

सांता क्लारा काउंटी संपत्ति के मालिक के लिए आकलन सूचना

निर्धारक क्या करता है (What does the Assessor do)?

निर्धारक काउंटी में सभी कर योग्य संपत्ति का पता लगाने, स्वामित्व की पहचान करने, संपत्ति के स्थानीय कराधान के अधीन सभी संपत्ति के लिए एक मूल्य की स्थापना करने, मूल्यांकन के रोल को पूरा करने, सभी संपत्ति के मूल्यांकित मूल्यों को दिखाने, और सभी कानूनी छूट को लागू करने के लिए जिम्मेदार है। लोकप्रिय राय के विपरीत, सांता क्लारा काउंटी निर्धारक संपत्ति कर बिल की गणना, संपत्ति कर जमा, संपत्ति कर कानूनों की स्थापना, नियम जिसके द्वारा संपत्ति आकलन होता है या संपत्ति कर की दरों को निर्धारित किया जाता है, सेट नहीं करता है।

अचल संपत्ति के कर योग्य पार्सल और उनके स्थान पर नज़र रखने के लिए, पेशेवर मसौदा तैयार करने वाले तकनीशियनों का एक कर्मचारी 200 से अधिक पुस्तकों के नक्शे से मिलकर बने निर्धारक के पार्सल मैप का एक सेट तैयार करता है और मेन्टेन करता है। सांता क्लारा काउंटी में 460,000 से अधिक संपत्ति के पार्सल शामिल हैं।

जैसा काउंटी रिकॉर्डर के कार्यालय में दायर दस्तावेजों से परिलक्षित होता है संपत्ति के स्वामित्व में सालाना 70,000 से अधिक परिवर्तन हुए हैं। संपत्ति के किसी भी पार्सल का मूल्य निर्धारित करने के लिए, निर्धारक को खरीद मूल्य (अगर कोई है), इसी तरह की संपत्ति का बिक्री मूल्य, प्रतिस्थापन लागत, संचालन और मरम्मत की लागत, संपत्ति से उत्पन्न हो सकने वाली किराये की आय और अन्य प्रासंगिक कारक जो संपत्ति के मूल्य को प्रभावित करते हैं पता होने की आवश्यकता हो सकती है।

प्रस्ताव 13 कैसे काम करता है (How Proposition 13 Works)

जून, 1978 में मतदाताओं द्वारा पारित प्रस्ताव 13 एक संवैधानिक संशोधन है जो कि कैलिफोर्निया में संपत्ति के कराधान को सीमा बद्ध करता है। यह कर की दर और अचल संपत्ति के मूल्यांकन में वृद्धि की दर दोनों को निम्न प्रकार से सीमित करता है:

- संपत्ति कर की अधिकतम राशि एक संपत्ति के कर योग्य मूल्य के 1% से अधिक नहीं हो सकती है, साथ ही मतदाताओं, सेवा शुल्क, सुधार बांड, और विशेष आकलन द्वारा मंजूरी को बाध्य करता है।

- एक संपत्ति का मूल आधार मूल्य अधिग्रहण के समय इसका बाजार मूल्य होता है। जब भी स्वामित्व में एक परिवर्तन या नया निर्माण होता है पुनर्मूल्यांकन द्वारा एक नया आधार मूल्य निर्धारित किया जाता है। स्वामित्व में परिवर्तन या नए निर्माण के लिए को छोड़कर, आधार मूल्य में प्रति वर्ष 2% की वृद्धि होती है (या कम होता है अगर कैलिफोर्निया उपभोक्ता मूल्य सूचकांक 2% से कम

होता है)।

- व्यक्तिगत संपत्ति, नावों, हवाई जहाज और कुछ प्रतिबंधित संपत्तियां मूल्य के वार्षिक पुनर्मूल्यांकन के अधीन हैं।

स्वामित्व पुनर्मूल्यांकन में परिवर्तन (Change in Ownership Reappraisals)

जब एक हस्तांतरण होता है, निर्धारक निर्धारित करता है कि क्या राज्य कानून के तहत एक पुनर्मूल्यांकन आवश्यक है। अगर आवश्यकता होती है, तो संपत्ति के नए आधार मूल्य निर्धारित करने के लिए एक मूल्यांकन बनाया जाता है। बिक्री मूल्य, अगर ज्ञात है, तो एक संकेत हो सकता है, लेकिन मूल्य की स्थापना में एकमात्र कारक नहीं होता है। फिर संपत्ति के मालिक को नए आकलन को अधिसूचित किया जाता है और उसे मूल्य और पुनर्मूल्यांकन के निर्णय दोनों के खिलाफ अपील करने का अधिकार है। स्वामित्व में एक परिवर्तन का गठन क्या करता है पर और अधिक जानकारी के लिए, www.sccassessor.org पर जाएं।

स्वामित्व रिपोर्ट में प्रारंभिक परिवर्तन (Preliminary Change in Ownership Report)

