

聖塔克拉拉縣估值官辦公室資訊

一般問題/公共服務 • (408) 299-5500

不動產 (土地和改良)

(408) 299-5300 • rp@asr.sccgov.org

請求估值降低 (第8號提案)

(408) 299-5300 • rp@asr.sccgov.org
www.sccassessor.org/prop8

個人財產包括營業、組合房屋、船舶和飛機

(408) 299-5400 • busdiv@asr.sccgov.org

財產稅豁免

(408) 299-6460 • exemptions@asr.sccgov.org

所有權變更

(408) 299-5540 • propertytransfer@asr.sccgov.org

地圖 • (408) 299-5550 • mapping@asr.sccgov.org

行政 • (408) 299-5588

還有其他問題? 請至 www.sccassessor.org 了解詳情。

需要翻譯? 估值官辦公室提供越南文、西語和中文的語言服務。有問題, 請致電:
(408) 299-5500.

Cần giúp thông dịch? Văn phòng Giám Định Nhà Đất có nhân viên nói được tiếng Việt. Vui lòng gọi cho chúng tôi ở số (408) 299-5500.

¿No habla inglés? En la oficina del Tasador hay empleados que hablan español. Llámenos al (408) 299-5500.



聖塔克拉拉縣估值官辦公室
估值官 **Lawrence E. Stone**

130 West Tasman Drive
San Jose, CA 95134
(408) 299-5500
www.sccassessor.org

© 2024 Office of the Assessor, Santa Clara County Chinese Rev. 12/2024

聖塔克拉拉縣 財產所有人 估值資訊

(Assessment Information)

包括現行的第13號提案
補充財產稅提案之相關
資訊



Office of the Assessor, Santa Clara County
Lawrence E. Stone, Assessor

130 West Tasman Drive
San Jose, CA 95134
(408) 299-5500
www.sccassessor.org

改建: 附著於土地的建物或結構, 無論新舊。改良也包括特定的商業與工業固定附著物及一些商業農場植物及攀緣植物。

新建築物: 在現有建築物基礎上新建的結構、或將不動產變更為其他用途的改建、或為延長建築物經濟壽命而作的改良, 均需對其進行重新估值, 僅為新建或改良部分確立新的稅基年價值。

個人財產: 任何個人擁有的房地產的財產, 包括飛機、船舶和營業財產, 如電腦、物資、家具、機械或設備等。大多數的商業庫存、家居用品、個人物品以及寵物都免稅。

擔保資產: 有欠稅留置權的不動產。

特別估價: 資產有直接變動, 其應納入總稅單內, 但非來自於估值官的評估。例如下水道服務費、學校土地稅或圖書館福利評估。

稅率: 從價資產稅的最高稅率為資產應稅淨值的1%。此外, 稅率還包括選民核可的對一般義務保證金或其他債務每年支付本金與利息的負債。此稅率在縣、市、學校和特區間分配。

非擔保資產: 在其所在地區無欠稅留置權的不動產, 包括個人不動產或對租賃地的改良。

地產稅豁免

擁有且主要住所為同個房屋的房產所有於1月1日留置日均有資格申請高達7,000美元估價的屋主自住豁免，每年節省約70-80美元。

被授予豁免後長期有效，除非屋主不再符合資格：即居住地不再為屋主所有或不再作為其主要居住地。

登記契約，如將財產從信託轉入或轉出，或變更姓名，將自動終結來年的豁免權。豁免申請表將會郵寄給在過去12個月登所有權變更的屋主。如果您在1月15日前仍未收到申請表，且您認為自身符合屋主自住豁免的資格，請致電估值官辦公室（電話299-6460）請求申請表。

州法也為殘障退伍軍人提供了豁免。被評定為100%與軍隊服役有關的完全殘障退伍軍人會收到其住宅估值的減免。100%與軍隊服役有關的殘障退伍軍人的未婚倖存配偶和在現役期間去世的軍人的未婚倖存配偶，被評定為與服役有關的，也符合此類豁免的資格。

您應了解的詞彙

經調整之稅基價值：不動產的稅基價值將逐年依加州消費者物價指數(CPI)調整，但最高不超過2%。經調整之稅基價值為每年應稅價值的上限。

稅基年價值：1975-76估價年度為原始稅基年。因此，在任何估值年中不動產（或其一部分）發生新購、新建或所有人變更時，該年份即為稅基年，用以決定該不動產（或其一部分）的現金總價值。

