creación o cancelación de una deuda o el intercambio de otros bienes.

Cómo postularse

Si reúne los requisitos en función de la edad, presente el formulario **BOE-19-B**, Reclamación de transferencia del valor del año base a la residencia principal de reemplazo para personas de al menos 55 años, al tasador del condado donde se encuentra la propiedad de reemplazo. Si reúne los requisitos por discapacidad, presente ambos formularios **BOE-19-D**, Reclamación de transferencia del valor del año base a la residencia principal de reemplazo para personas con discapacidades graves, y **BOE19-DC**, Certificado de discapacidad, al tasador del condado donde se encuentra la propiedad de reemplazo. La(s) solicitud(es) debe(n) presentarse en un plazo de tres años a partir de la compra o construcción de la vivienda de reemplazo y, al momento de la presentación, el solicitante debe poseer y ocupar la vivienda de reemplazo como residencia principal.

Para obtener información adicional, consulte: [Carta a los tasadores N.º 2022/009](#).

Para víctimas de catástrofes En vigencia desde el 1 de abril de 2021

Permite a las víctimas de un incendio forestal o un desastre natural transferir el valor sujeto a impuestos de su residencia principal a una residencia de reemplazo en cualquier lugar del estado. Las condiciones y los requisitos son los mismos que los de la transferencia del valor sujeto a impuestos para las personas mayores, salvo que no hay ningún requisito de edad. Sin embargo, la propiedad original debe haber sido sustancialmente dañada o destruida por un incendio forestal o un desastre declarado por el Gobernador, con más de la mitad del valor de mercado o de las mejoras disminuido, para ser considerada "sustancialmente dañada".

Cómo postularse

Presente el formulario **BOE-19-V**, Reclamación de transferencia del valor del año base a la residencia principal de reemplazo para víctimas de incendios forestales u otros desastres naturales, al tasador del condado donde se encuentra la propiedad de reemplazo. La solicitud debe presentarse en un plazo de tres años a partir de la compra o construcción de la vivienda de reemplazo y, al momento de la presentación, el solicitante debe poseer y ocupar la vivienda de reemplazo como residencia principal.

Para obtener información adicional, consulte: [Carta a los tasadores N.º 2022/009](#).

Ejemplos de transferencias de valor del año base

Ejemplo 1

Si el valor de mercado de la vivienda de reemplazo es inferior o igual al valor de mercado de la vivienda original, el valor sujeto a impuestos (valor del año base factorizado) de la vivienda original se transferirá a la vivienda de reemplazo sin ningún ajuste.

Valor sujeto a impuestos original = \$300,000

Valor de mercado original = \$900,000

Valor de mercado de reemplazo = \$700,000

Dado que el valor de mercado del reemplazo es **\$200,000 menos que** el valor de mercado del original, el valor sujeto a impuestos transferido al reemplazo **seguirá siendo de \$300,000**.

Ejemplo 2

Si el valor de mercado del reemplazo es superior al valor de mercado del original, la diferencia se añadirá al valor transferido. (Esto supone que la propiedad de reemplazo se adquiere antes que la original. Si la propiedad de reemplazo se adquiere después de la original, dependiendo del periodo de tiempo en el que se adquirió el reemplazo, la cantidad superior al cinco por ciento (5%) o al diez por ciento (10%) sobre el valor de mercado de la propiedad original se añade al valor del año base transferido).

Valor sujeto a impuestos original = \$300,000

Valor de mercado original = \$600,000

Valor de mercado de reemplazo = \$700,000

*Como el valor de mercado del reemplazo es **\$100,000 más que** el original, la diferencia de valor de mercado se añade al valor transferido. Por lo tanto, el valor sujeto a impuestos del reemplazo **será de \$400,000** (\$300,000 + \$100,000).*

Esta hoja informativa fue modificada el 1 de abril de 2022.

La información está sujeta a cambios. Visite www.boe.ca.gov.

La información presentada pretende ofrecer información general y resumida sobre la Proposición 19 y su legislación de aplicación resultante de la aprobación del Proyecto de ley del Senado 539. Esta hoja informativa no pretende ser una interpretación jurídica. Le recomendamos que consulte a un abogado para recibir asesoramiento en función de su situación con respecto a las transferencias.