राज्य के कानून में जब कुछ दस्तावेजों की रिकॉर्डिंग की जाती है तब अंतरिती को "काउंटी रिकॉर्डर के साथ स्वामित्व में एक प्रारंभिक परिवर्तन की रिपोर्ट" (PCOR) दायर करना आवश्यक है। इस फार्म को दाखिल करने में विफलता के परिणाम में \$20.00 का एक अतिरिक्त रिकॉर्डिंग शुल्क देना होगा। इस फार्म में समाहित की गयी जानकारी की कुछ कानूनी जिम्मेदारियों को पूरा करने में निर्धारक की सहायता करने के लिए जरूरत होती है। यह एक सार्वजनिक दस्तावेज नहीं है।

नया निर्माण (New Construction)

निर्धारक को यह निर्धारित करने के लिए कि यदि एक नया मूल्यांकन मूल्य कानून द्वारा आवश्यक है, खोज और आकलन करना आवश्यक है कि, एक इमारत के सभी नए निर्माण का परमिट जारी किया गया है या नहीं। आम तौर पर, मूल्य, खाली जमीन पर निर्माण नए भवनों के निर्माण पर, एक मौजूदा इमारत में अतिरिक्त वर्ग फुटेज जोड़ने पर, अतिरिक्त भवनों या संपत्ति में सुधार पर (उदा. एक गेराज, स्विमिंग पूल या बाथरूम), या भौतिक परिवर्तन (पुनर्वास) एक इमारत या उसके किसी भाग को एक नई संरचना के पर्याप्त बराबर में परिवर्तित करने पर, या एक इमारत को जिस तरह से प्रयोग किया जाता है उसे बदले जाने पर जोड़ा जाता है। फिर से तैयार करना, मरम्मत या सुधार के अन्य प्रकार सहित निर्माण के किसी भी प्रकार पर विचार कर रहे गृहस्वामी को हमारे नये निर्माण ब्रोशर की समीक्षा करने के लिए दृढ़ता से प्रोत्साहित किया जाता है जो हमारी वेबसाइट पर उपलब्ध है।

पूरक आकलन (Supplemental Assessment)

जब भी स्वामित्व में बदलाव या नए निर्माण के पूरा होने के कारण एक पुनर्मूल्यांकन होता है, एक **पूरक आकलन** जारी किया जाता

है। पूरक आकलन मूल्यांकित मूल्य (या तो बढ़ जाती है या कम हो जाती है) में परिवर्तन की पहचान करने के लिए तैयार किये गए हैं जो कि स्वामित्व में परिवर्तन और नए निर्माण के कारण वित्त वर्ष के दौरान घटित होता है। एक पूरक मूल्यांकन केवल अतिरिक्त मूल्य पर जारी किया जाता है, और वित्त वर्ष के शेष भाग के लिए यथानुपात रखा जाता है। अगले वित्त वर्ष के लिए, अचल संपत्ति के पूरे नए मूल्य का मूल्यांकन नियमित मूल्यांकन रोल में जोड़ दिया जाता है। मूल्य में परिवर्तन पर कर नया निर्माण या स्वामित्व में परिवर्तन के पूरा होने की तारीख के बाद के पहले महीने से लगाया जाता है। पूरक कर बिल जारी करने से पहले, पूरक आकलन का नोटिस रिकॉर्ड के पते पर स्वामी को भेज दिया जाएगा। मालिक को सूचना प्राप्त होने की तारीख से साठ दिनों के भीतर मूल्य या पुनर्मूल्यांकन के निर्णय को चुनौती देने के लिए एक अपील आवेदन दायर करने का अधिकार है। पूरक कर बिल नियमित कर बिल से अलग, और अतिरिक्त होता है। आमतौर पर, यह खरीद के दौरान एस्करो में यथानुपात नहीं होता है, न ही यह एक ज़ब्त खाते के माध्यम से ऋणदाता द्वारा भुगतान किया जाता है। उपभोक्ताओं को पूरक मूल्यांकन की राशि का अनुमान लगाने में मदद करने के लिए, निर्धारक के कार्यालय ने एक पूरक कर अनुमानक बनाया है जो हमारी वेबसाइट पर उपलब्ध है

आकलित मूल्य की अधिसूचना (Notification of Assessed Value)

संपत्ति का कर योग्य मूल्य बताते हुए आकलन नोटिस सालाना जून के अंत में संपत्ति मालिकों को भेज दिया जाता है। संपत्ति के मालिक को नोटिस रिकॉर्ड के पते पर भेजा जाता है। यदि आप अपनी संपत्ति का निर्धारक के मूल्यांकन से असहमत हैं, तो आप कोई भी प्रासंगिक जानकारी जो आप विचार में आपकी संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए महत्वपूर्ण है, 1 अगस्त से पहले आकलन कार्यालय पर प्रस्तुत कर सकते हैं। यदि निर्धारक सहमत होते हैं कि एक कटौती उचित है, तो मूल्य संशोधित किया जा सकता है (प्रस्ताव 8 मूल्य में अस्थायी कटौती के रूप में जात)। 1 अगस्त के बाद, या यदि निर्धारक कटौती पर सहमत नहीं होते हैं, तो राहत के अनुरोध के लिए आप को बोर्ड के क्लर्क के पास मूल्यांकन अपील दायर करनी चाहिए।

मूल्य में अस्थायी कटौती (प्रस्ताव 8) (Temporary Reductions in Value (Proposition 8))

