



BUWIS NG ARI-ARIAN 101 PARA SA BAGONG MAY-ARI NG BAHAY

May 2016

Maligayang bati! Ang pagiging may-ari ng inyong unang tahanan ay isang pangunahing milyahe. Bukod sa mga pagbabayad sa sangla, seguro ng may-ari ng bahay, at singil sa utilidad, ang mga buwis ng ari-arian ay isang bagay na dapat pagplanuhan bilang isa sa inyong mga pangunahing gastos sa pabahay. Para tulungan kayong maunawaan kung ano ang maasahan pagkatapos bumili ng bagong bahay, sundin ang mga tip sa ibaba upang maihanda ang inyong sarili!



Tip 1 *Suriin ang Inyong Kasulatan*

Kapag ang orihinal na kasulatan ay ibinalik sa inyo pagkatapos ng pagtatala, suriin ang lahat ng impormasyon sa inyong kasulatan upang matiyak na ito ay tama. Kung mayroon kayong mga tanong, kontakin ang inyong kumpanya ng titulo o ang mga propesyonal na tumutulong sa inyong mga transaksyon.

Ano ang kasulatan?

Kapag bumili kayo ng isang ari-arian, ang kasulatan (kung minsan tinatawag na Kasulatan ng Pagbigay) ay karaniwang itinatala sa aming opisina. Ang kasulatan sa pangkalahatan ay naglalarawan kung kanino inililipat ang ari-arian at may kasamang paglalarawan ng ari-arian. Higit na mahalaga, sinasabi nito kung sino na ngayon ang may-ari ng ari-arian. Sa maraming pagkakataon, ang kumpanya ng titulo o opisina ng ahensiya na humahawak ng pera na kailangan para sa lahat ng transaksyon ang nagpapasa ng kasulatan sa inyong ngalan at kapag naitala, ito ay nagiging bahagi ng pampublikong talaan ng county.

Isapanahon ang inyong mailing address

ng inyong itinalagang mailing address ay ang aming pangunahing paraan ng komunikasyon para sa pagbibigay ng mahalagang impormasyon sa inyo. Huwag kalimutang mag-sapanahon ng inyong mailing address sa aming websitethrough our website (www.sfassessor.org)!

Tip 2 *Unawain kung Paano Itinatagda ang Inyong Tinasang Halaga*

Pagkatapos ng inyong pagbili, ang batas ng Estado (Proposition 13, pinagtibay noong 1978) ay nag-aatas sa aming opisina na magtakda ng bagong halaga na maaaring kuhanan ng buwis para sa inyong bahay. Isinasaad ng batas na ang halagang ito, na tinatawag na tinasang halaga, ay dapat sumasalamin sa pangkaraniwang halaga (hindi kinakailangan na ang presyo ng pagbili) ng ari-arian sa petsa ng paglipat. Bawat taon, pagkatapos noon, ang inyong tinasang halaga ay hindi maaaring tumaas ng higit sa 2% kung walang nagbago.

Paano tinatantiya ang inyong bagong tinasang halaga?

Kung nagbayad kayo sa pangkaraniwang presyo para sa inyong ari-arian, ang inyong bagong tinasang halaga ay malamang na ang presyo ng pagbili.

Gayunman, may mga pagkakataon na ang presyong ibinayad ay hindi ang pangkaraniwang halaga, gaya ng ari-arian binili sa ilalim ng pamimilit o binili ang ari-arian ng mababa sa pangkaraniwang presyo mula sa mga miyembro ng pamilya. Sa mga kasong ito, inaatasan kaming gamitin ang pangkaraniwang halaga.

Para magplano nang konserbatibo, maaari kayong magsaliksik ng mga presyo ng pagbebenta ng iba pang mga maihahambing na ari-arian sa parehong komunidad na malapit sa petsa ng inyong pagbili upang matantiya ang pangkaraniwang halaga.

Tip 3 *Magtabi ng Pera para sa mga Buwis ng Ari-arian*

Ang buwis ng ari-arian ay kinakalkula batay sa tinasang halaga ng inyong ari-arian gamit ang pormula sa ibaba:

$$\text{Tinasang} \times \text{Bayad ng Buwis} = \text{Dapat Bayarang Halaga Buwis ng Ari-arian}$$

Ang mga bayad ng buwis sa California ay pangkalahatang bahagyang mataas ng 1%. Kung ang inyong tinasang halaga ay \$500,000, ang inyong tinantiyang buwis ng ari-arian ay:

$$\$500,000 \times 1\% = \$5,000$$

Laging maging handa

Ngayon na inyong natantiya kung ano ang inyong dapat bayarang mga buwis ng ari-arian, itabi na ang pera!

Ang inyong bagong tinasang halaga ay maaaring hindi pa isinasapanahon sa oras para sa susunod na pag-ikot ng mga utang sa buwis ng ari-arian. Kung ganyan ang kaso, makikita muna ninyo ang singil na nakalagay ang tasa para sa nakaraang may-ari. Bayaran ito at itago ang natitira para sa mga hinaharap na pagsingil.