新稅基年價值：房產所有權變更之日，或新建竣工之日，現金總價值。

估值官的職責有哪些？

聖塔克拉拉縣估值官負責確定本縣所有應稅財產的位置、識別所有權、為所有應繳當地財產稅的財產估值、在稅收稽徵清冊上列出所有不動產的估值，以及應用所有法定免稅額。

與大眾普遍認知不同的是，估值官不負責計算財產稅單、徵收財產稅款、制訂財產稅務法規、設定財產評估規則，更不是設定財產稅率。

聖塔克拉拉縣有將近486,000土地資產。根據縣書記官辦公室檔案文件中的數據，每年有超過75,000次的不動產所有權變動。

為了追蹤應稅的不動產土地及其位置，專業繪圖技師繪製並保存一套估值官的地塊圖，其中包含了超過200本圖冊。

為了確定不動產的價值，估值官需要了解購買價格、鄰近區域類似不動產的售價、使用與維修成本、房租收入，以及其他可能影響不動產價值的因素。

財產估值與第13號提案

1978年6月加州選民投票通過了憲法修正案「第13號提案」，限制加州財產的稅值。此提案同時限制不動產稅率以及增值率：

- 財產稅的上限為財產應稅價值的1%，外加選民核可的債務、服務費、公債償還金，以及特別估價。
- 財產的原始稅基為購買時的市場價值。所有人變更或有新建物時，必須重新估算新的稅基。除了所有權變更或新建物外，稅基每年最高可上漲2%（但若加州的消費者物價指數（CCPI）低於2%，則稅基上漲率也應低於2%）。
- 個人的財產、船舶、飛行器及個別受限資產皆適用每年需重新估價的規定。

所有權變更之重新估價

財產所有權移轉時，估值官會依據州法決定是否需要重新估價。若需要，將採用估價來決定不動產的新稅基。若已知售價，則可將其作為有力指標，但這並非為定價的唯一因素。之後，財產所有人會被告知新的估價，且有權針對價值及重新估價的決定提出申訴。針對透過遺產繼承或生前信託所獲財產的重新估價，需從上一任財產所有者死亡日當天算起，而非分配給受益人的日期。估值將以遺產的名義進行，即使該財產已被出售而不是分配給繼承人。

所有人初步變動報告

記錄特定文件時，州法要求受讓人向縣書記官提交「所有權人初步變更報告」(Preliminary Change in Ownership Report, PCOR)。若未提交這份表格，會加收記錄費。為協助估值官履行特定法律責任，有必要提供表格內的資訊。這不是公開文件。

重新估值豁免

如果權利請求及時提交給估值官辦公室且所有權的轉移符合州法要求，重新估值時，則可不考慮所有權的部分或全部變更。居住限制、時間限制及價格限制可能適用。可在 www.sccassessor.org 獲得權利請求表。一些常見的豁免情況包括：

1. 父母和子女之間的財產轉移。
2. 殘障人士主要住所的更換。
3. 年齡在55歲以上老年人在加州任何縣更換其主要住所。

如何計算您的稅款

財產稅的上限不超過財產估值的1%，外加經選民認可的債務、服務費、公債償還金，以及特別估值。

稅單上的徵收項

稅單可能包括其他非財產稅，但由縣稅務員代為徵收此類稅款的公共機構徵收的特別估值。這些稅款包括公債償還金、學區費、服務費、留置權以及直接估值。每項特別估值都以機構及美元數額的形式列出。稅務相關問題應由相應機構處理。

基於房屋價值的地產稅

聖塔克拉拉縣分為超過800個稅率區，每個區都有各自的徵稅機構與特別估值辦公室。一般的稅率區每100美元估價稅率包括：價值1%的基稅 = 1.00美元，縣政府債券 = 0.0388美元，學校債券 = 0.100美元，水利債券 = 0.010美元，總計1.1488美元。

位於一般稅率區估值為1,000,000美元的住宅，其稅單金額算法如下：

估值稅額	每100美元徵收	稅款為
1,000,000美元	1.1488	11,488.00 美元
屋主自住豁免額		
7,000 美元	1.1488	(80.42 美元)
財產稅總計		11,407.58 美元

無需為估值官提供的免費服務付費

- 請求降低估值 (第8號提案)
- 屋主自住豁免申請

簽署任何合約或向此類服務提供商付費前，請聯絡估值官辦公室。

財產所有者需注意的重要日期

1月1日	每年1月1日凌晨12:01是估值登記冊上的財產估值的留置日
2月15日	所有豁免包括但不限於屋主、殘障退伍軍人、墓地、教堂、學院和福利機構提交申請的法定截止日。
4月1日	提交商用和個人財產聲明截止日。
4月10日	免罰金繳納第二期擔保財產稅的截止日。
7月1日	估值登記冊交至縣府財務主管
7月2日-9月15日	向縣政委員辦公室提交估值申訴申請書。
8月31日	免罰金繳納未擔保財產稅的截止日。
12月10日	免罰金繳納第一期擔保財產稅，及屋主和退伍軍人遲交豁免申請的截止日。