प्रस्ताव 8 मूल्य में अस्थायी कटौती की अनुमति देता है जब संपत्ति का बाजार मूल्य इसके खरीद मूल्य या ग्रहणाधिकार तारीख के रूप में 1 जनवरी सकारात्मक प्रभाव आधार वर्ष मूल्य से नीचे गिर गया है। सकारात्मक असर आधार वर्ष मूल्य को प्रत्येक वर्ष के लिए एक मुद्रास्फीति पहलू से समायोजित मूल्य के रूप में स्थापित अधिग्रहण और / या नए निर्माण के पूरा होने की तारीख के रूप में परिभाषित किया जाता है। मुद्रास्फीति कारक दो प्रतिशत या कैलिफोर्निया उपभोक्ता मूल्य सूचकांक (CCPI) की दर से कम है।

एक बार जब प्रस्ताव 8 कटौती नामांकित कर लिया जाता है, यह सुनिश्चित करने के लिए कि बाजार मूल्य से कम या सकारात्मक

असर आधार वर्ष मूल्य दाखिल कर लिया गया है संपत्ति आकलन की सालाना समीक्षा की जानी चाहिए। संपत्ति का आधार वर्ष मूल्य इसके अधिकतम मूल्यांकन मूल्य को स्थापित करते हुए, प्रति वर्ष दो प्रतिशत की एक अधिकतम पर सकारात्मक असर के लिए जारी होगा। जैसे ही बाजार ठीक होता है, एक संपत्ति का मूल्यांकित मूल्य बाजार की स्थितियों के आधार पर दो प्रतिशत से अधिक बढ़ाया जा सकता है। जब तक बाजार मूल्य सकारात्मक असर आधार वर्ष मूल्य, इसके अधिकतम मूल्यांकित मूल्य, से ऊपर है, यह जारी रहेगा जिस समय पर सकारात्मक असर आधार वर्ष मान बहाल हो जाता है। एक अनौपचारिक प्रस्ताव 8 समीक्षा अनुरोध दायर करने का आखिरी दिन 1 अगस्त है। प्रस्ताव 8 (मूल्य में गिरावट) के बारे में अधिक जानकारी के लिए,

www.sccassessor.org/prop8 पर जाएं।

आकलन अपील (Assessment Appeals)

यदि एक करदाता एक नौपचारिक प्रस्ताव 8 समीक्षा के परिणामों या निर्धारक के अन्य निष्कर्षों से सहमत नहीं हैं, तो उन्हें आकलित मूल्य में कटौती का अनुरोध करने के लिए बोर्ड के क्लर्क के पास एक आकलन अपील दायर करने की सलाह दी जाती है। मामले को फिर एक मूल्य सुनवाई अधिकारी या तीन सदस्यीय स्थानीय आकलन अपील बोर्ड के समक्ष सुनवाई के लिए निर्धारित किया जाएगा। लेखा, वित्त, संपत्ति कर और मूल्यांकन में, उनके निजी क्षेत्र के अनुभव के लिए पर्यवेक्षकों के बोर्ड द्वारा चयनित अपील बोर्ड के सदस्य अनुभवी पेशेवर जैसे कि CPAs, वकील और मूल्यांकक होते हैं। मूल्य सुनवाई अधिकारी एक अचल संपत्ति पेशेवर होता है जो मुख्य रूप से आवासीय मूल्यांकन अपीलें सुनता है।

अपील बोर्ड एक तीन सदस्यीय पैनल है और सुनवाई, एक अधिक औपचारिक अदालत के माहौल में होती है जबकि मूल्य सुनवाई अधिकारी की सुनवाई कम औपचारिक होती है। आपकी अपील एक मूल्य सुनवाई अधिकारी के समक्ष अनुसूचित करना अधिक औपचारिक बोर्ड कार्यवाही की तुलना में, एक समीचीन और सुविधाजनक विकल्प माना जाता है और आपकी का एक तेज समाधान प्रदान कर सकता है।

नियमित कर बिल के लिए, एक आवेदन अपील बोर्ड के क्लर्क के पास 2 जुलाई और 15 सितंबर के बीच दर्ज किया जाना चाहिए। एक पूरक मूल्यांकन, मूल्यांकन से बचने या रोल सुधार के लिए आवेदन सूचना मिलने की तारीख से साठ (60) दिनों के भीतर दाखिल होना चाहिए। ध्यान दें कि एक अपील दाखिल करना कर बिल की अपचारिता तिथि को अमान्य या उसका विस्तार नहीं करता है। मूल्यांकन अपील दायर करने के बारे में जानकारी के लिए संपर्क करें:

Clerk of the Assessment Appeals Board (आकलन अपील बोर्ड के क्लर्क)

70 West Hedding Street, 10th Floor, East Wing
San Jose, CA 95110
www.sccgov.org/portal/site/cob
(408) 299-5088

स्वामित्वकारी रूचियाँ (Possessory Interests)

जब एक व्यक्ति या संस्था सरकार के स्वामित्व वाली अचल संपत्ति का अपने विशिष्ट उपयोग के लिए पट्टे, किराए या उपयोग में लेता है, कर योग्य स्वामित्वकारी हित घटित होता है। एक स्वामित्वकारी हित का कराधान निजी स्वामित्व वाली संपत्ति के मालिकों के कराधान के समान ही होता है। स्वामित्वकारी हितों के उदाहरण हैं: हवाई जहाज टाई-डाउन और काउंटी हवाई अड्डों पर हेंगर, सार्वजनिक झीलों पर बोट स्लिप, सम्मेलन केंद्र में रियायती स्थान और मेले के मैदान, और हवाई अड्डों पर किराये की कार की सुविधाएं।

