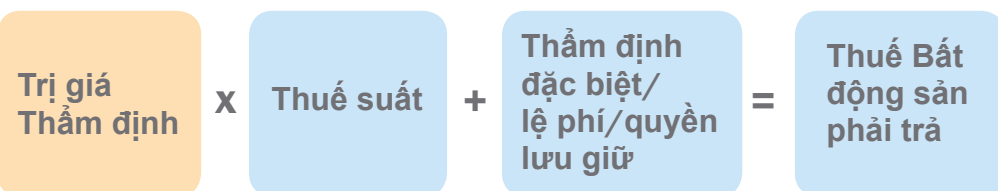




NHỮNG NGUYÊN TẮC CƠ BẢN ĐỂ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA BẠN

ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Tất cả bất động sản chịu thuế ở San Francisco đều có **trị giá thẩm định**. Trị giá thẩm định là trị giá đồng đô la được gán cho một bất động sản bởi Văn phòng Thẩm định-Quản lý Hồ sơ để tính thuế bất động sản.



Thuế bất động sản thu được chiếm một phần ba doanh thu và được sử dụng để hỗ trợ các dịch vụ công cộng quan trọng của địa phương như cảnh sát, phòng cháy, dịch vụ y tế & xã hội, công viên khu phố và thư viện. Một phần thuế bất động sản cũng được sử dụng để hỗ trợ các trường học địa phương của chúng tôi.

TRỊ GIÁ THẨM ĐỊNH SO VỚI TRỊ GIÁ THỊ TRƯỜNG

Trị giá thẩm định có thể không phản ánh trị giá thị trường của bất động sản của bạn. Khi bạn mua bất động sản, thẩm định ban đầu được xác định theo trị giá thị trường, nhưng với thời gian, sự tăng của trị giá thẩm định bị giới hạn bởi Dự luật 13 (Prop 13).

Một khi trị giá ban đầu đã được xác định thì trị giá thẩm định sẽ chỉ thay đổi hàng năm vì những lý do sau đây:

1. Bạn đã hoàn thành xây dựng mới trên bất động sản;
2. Lạm phát tăng lên tới 2% mỗi năm được cho phép theo Dự luật 13;

Dự luật 13 (1978) – được thông qua bởi cử tri California vào năm 1978 để ấn định mức tăng hàng năm của trị giá thẩm định ở mức 2% hoặc theo tỷ lệ lạm phát của Chỉ số Giá Tiêu dùng California, tùy theo cái nào thấp hơn. Trước khi Dự luật 13 được thông qua, trị giá thẩm định theo với trị giá thị trường.

3. Giảm bớt tạm thời một năm trị giá thẩm định khi trị giá thị trường giảm xuống dưới trị giá Dự luật 13;
4. Trở lại trị giá Dự luật 13 từ việc giảm tạm thời của năm trước do các điều kiện kinh tế, thiệt hại do hỏa hoạn hoặc các tai họa khác.

CÁC SỰ KIỆN

LÀM THẾ NÀO ĐỂ GIẢM BỚT THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN?

Nộp đơn xin các khoản Miễn trừ:

☞ Miễn trừ cho chủ nhà: Nếu bạn sở hữu một căn nhà và cư ngụ như là nơi ở chính của bạn thì bạn có thể hội đủ điều kiện để khấu trừ lên đến 7.000 đô la từ trị giá thẩm định.

☞ Có những miễn trừ khác cho cựu chiến binh và tổ chức phi lợi nhuận.

Tranh cãi về Trị giá Thẩm định:

☞ Duyệt xét Không Chính thức: Chỉ dành cho những bất động sản dùng để ở, nộp đơn xin bớt trị giá thẩm định tạm thời cho 1 năm trong khoảng từ tháng Một đến tháng Ba. Bạn sẽ được thông báo vào tháng Bảy.

☞ Kháng cáo Thẩm định: Bạn có thể nộp kháng cáo chính thức trong khoảng từ ngày 2 tháng Bảy đến ngày 15 tháng Chín cho Hội đồng Kháng cáo Thẩm định độc lập. Vào thăm trang web để có thêm thông tin: www.sfgov.org/aab.

Các Miễn trừ cho Tái Thẩm định:

☞ Miễn trừ khi Chuyển nhượng từ Cha mẹ cho Con cái hoặc ngược lại (Dự luật 58)

☞ Miễn trừ khi Chuyển nhượng từ Ông bà cho Cháu (Dự luật 193)

☞ Miễn trừ cho Nơi ở Thay thế cho Công dân Cao tuổi và Người Mất năng lực (Dự luật 60 và Dự luật 110)