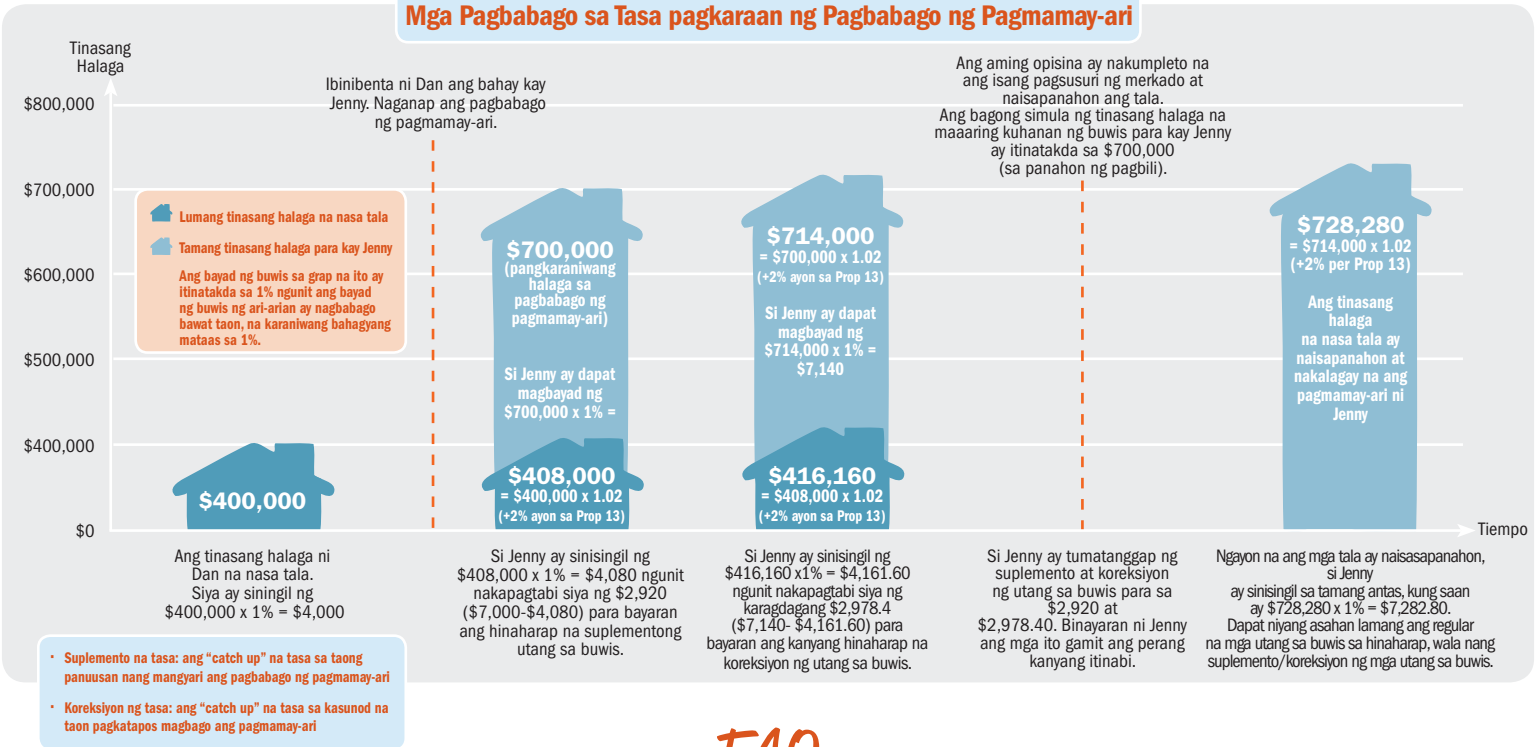
Kapag aming napagpasyahan ang inyong bagong tinasang halaga, ang “catch up bills” na tinatawag na suplemento at/o koreksiyon ng utang ay darating. (Tingnan ang likod para sa higit na impormasyon)

Tandaan na bayaran ang inyong mga utang upang maiwasan ang mga parusa. Ang mga utang sa buwis ng ari-arian ay ipinapadala sa koreo ng Opisina ng Taga Ingat-yaman & Naniningil ng Buwis, isang hiwalay na opisina.

Halimbawa: Si Dan ay nagmamay-ari ng kanyang bahay ng 20 taon. Ito ay may tinasang halagang \$400,000 (mas mababa sa pangkaraniwang halaga dahil ang paglago ng tasa ay may limitasyon sa Prop. 13). Pagkatapos mag-alok ng halaga para sa bahay sa bukas na merkado, binili ni Jenny ang bahay kay Dan para sa presyong \$700,000. Pagkaraan ng paglipat, si Jenny ay paunang siningil batay sa lumang tinasang halaga ni Dan sa dahilang ang pangkaraniwang halaga ay hindi pa naisasapanahon.