मोबाइल होम्स (Mobile Homes)

1 जुलाई 1980 या उसके बाद खरीदे गए सभी नए मोबाइल होम्स, और वे जो स्थायी नींव पर स्थापित हैं, संपत्ति कर के अधीन हैं। वास्तविक संपत्ति के साथ के रूप में, निर्मित घरों के आकलित मूल्य में सालाना 2% से अधिक की वृद्धि नहीं की जा सकती है, जब तक कि स्वामित्व में परिवर्तन या नया निर्माण नहीं होता है। 1 जुलाई 1980 से पहले खरीदे गए निर्मित घर, अगर मोटर वाहन विभाग द्वारा लाइसेंस प्राप्त रहने पर स्थानीय रोल मूल्यांकन के अधीन नहीं आते हैं। स्वामी स्वैच्छिक रूप से वाहन लाइसेंस से स्थानीय संपत्ति कर के तहत परिवर्तित कर सकते हैं, लेकिन एक बार स्थानीय आकलन रोल में परिवर्तित हो जाने पर वे वापस वाहन लाइसेंस शुल्क में नहीं जा सकेंगे।

गृहस्वामियों की छूट (Homeowner's Exemption)

छूट अधिकांश करदाता जिसके हकदार हैं गृहस्वामियों की 'छूट' है। मूल्यांकन मूल्य में \$7000 की कटौती प्राप्त करने के लिए, घर को करदाता का मुख्य निवास स्थान के रूप में उपयोग में होना चाहिए, जैसा कि यह लाभ एक संपत्ति के मालिक के दूसरे निवास स्थान जैसे कि एक वैकेशन होम के लिए उपलब्ध नहीं है। कानून प्रदान करता है कि एक बार एक गृहस्वामी 'छूट' का दावा दायर कर देता है, तो जबतक यह संपत्ति निवास के रूप में गृहस्वामी के स्वामित्व और कब्जे में है उसके द्वारा हर साल दावा दायर करना आवश्यक नहीं है। गृहस्वामी के 'छूट' के दावे का फ़ार्म गृहस्वामी जिन्होंने पिछले 12 महीनों के दौरान स्वामित्व में परिवर्तन दर्ज किया है, को भेजे जाते हैं। यदि 15 जनवरी तक आपको एक दावा प्रपत्र प्राप्त नहीं हुआ है, और आप को लगता है कि आप गृहस्वामी की छूट के

पात्र हैं, तो दावा प्रपत्र आपको भेजे जाने का अनुरोध करने के लिए आकलन कार्यालय से संपर्क करें।

विकलांग बुजुर्गों को छूट (Disabled Veteran's Exemption)

राज्य कानून विकलांग बुजुर्गों के लिए भी छूट का प्रावधान करता है। पूर्ण विकलांग बुजुर्गों को जिनकी विकलांगता सेवा से जुड़ी हुई है, और जो अपने मुख्य निवास स्थान के स्वामी हैं और उसपर उनका कब्जा है, वे उनकी संपत्ति के मूल्यांकित मूल्य पर \$150,000 तक की (मुद्रास्फीति समायोजित) छूट प्राप्त करने के पात्र हैं। कुछ निश्चित परिस्थितियों के अंतर्गत, एक पहले से विकलांग बुजुर्ग के एक अविवाहित जीवित जीवन साथी को भी छूट उपलब्ध है।

अन्य छूट (Other Exemptions)

धार्मिक, अस्पताल, वैज्ञानिक या धर्मार्थ उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल की जाने वाली वास्तविक और निजी संपत्ति संपत्ति कर में एक छूट की पात्र हो सकती है। ये छूटें गैर लाभकारी संगठनों को उपलब्ध हैं जो कि पूरे समुदाय को सेवाएं प्रदान करते हैं। संगठनों की एक आंशिक सूची जो कि अर्हता प्राप्त कर सकते हैं उसमें शामिल हैं चर्च, पब्लिक स्कूल, कम आय वर्ग वालों के आवास, बुजुर्ग / विकलांग आवास और धर्मार्थ गैर लाभकारी संगठन।

पुनर्मूल्यांकन से बहिष्करण (Exclusions from Reappraisal)

एक संपत्ति के मालिक के लिए उसके कम प्रस्ताव 13 आकलित मूल्य का या तो एक नए मालिक को या किसी अन्य संपत्ति को हस्तांतरित करना संभव है। इन उदाहरणों में आकलन कार्यालय में समय पर एक दावे को दायर किए जाने की आवश्यकता है। निम्नलिखित पुनर्मूल्यांकन में से कुछ सामान्य अपवर्जन हैं:

प्रस्ताव 58- माता पिता-बच्चा हस्तांतरण (Proposition 58 – Parent-child transfers)