THÍ DỤ: Những thay đổi về trị giá thẩm định của một căn nhà trong 7 năm

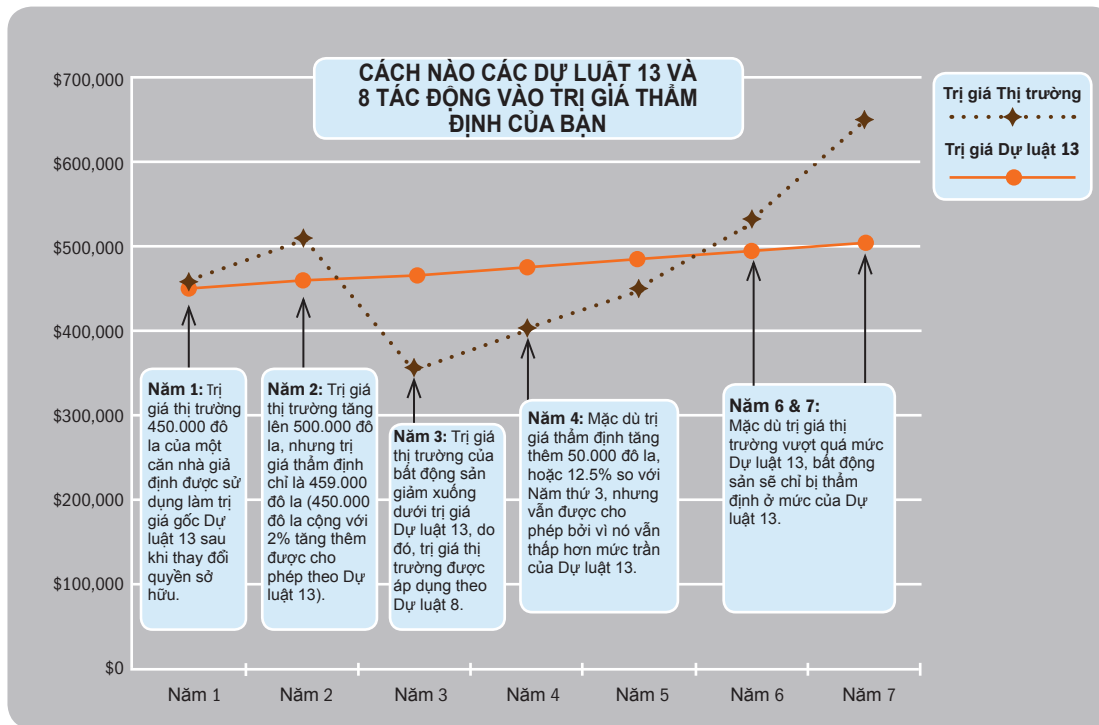
Ở đây chúng tôi giả định một bất động sản được mua vào **năm 1** với trị giá thị trường là 450.000 đô la. **Vào Năm thứ 2**, trị giá thị trường tăng lên 500.000 đô la, nhưng trị giá trị thẩm định đã thay đổi không quá 2% thành 459.000 đô la vì mức trần của Dự luật 13.

Vào Năm thứ 3, trị giá thị trường giảm xuống còn 350.000 đô la. Bất động sản đã nhận được khoản giảm tạm thời được cho phép bởi Dự luật 8 (Prop 8) và được đánh giá ở mức 350.000 đô la.

Dự luật 8 (1978) – được thông qua bởi cử tri California năm 1978 để tạm thời giảm trị giá thẩm định cho một năm khi trị giá thị trường hiện nay của bất động sản giảm xuống dưới trị giá Dự luật 13.

Vào Năm thứ 4, trị giá thị trường của căn nhà đã tăng lên đến 400.000 đô la. Tài sản đã được thẩm định ở mức 400.000 đô la vì thậm chí với mức tăng 12.5% (50.000 đô la) so với năm trước, nó vẫn thấp hơn trị giá Dự luật 13. **Vào Năm thứ 5**, trị giá thẩm định tiếp tục tăng với trị giá thị trường vì nó vẫn thấp hơn trị giá Dự luật 13.

Vào Năm thứ 6 và 7, bất động sản đã được thẩm định theo trị giá Dự luật 13 vì trị giá Dự luật 13 thấp hơn trị giá thị trường.



NHỮNG NGÀY QUAN TRỌNG

Ngày 1 tháng Một

Ngày lưu giữ hoặc ngày xác định trị giá

Ngày 15 tháng Hai

Hạn chót nộp đơn xin miễn trừ, bao gồm cả Miễn trừ cho Chủ nhà

Ngày 31 tháng Ba

Hạn chót nộp đơn xin Duyệt xét Không Chính thức

Ngày 10 tháng Tư

Hạn chót để thanh toán lần thứ hai của hóa đơn thuế bất động sản năm trước. (<http://sftreasurer.org>)

Ngày 1- 30 tháng Bảy

Thông báo về Trị giá Thẩm định (NAV) được gửi đến các chủ bất động sản. (Phải kiểm tra về những thông tin không đúng trong thông báo NAV)

Ngày 2 tháng Bảy

Ngày đầu tiên để nộp đơn chính thức kháng cáo thẩm định với Hội đồng Kháng cáo Thẩm định độc lập (AAB). (www.sfgov.org/aab)

Ngày 15 tháng Chín

Hạn chót nộp kháng cáo thẩm định với AAB

Ngày 10 tháng Mười hai

Hạn chót để thanh toán lần đầu tiên của hóa đơn thuế tài sản

Tôi mới mua một căn nhà, trị giá thẩm định của nó sẽ được xác định như thế nào?

Quy trình Thẩm định Bất động sản sau khi Chuyển nhượng Quyền sở hữu:

Đăng ký văn tự nhà mới để ghi nhận sự Thay đổi về Quyền sở hữu

Cập nhật thông tin về quyền sở hữu và nộp đơn xin các miễn trừ mà mình đủ điều kiện

Tái thẩm định lại tài sản theo trị giá thị trường nếu không áp dụng các miễn trừ

Nộp đơn xin các miễn trừ mà mình đủ điều kiện

TRỊ GIÁ THẨM ĐỊNH MỚI

**Tuyên bố từ chối trách nhiệm: Thông tin trong tài liệu này không được xây dựng như một lời khuyên pháp lý, mà chỉ được thiết kế để thông báo cho công chúng về việc thẩm định bất động sản được xử lý bởi Văn phòng Thẩm định – Quản lý Hồ sơ. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào liên quan đến tài chính cá nhân thì bạn nên tham vấn luật sư hoặc kế toán viên được chứng nhận.