財產稅收益分配

財產稅的徵收和支出均在當地實施，且通常是市政府和學區最大的單一收入來源。縣、市、鎮、學區和特區均使用財產稅資助學校、警察和火災防護、道路維護及其他服務。

一般稅款的1%由縣府財務主管依據《稅收法典》分配。欲知財產稅徵收與分配相關資訊，請掃描右側二維碼，造訪聖塔克拉拉縣稅務故事 (Tax Story) 網頁。



新建物重新估值

財產估值包括土地本身及所有對土地的改良，如建築或其他開發。每個市和縣頒發的所有建築許可都需提交給估值官以確定可能要求重新估值的財產。評估新建築物時，僅考慮新增改良的價值。例如，如果新增改變了建築物的大小（改良），如從1,200平方英尺增加至1,400平方英尺，則額外增加的200平方英尺的市價才會被增加至估值中。土地和現有建築物的經調整之稅基不變。維修工作通常不會導致重新估值。特定類型的新建築物、殘障人士住所的改變可能免於重新估值。實例包括增加滅火裝置、翻新未加固的磚石結構房屋以及進行災難維修。

收到新建築物價值通知時，財產所有人可請求對價值或重新估值決定進行非正式的審查或發起申訴。

營業用個人資產

所有營業和個人財產從留置日起1月1日每年均按市價估值。實例包括電腦、機械、設備、固定附著物及家具。所有企業所有者每年必須提交財產聲明，並詳細記載每個位置所有財產的成本。商業庫存豁免徵稅。

補充估值

若因所有權變更或新建物完成而進行重新估值，則會加以補充估值。補充稅單將基於之前價值和重新估值之間的差額計算。差額稅值按比例分配到財年6月30日前的剩餘各月。補充稅單是單獨文件，作為一般稅單的補充。補充稅單通常不會在購買期間按比例代管，也不是由貸方透過扣押帳戶支付。

簽發補充稅單前，將郵寄補充估值通知至所有人登記的地址。所有人有權在收到通知的60日內對估值或重新估值決定提交申訴申請。

船舶和飛機

船舶和飛機都是應稅財產且每年都需評估。透過審查購買價格及類似船舶和飛機的售價，以確定其價值。其存放位置和所有權資訊將透過機動車管理局、美國海岸警衛隊、美國聯邦航空管理局以及現場檢查獲得。

組合房屋

所有在1980年6月30日後購買且在永久地基上的新預製房屋都是應稅財產。與房地產一樣，預製房屋的估值都受限於第13號提案 (Prop. 13.)。除非自願轉換為當地徵稅估值，1980年6月30日之前購買的預製房屋通常不屬於應稅財產。但是，要求透過美國住房與社區發展部 (1-800-952-8356) 繳納許可費。

估值通知

每年6月底會將估值通知卡寄給財產所有者，載明財產的應稅價值。通知將寄至財產所有人在估值官登記的地址。若不同意估值官所估定的價值，您可以準備好您認為有關您的財產市場價值的任何重要資訊，於8月1日前交至估值官辦公室。若估值官同意降低價值，便可修正價值。8月1日後，或若估值官不同意降低價值，您必須向委員會書記提出「正式」上訴，要求救濟。

降低財產價值 (第8號提案)

在財產留置日 (每年1月1日) 的市場價值低於經調整之稅基年估值時，則估值官應暫時降低財產估值以體現較低的財產公平市價。隨著市場的恢復，財產估值將基於市場行情增加。登記價值將跟隨市價增長率變化，不受第13號提案的限制。登記市價超過經調整之稅基值後，此時納入的稅基值將被恢復。財產的經調整之稅基值，將繼續按照第13號法案規定的最高每年2%增加。

欲了解更多有關第8號法案 (財產價值降低) 的更多資訊，請掃描右側的二維碼，或前往 www.sccassessor.org/prop8。



估值申訴申請

若財產所有者對年度估值通知書上的價值有異議，可致電估值官，要求非正式的審查或發起估值申訴。可在7月1日和8月1日期間要求非正式的審查，而年度估值申訴應提交至縣政委員辦公室，提交期為7月2日至9月15日。就補充估值、避免估值或估值名冊更正而言，必須在接獲通知後60日內提出申請。請注意，提出估值申訴並不會免除財產所有者支付任何未繳納稅單的責任。如果稅單未及時繳納，則可能會產生罰金和利息。繳納稅單後，申訴辦公室會降低估值，則納稅人將收到所有超額支付稅款的退款。

申訴結果對您稅單的影響

若估值申訴辦公室裁定當前估值低於財產經調整之稅基值 (其上限)，則估值的減值以及對應的稅值減免僅適用於申訴提交當年的稅單。委員會的裁定估值不影響財產估值或稅值在隨後財年的價值。

- 如果委員會對經調整之稅基值裁定的變更，與估值官對新建建築物或所有權變更而設定的估值一致，則估值的降低適用於申訴提交當年的稅單，且其構成未來財年的稅基值。只有在收到補充估值通知或估價名冊更正通知60日內提交申訴，才需要補充或更正稅單。
- 決定財產是否需要重新估值一般由估值申訴辦公室的聽證官負責。