माता-पिता और बच्चों के बीच अचल संपत्ति के हस्तांतरण को पुनर्मूल्यांकन से बाहर रखा जा सकता है। पक्षकारों को हस्तांतरण के लिए पात्रता निर्धारित करने के लिए एक दावा दर्ज करना चाहिए। प्रस्ताव 58 के प्रावधानों में निम्नलिखित शामिल हैं: 1) पुनर्मूल्यांकन से बाहर रखने के उद्देश्य से, माता पिता से बच्चे को या बच्चे से माता-पिता को वास्तविक संपत्ति का हस्तांतरण किया जाना चाहिए; 2) बहिष्करण स्वतः नहीं है; समय पर एक दावे को आकलन कार्यालय में दर्ज किया जाना चाहिए; 3) नए मालिक के करों की गणना वर्तमान उचित बाजार मूल्य के बजाय पिछले मालिक की स्थापित संपत्ति 13 के गुणक मूल्य पर संपत्ति के अधिग्रहण की तिथि से की जाती है; 4) यदि यह मूल स्वामी का मूल निवास है, तो हस्तांतरित संपत्ति के मूल्य पर कोई डॉलर की

सीमा नहीं होती है; 5) पिछले मालिक की गैर-मूल निवास संपत्ति के हस्तांतरण पर एक 1 मिलियन डॉलर की सीमा(कर योग्य मूल्य) होती है; 6) माता-पिता या बच्चों के स्वामित्व वाली कानूनी संस्थाओं(अर्थात्, निगमों, साझेदारियों) के बीच स्थानांतरण, योग्य नहीं ठहराया जाता है।

प्रस्ताव 193- दादा दादी-पोता हस्तांतरण (Proposition 193 – Grandparent-grandchild transfers)

संपत्ति कर उद्देश्यों के लिए दादा-दादी से पोतों को अचल संपत्ति के हस्तांतरण को पुनर्मूल्यांकन से बाहर रखा जा सकता है। पक्षकारों को पात्रता निर्धारित करने के लिए हस्तांतरण के लिए एक दावा दर्ज करना चाहिए। प्रस्ताव 193 के प्रावधानों में निम्नलिखित शामिल हैं: 1) पुनर्मूल्यांकन से बाहर रखे जाने के क्रम में अचल संपत्ति दादा-दादी से पोते को स्थानांतरित होनी चाहिए; 2) बहिष्करण स्वतः नहीं है; समय पर आकलन कार्यालय में एक दावा दायर किया जाना चाहिए; 3) हस्तान्तरिती- पोते के माता-पिता को हस्तांतरण की तारीख पर मृतक के रूप में होना चाहिए; 4) नए मालिक के करों की गणना पिछले मालिक की स्थापना की प्रस्ताव 13 मूल्य सकारात्मक असर पर वर्तमान उचित बाजार मूल्य के विरुद्ध आज की तारीख में जब संपत्ति का अधिग्रहण कर लिया है, की जायेगी; 5) हस्तांतरित संपत्ति के मूल्य पर कोई डॉलर सीमा नहीं है अगर यह दादा-दादी का मूल निवास है; 6) दादा दादी के गैर मूल निवास संपत्ति के हस्तांतरण पर एक \$1 मिलियन (कर योग्य मूल्य) सीमा है; 7) कानूनी संस्थाओं (अर्थात्, निगमों, भागीदारी) के बीच सीधे स्थानान्तरण जो कि दादा-दादी के स्वामित्व में हैं पात्र नहीं है।

प्रस्ताव 60- वरिष्ठ नागरिक कर आधार हस्तांतरण (एक ही काउन्टी के भीतर) (Proposition 60 – Senior Citizen Tax Base Transfer (within same county))

प्रस्ताव 60, 55 वर्ष या उससे अधिक उम्र के गृह स्वामियों को सांता क्लारा जिले के भीतर एक नए खरीदे गए या निर्मित प्रतिस्थापन निवास को उनके मूल निवास के आधार वर्ष मूल्य को हस्तांतरण करने की अनुमति देता है। एक सहारा 60 कर आधार हस्तांतरण को योग्य बनाने के लिए, कुछ मानदंडों को पूरा किया जाना चाहिए। पहला, जब मूल निवास बेचा जाता है तो या तो दावेदार या दावेदार के जीवन साथी की उम्र 55 साल या उससे अधिक होनी चाहिए। दूसरा, प्रतिस्थापन निवास का बाजार मूल्य बेचे गए निवास के बाजार मूल्य के बराबर या उससे कम होना चाहिए। तीसरा, प्रतिस्थापन निवास वर्तमान निवास को बेचे जाने से दो साल पहले या बाद में खरीदा जाना चाहिए। आपको पात्रता निर्धारित करने के लिए एक दावा दर्ज करना चाहिए।

प्रस्ताव 90- वरिष्ठ नागरिक कर आधार हस्तांतरण (अन्य जिले में) (Proposition 90 – Senior Citizen Tax Base Transfer (in another county))