Ang grap sa ibaba ay isang pinasimpleng senaryo upang tumulong ipaliwanag kung paano tinatantiya ni Jenny ang kanyang mga buwis ng ari-arian at makapagtabi ng sapat na pera para sa singil na alam niyang darating sa kalaunan.

Mga Pagbabago sa Tasa pagkaraan ng Pagbabago ng Pagmamay-ari



Q1. Hindi ako sumasang-ayon sa tinasang halaga. Naniniwala ako na ang pangkaraniwang halaga ng aking ari-arian sa panahong binili ko ito ay mas mababa, ano ang maaari kong gawin?

A1. May karapatan kayo na pormal na iapila ang halaga sa Lupon sa Paghahabol sa Tasa [Assessment Appeals Board (AAB)] (www.sfbos.org/aab). Tandaan, ang pormal na apila sa suplemento na tasa ay dapat maihain sa AAB sa loob ng 60 araw ng petsa ng pagpapalabas ng inyong Paunawa ng Suplemento na Tasa. Kahit na naghain na kayo ng apila at ito ay nakabinbin, responsable pa rin kayo para sa pagbabayad sa oras ng inyong utang sa buwis ng ari-arian upang maiwasan ang mga parusa.

Q2. Paano ko malalaman kung ano ang nabayaran na ng naunang may-ari?

A2. Ang dating may-ari ay responsable para sa mga buwis ng ari-arian sa panahong sila ang may-ari ng ari-arian. Gayunman, dahil ang naunang may-ari ay maaaring nabayaran na ang mga buwis ng ari-arian nang buo para sa buong taon o marahil walang binayarang mga buwis ng ari-arian, mahalaga para sa inyo na makipag-usap sa naunang may-ari upang maayos ang mga utang. Tandaan na maraming mga bagong may-ari ng bahay na nakikipagtulungan sa mga propesyonal tulad ng kaniilang escrow agent o real estate agent para matiyak na anumang nabayaran ng mga buwis ng ari-arian o hindi nabayaran ng naunang may-ari ay isinaalang-alang nang isinara ninyo ang inyong transaksyon ng pagbili. Maaari rin ninyong kontakin ang Opisina ng Taga Ingat-yaman & Naniningil ng Buwis (isang hiwalay na opisina) upang maunawaan kung ano na ang nabayaran.

Q3. Paano kung gumawa rin ako ng mga pagbabago sa aking bahay?

A3. Sa pangkalahatan, ang mga proyekto sa kontruksiyon maliban sa normal na pagmamantini at pagkumpuni ay itinuturing na "Bagong Konstruksiyon" ("New Construction"), na maaaring matasang muli sa ilalim ng batas ng Estado. Kabilang sa mga karaniwang proyektong maaaring matasang muli ay ang pagdaragdag ng kuwarto o pagpapalit ng bahagi ng garahe. Kaya nga, kung kamakailan ay bumili kayo ng ari-arian at gumawa ng bagong konstruksiyon dito, ito ay tatasahang muli upang ilagay ang pangkaraniwang halaga dahil sa pagbabago ng pagmamay-ari at magkakaroon ng karagdagang tasa para sa pangkaraniwang halaga ng konstruksiyon.

Q4. Mayroon bang mga programa ng pagtitipid sa buwis ng ari-arian para sa may-ari ng bahay?

A4. Kung nakatira kayo sa bahay na kayo ang may-ari, maaari kayong maging kuwalipikado para sa Pagkalibre ng May-ari ng Bahay. Ang pagkalibreng ito ay bumabawas ng \$7,000 mula sa inyong tinasang halaga, kung saan tutulong sa inyo na makapagtipid ng mga \$70-80 kada taon.

Ang iba pang mga oportunidad sa pagtitipid sa buwis ay kabilang ang (higit na impormasyon sa aming website):

- Pagkalibre sa Buwis ng Ari-arian ng Beteranong May Kapansanan
- Paglipat mula sa Magulang para sa Anak o mula sa Anak para sa Magulang na Walang Buwis (Prop 58)
- Paglipat mula sa Nuno para sa Apo na Walang Buwis (Prop 193)
- Kapalit na Bahay Exclusion para sa Nakatatanda (Prop 60) & Mga Tao na May Kapansanan (Prop 110)

****Pagtatatwa:** Ang impormasyon sa dokumentong ito ay hindi ginawa bilang pagpapayo sa batas, ngunit dinisenyo lamang upang ipatitipid sa publiko ang pagbabago sa tasa na naproseso ng Opisina ng Tagatasa-Tagapagtala. Kung mayroon kayong anumang mga tanong tungkol sa inyong personal na pananalapi, inirekomenda na kumunsulta kayo sa isang abogado o certified accountant.