JOAQUÍN TORRES
조세 사정관

샌프란시스코
조세 사정관 사무국

2025-2026 과세가격 통보

2025년 7월 13일

«LTR_TYPE» «LTR_ID»

납입 고지서가 아닙니다

연례 안내용입니다

⌋□∞∧≡÷X∨∧≡□□∨⇒∝√ ∠} ∠/⌋

«NAME»

«CAREOF»

«ADDRESS»

«CITY», «STATE» «ZIP»

샌프란시스코 주택 보유자께:

2025년 1월 1일을 기준으로 귀하의 주택에 대한 과세 가격을 알려드리고자 합니다. 순 과세 가격은 11월1일 이전에 우편으로 알려드리게 될 2025-2026 재산세에 따라 결정됩니다.

부동산 소재지
«SITUS»
블록 및 로트
«APN»

A	2025-2026 계수 기준 연도값 (명제 13)	$ «FACBASE»
B	2025-2026 신규 건설 중 자산 (+)	$ «IPVAL»
C	2025-2026 부동산 과세가액	$ «ASSVAL»
D	2025-2026동산/고정자산 (+)	$ «PPFXT»
E	2025-2026 공제 (-)	$ «EXMVAL»
F	**2025-2026** 순 과세 가격	**$ «NETVAL»**

주택 보유자 세금 공제 안내

귀하가 이 주택을 기본 거주지로 소유하여 거주하는 경우, 주택 보유자 세금 공제 대상이 될 수 있습니다. 캘리포니아주에서는 주택 보유자에게 단 1회에 한하여 세금 공제 혜택을 제공합니다. 세금 공제 대상이지만 공제액을 이 박스에서 찾을 수 없으면, 주택 보유자 세금 공제 신청서를 작성해 주십시오

귀하의 평가 가치는 다음과 같은 이유로 인해 전년도와 변경되었을 수 있습니다.

1. 명제 13에 의거하여 허용된 최대 2%의 인플레이션 상승 올해의 인플레이션 요인은 2%입니다.
2. 전체 부동산 또는 부동산 일부에 대한 보유 지분의 변화
3. 리모델링, 증축 등 신규 건설 ("B"줄은 2025년1월1일을 기준으로 지속적인 신규 건설 프로젝트에 대한 평가를 반영한 것임)
4. 경제 여건, 화재 피해 또는 기타 재난으로 인해 이전 연도의 일시적 감소로부터 계수 기준 연도값의 복원

이는 정보를 제공하기 위한 것입니다. 별도의 조치를 취할 필요가 없습니다. 하지만, 2025년1월1일을 기준으로 귀하의 부동산 시장가가 앞서 제시된 2025-2026 부동산 과세가액 [C줄]보다 적다고 생각되면, 2025년 7월 2일부터 시작되는 사정 항소 위원회에 이의를 제기할 수 있습니다. 이의 제기는 2025년 9월 15일에 마감됩니다.

자주 하는 질문에 대한 답변은 이 안내문의 뒷면에 제시되어 있습니다. 추가로 궁금한 사항은 당사의 웹 사이트 (www.SF.gov/ASR) 를 참조하거나 원스톱 고객 서비스 센터로 문의하십시오(샌프란시스코 415 지역 코드 이내는 3-1-1, 그 밖의 지역은 415-701-2311).

감사합니다.

Translations of this notice are available:

Español; 中文; Filipino; 日本語; 한국인; русский; tiếng việt at:

https://www.sf.gov/information--notice-assessed-value

Joaquín Torres
조세 사정관

자주 하는 질문 **(FAQ)**

Q1. **부동산의 과세 가격은 어떻게 결정됩니까**?

1978년, 캘리포니아에서 통과된 명제 13에 따라 재산세법이 시행되고 있습니다. 일반적으로 이 법에 의거하여, 부동산을 구매하거나 신규 건설이 완공되고 나면 기준 연도값이 정해집니다. 이 값이 연례 평가를 통해 과세 가격을 계산하는데 사용하는 출발점입니다.

기준 연도값이 정해지고 나면, 해마다 인플레이션을 고려하여 조정되지만, 연간 상승분은 2%를 초과할 수 없습니다 (예를 들면, FY 2025-2026의 경우 인플레이션 요인은 2%임). 이 조정 가격을 "계수 기준 연도값"이라고 합니다. 다음의 경우, 기준 연도값도 조정될 수 있습니다.