प्रस्ताव 90, 55 वर्ष या उससे अधिक उम्र के गृह स्वामियों को एक अन्य जिले में अपने मूल निवास के आधार वर्ष मूल्य को एक नए खरीदे गए या निर्मित प्रतिस्थापन निवास को हस्तांतरण करने की अनुमति देता है। केवल जिलों की सीमित संख्या ही प्रस्ताव 90 में भाग लेती है। एक सहारा 90 कर आधार हस्तांतरण को उत्तीर्ण करने के लिए, कुछ मानदंडों को पूरा किया जाना चाहिए। पहला, मूल निवास को बेचे जाने के समय या तो दावेदार या दावेदार के जीवन साथी को 55 साल या उससे अधिक उम्र का होना चाहिए। दूसरा, प्रतिस्थापन निवास का बाजार मूल्य बेचे गए निवास के बाजार मूल्य के बराबर या उससे कम होना चाहिए। तीसरा, प्रतिस्थापन निवास को वर्तमान निवास को बेचे जाने से दो साल पहले या बाद के भीतर खरीदा या निर्मित किया जाना चाहिए। आपको पात्रता निर्धारित करने के लिए एक दावा दर्ज करना चाहिए।

प्रस्ताव 110- विकलांग व्यक्ति कर आधार हस्तांतरण (Proposition 110 – Disabled Person Tax Base Transfer)

प्रस्ताव 110 उन गृह स्वामियों को जो गंभीर और स्थायी रूप से शारीरिक रूप से अक्षम हैं, अपने मूल निवास के आधार वर्ष मूल्य को एक नए खरीदे या निर्मित किये गए प्रतिस्थापन निवास को हस्तांतरित करने की अनुमति देता है। एक सहारा 110 कर आधार हस्तांतरण को उत्तीर्ण करने के लिए, कुछ मानदंडों को अवश्य पूरा किया जाना चाहिए। पहला, दावेदार की एक गंभीर या स्थायी शारीरिक विकलांगता होनी चाहिए जिसे उनकी विकलांगता की जरूरतों को पूरा करने के लिए उनके एक नए निवास में जाने की आवश्यकता हो। दूसरा, प्रतिस्थापन निवास का बाजार मूल्य बेचे गए निवास के बाजार मूल्य के बराबर या उससे कम होना चाहिए। तीसरा, प्रतिस्थापन निवास या तो वर्तमान निवास के बेचे जाने से दो साल पहले या बाद के भीतर खरीदा जाना चाहिए। आपको पात्रता निर्धारित करने के लिए एक दावा दर्ज चाहिए।

सौर ऊर्जा प्रणाली बहिष्करण (Solar Energy System Exclusion)

एक सक्रिय सौर ऊर्जा प्रणाली की स्थापना के लिए संपत्ति कर प्रोत्साहन एक नए निर्माण बहिष्कार के रूप में है। इसलिए, एक योग्यता वाली सौर ऊर्जा प्रणाली की स्थापना का परिणाम मौजूदा संपत्ति के मूल्यांकन में ना तो वृद्धि ना ही कमी होगा। यदि आपने एक सक्रिय सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ एक नया घर खरीदा है या खरीदने का इरादा है तो आप आकलन में कमी करने के योग्य हैं यदि आप निम्नलिखित प्रदान कर सकते हैं: 1) स्पष्ट सबूत है कि बिक्री मूल्य में सक्रिय सौर ऊर्जा प्रणाली के मूल्य शामिल थे; 2) सौर ऊर्जा प्रणाली का निर्माण एक नई इमारत में किया जाता है जिसमें मालिक- बिल्डर ने प्रारंभिक निर्माण में प्रणाली को शामिल किया था; 3) मालिक-बिल्डर का नए भवन का कब्जा करने या उपयोग करने का इरादा नहीं है; 4) मालिक-बिल्डर एक ही प्रणाली के लिए बहिष्कार प्राप्त नहीं करता है; 5) प्रारंभिक क्रेता ने नए भवन को मालिक-बिल्डर के लिए भवन का मूल्यांकन किये जाने से पहले खरीदा; 6) सक्रिय सौर ऊर्जा प्रणाली के बहिष्कार के लिए एक संपन्न उपयोग।

आपदा राहत (Disaster Relief)

किसी भी विपत्ति या आपदा जो कि संपत्ति के मालिक या करों के लिए जिम्मेदार पार्टी की गलती नहीं थी कैलिफोर्निया राजस्व संहिता एवं कराधान की धारा 170 के तहत कुछ स्थितियों के तहत संपत्ति कर राहत के लिए पात्र है। ठेठ दुर्भाग्य या आपदायें जो आकलन कटौती के लिए अर्हता प्राप्त कर सकती हैं उनमें शामिल हैं आग, बाढ़ या भूकंप से नुकसान। निजी संपत्ति को नुकसान, जैसे कि घरेलू फर्नीचर, या उगी हुई फसल पात्र नहीं है क्योंकि संपत्ति कर उद्देश्यों के लिए इनका मूल्यांकन नहीं किया जाता है। अन्य निजी संपत्ति जैसे कि नावें और हवाई जहाज जिनका कि मूल्यांकन होता है अर्हता प्राप्त करते हैं। आपदा राहत का दावा प्रपत्र हमारी वेबसाइट www.sccassessor.org पर उपलब्ध है।

व्यापारिक निजी सम्पत्ति (Business Personal Property)

सभी मशीनरी, उपकरण, औजार, फर्नीचर, और पट्टाधृत सुधार आयोजित या एक व्यापार या व्यवसाय के संबंध में उपयोग किया जाने वाला कर योग्य व्यापारिक निजी संपत्ति माना जाता है। वास्तविक संपत्ति के विपरीत, व्यापारिक संपत्ति का सालाना आकलन होता है। कोई भी व्यवसाय जो कि \$100,000 या अधिक की कुल लागत के साथ कर योग्य निजी संपत्ति का मालिक है, प्रत्येक वर्ष की 1 जनवरी को सांता क्लारा काउंटी के भीतर स्थित है, उसे 1 अप्रैल तक एक व्यापारिक संपत्ति बयान (फॉर्म 571) दायर करना चाहिए। एक 10% जुर्माना वसूली के बिना एक व्यापारिक संपत्ति व्योरा दाखिल करने का अंतिम दिन 7 मई है। व्यापारिक निजी संपत्ति के मालिकों को अपने वार्षिक संपत्ति व्योरे को इलेक्ट्रॉनिक रूप में दायर करने के लिए प्रोत्साहित किया जाता है। ऑन-लाइन दाखिल करके आप एक "हरा" विकल्प का चयन कर रहे हैं जो कि आपके व्यापार और आकलन कार्यालय के लिए दक्षता को अधिकतम करती है, हम में से हर एक के बहुमूल्य समय और पैसे की बचत होती है। इलेक्ट्रॉनिक रूप से दाखिल करने की प्रक्रिया सुरक्षित और तेज है, जैसा कि अधिकांश ई-फाइलिंग 15-30 मिनट में पूरा किया जा सकता है। नए व्यापार मालिकों के लिए एक विस्तृत विवरणिका और समग्र जानकारी हमारी वेबसाइट www.sccassessor.org पर उपलब्ध है।

हवाई जहाज़ (Aircraft)

कानून को मालिकों के लिए गैर वाणिज्यिक विमान के प्रत्येक वर्ष की 1 जनवरी तक के वार्षिक आकलन आवश्यकता है। विमान संपत्ति विवरण(फॉर्म 577) 1 जनवरी से पहले निर्धारित विमान के मालिकों को निर्धारक द्वारा भेज दिए जाते हैं, और जिनको 1 अप्रैल तक वापस लौट आने की आवश्यकता होती है। जहां आदतन स्थित हो विमान का मूल्यांकन किया जाता है। एक विमान

संपत्ति बयान दर्ज करने में विफलता निर्धारक को विमान के बाजार मूल्य का अनुमान लगाने और एक दंड मूल्यांकन को लागू करने के लिए मजबूर करेगी।

नावें (Boats)

नावें कर योग्य और वार्षिक मूल्यांकन के अधीन हैं। मूल्य को खरीद मूल्य और तुलनीय नावों की बिक्री की समीक्षा द्वारा निर्धारित किया जाता है। नाव मालिक मोटर वाहन विभाग को पंजीकरण शुल्क का भुगतान करते हैं, लेकिन निजी संपत्ति करों का भुगतान जिलों को किया जाता है जहां नाव आदतन बाँधी या स्थापित की जाती हैं। नाव/पोत की खोज करने पर, निर्धारक पोत पर डेटा प्राप्त करने और पहले साल के लिए मूल्य निर्धारित करने के लिए मालिक को एक पोत संपत्ति वक्तव्य (फॉर्म 576-D) भेजेगा।

संपत्ति मालिकों के लिए महत्वपूर्ण तिथियां (Important Dates for Property Owners)

1 जनवरी- को 12:01 AM है 1 जनवरी को दोपहर 12 बजकर 1 मिनट है। यही समय है जब अगले वित्त वर्ष के लिए कर, संपत्ति पर एक रेखा बन जाते हैं। धारणाधिकार तारीख पर मूल्यांकन मूल्य, उन संपत्ति कर बिलों का आधार होते हैं जो कि दिसंबर और आगामी अप्रैल में किश्तों में देय हैं।

1 फ़रवरी- जमानती करों की दूसरी किस्त देय है।

15 फ़रवरी- गृहस्वामी, विकलांग बुजुर्ग, कब्रिस्तान, चर्च, कॉलेज और कल्याण छूट सहित, लेकिन सीमित नहीं, सभी छूट का दावा दायर करने की समय सीमा।

1 अप्रैल- व्यापारिक निजी संपत्ति, विमान और नौकाओं के लिए बयान दाखिल करने के लिए नियत दिनांक।

10 अप्रैल- सुरक्षित संपत्ति कर की दंड के बिना दूसरी किस्त का भुगतान करने का आखरी दिन

7 मई- एक 10% जुर्माने का भुगतान किए बिना एक व्यापारिक निजी संपत्ति बयान दाखिल करने का अंतिम दिन।

जून का अंतिम सप्ताह - सभी सांता क्लारा काउंटी वास्तविक संपत्ति मालिकों को, संपत्ति का कर योग्य मूल्य बताते हुए आकलन नोटिस की वार्षिक मेलिंग।

1 जुलाई - आकलन रोल का बंद होना और नए आकलन रोल वर्ष की शुरुआत। आकलन रोल काउंटी के भीतर सभी निर्धारणीय संपत्ति की आधिकारिक सूची है।

2 जुलाई - पर्यवेक्षकों के बोर्ड के क्लर्क के पास एक आकलन अपील आवेदन दायर करने का पहला दिन।