- 부동산의 소유권 변화; 또는
- 신규 건설 활동 (신규 건설에는 새로운 건물을 짓거나, 리모델링, 증축 등이 해당됩니다.)

일반적으로, 이 계수 기준 연도값에서 적정 세금 공제액을 빼면 순 과세 가격이 됩니다. 이는 재산세를 부과하는데 사용합니다.

Q2. 과세 가격에 최근한 구매한 가격 또는 신규 건설의 부가 가격은 왜 반영되지 않습니까?

가장 일반적인 이유는 현재 세금 주기에 대한 과세 가격이 이런 변화를 반영하도록 업데이트되지 않았기 때문입니다. 귀하의 사례를 처리하여 기록을 변경하고 나면, 보충 안내서 및/또는 탈출 평가 안내서를 보내드립니다.

이 안내문은 구매 시점에서 시장 가격 또는 신규 건설의 시장 가격과 이전 가격의 차이를 알려드리기 위한 것입니다. 그런 다음, 회계 및 세무 관리원 사무국 (별도의 사무소)에서 이에 해당되는 납입 고지서를 발행하여 가격 차이를 설명합니다.

주: 회계 및 세무 관리원 사무국에서 징수하는 세금을 납부하십시오. 그렇지 않으면, 벌금을 내야 합니다. 기록에 아직 반영되지 않은 세금 증가분을 지불하는데 필요한 기금을 별도로 마련해야 합니다.

Q4. **재산세를 어떻게 계산합니까**?

순 과세 가격은 재산세로 내야 하는 금액이 **아닙니다.** 재산세는 일반적으로 순 과세 가격에 연도별 세율을 곱해서 계산합니다. 아래의 공식을 참조하십시오.

평가액	x	세금율	=	재산세 마감일

감독위원회는 이번 회계연도의 세율을 아직 정하지 않았습니다. 하지만, 작년의 세율 1.1714%를 순 과세 가격에 곱해서 세금을 추산해볼 수 있습니다.

예를 들면, 순 과세 가격이 *$700,000*이라면 재산세는 약 *$8,199.80*입니다.

$700,000	x	0.011714	=	$8,199.80

이 금액 외에, 추가적으로 특별 평가액/수수료/선취특권이 납입 고지서에 포함될 수 있습니다.

Q5. 주택 보유자의 세금 공제는 무엇입니까? 납입 고지서의 납부액이 줄어듭니까?

주택을 기본 주거지로 소유하여 주거하는 경우, 주택 보유자 세금 공제를 받을 수 있습니다.

주택 보유자 세금 공제는 재산세를 기준으로 하는 것이 아니라 과세 가격으로부터 $7,000가 줄어드는 것입니다. 상기의 예를 사용하여, 세금 공제를 받는다고 가정할 경우, 과세 가격은 $693,000 ($700,000-$7,000)이며 $82.43을 절약하게 됩니다.

($700,000 - $7,000)	x	0.011776	=	$8,160.77

세금 공제 대상이지만 공제액를 앞장에서 찾을 수 없으면, 당사의 웹 사이트에서 주택 보유자 세금 공제 신청서를 다운받으십시오 (www.SF.gov/ASR)

Q3. 조세 사정관과 회계 및 세금 관리원의 차이는 무엇입니가?

조세 사정관은 부동산의 과세 가격을 결정할 책임이 있습니다.

회계 및 세금 관리원 사무국은 별도의 조직이며, 납입 고지서를 발부하고 세금을 징수하며 벌금을 부과하고 상환 업무를 담당합니다.

Q6. 과세 가격에 동의하지 않으면 어떻게 됩니까?

사정 항소 위원회에 이의를 제기할 수 있습니다. 이는 감독 위원회에서 임명하는 독립적인 심의 위원회이며, 이의 제기는 2025년 7월 2일부터 2025년 9월 15일까지입니다.

신청 정보는 사정 항소 위원회의 직원에게 문의하십시오: City Hall – Room 405, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, San Francisco, CA 94102 (www.sfgov.org/aab).