1 अगस्त - समीक्षा के लिए एक अनौपचारिक अनुरोध (प्रस्ताव 8) दायर करने का आखरी दिन

31 अगस्त- दंड के बिना असुरक्षित करों का भुगतान करने का आखरी दिन।

15 सितंबर - कटौती युक्त मूल्यांकन के लिए पर्यवेक्षकों के बोर्ड के क्लर्क के पास एक आकलन अपील आवेदन दायर करने का आखरी दिन।

10 दिसंबर- सुरक्षित संपत्ति कर की बिना जुर्माना पहली किस्त का भुगतान करने का आखरी दिन और गृहस्वामी छूट के लिए एक देर से दावा दायर करने की अंतिम समय सीमा।

वे नियम जो आपको पता होना चाहिए (Terms You Should Know)

समायोजित आधार मूल्य: एक संपत्ति के आधार मूल्य को प्रत्येक वर्ष कैलिफोर्निया उपभोक्ता मूल्य सूचकांक (CPI) में परिवर्तन द्वारा समायोजित किया जाएगा, लेकिन 2% से अधिक से नहीं। समायोजित आधार मूल्य, हर साल के कर योग्य मूल्य की ऊपरी सीमा होती है। यह सकारात्मक गुणक आधार वर्ष मूल्य के रूप में भी जानी जाती है।

आधार वर्ष: आकलन वर्ष 1975-1976 मूल आधार वर्ष के रूप में कार्य करता है। इसके बाद, कोई भी निर्धारण वर्ष जिसमें में वास्तविक संपत्ति, या उसका एक हिस्सा खरीदा नवनिर्मित किया जाता है या स्वामित्व में परिवर्तन ऐसी अचल संपत्ति के लिए पूर्ण नकद मूल्य, या उसके भाग को निर्धारित करने में इस्तेमाल किया जाने वाला आधार वर्ष बन जाएगा।

नया आधार वर्ष मूल्य: स्वामित्व में परिवर्तन की तिथि पर संपत्ति का पूरा नकद मूल्य या इसके पूरा होने की तिथि पर नया निर्माण।

सुधार: आम तौर पर भूमि से जुड़ी इमारतें या निर्माण।

धारणाधिकार तिथि: वह तिथि जब किसी भी वित्तीय वर्ष के लिए कर, संपत्ति पर एक धारणाधिकार बन जाते हैं। कैलिफोर्निया में, सब कर धारणाधिकार प्रतिवर्ष 1 जनवरी सुबह 12:01 तक लगाये जाते हैं।

सुरक्षित संपत्ति: वह संपत्ति जिस पर संपत्ति कर, अचल संपत्ति के विरुद्ध एक धारणाधिकार होते हैं।

असुरक्षित संपत्ति: संपत्ति जिस पर जहां वे स्थित हैं अचल संपत्ति के खिलाफ संपत्ति कर एक धारणाधिकार नहीं हैं, निजी संपत्ति या सुधार सहितपट्टे की जमीन पर स्थित है।

विशेष आकलन: उस संपत्ति के विरुद्ध प्रत्यक्ष प्रभार जो कुल कर बिल में शामिल किये जाते हैं, लेकिन जो संपत्ति के निर्धारक के मूल्यांकन पर आधारित नहीं होते हैं। उदाहरणों में एक सीवर कार्य कर, एक स्कूल पार्सल कर या एक पुस्तकालय लाभ आकलन शामिल हैं।

कर दर: न्यूनतम यथामूल्य संपत्ति कर की दर संपत्ति के शुद्ध करयोग्य मूल्य का 1% है। कुल कर की दर, मतदाता द्वारा मंजूर सामान्य दायित्व बांड या मतदाताओं द्वारा स्वीकृत उन अन्य ऋणग्रस्तताओं जो मूलधन और ब्याज के वार्षिक भुगतान के लिए संपत्ति कर से सुरक्षित हैं, के कारण उच्च हो सकती है।

निर्धारक की वेबसाइट www.sccassessor.org पर (Assessor's Website at www.sccassessor.org)

निर्धारक के कार्यालय ने एक शक्तिशाली वेबसाइट तैनात की है, इंटरैक्टिव ऑनलाइन उपकरण बनाए हैं और ईमेल के उपयोग को जोरदार तरह से प्रोत्साहित किया है ताकि करदाता किसी भी समय और कहीं भी अपने अधिकांश सवालों के उत्तर इलेक्ट्रॉनिक तरह से प्राप्त कर सकें। उदाहरण के लिए, नक्शे, मूल्यांकन मूल्य, और संपत्ति विशेषताएँ, हमारी वेबसाइट पर सभी उपलब्ध हैं; नए गृह स्वामियों को उनके पूरक करों का अनुमान लगाने में मदद के लिए एक उपकरण भी है।

सम्पर्क सूचना (Contact Information)

एपीएन या मालिक का नाम	(408) 299-5500
सार्वजनिक सेवा	(408) 299-5500 फ़ैक्स (408) 298-9446
अचल संपत्ति	(408) 299-5300 rp@asr.sccgov.org
व्यावसायिक संपत्ति	(408) 299-5400 busdiv@asr.sccgov.org
मोबाइल घर, नावें, विमान	(408) 299-5400 busdiv@asr.sccgov.org
संपत्ति छूट	(408)299-6460 exemptions@asr.sccgov.org
स्वामित्व में परिवर्तन	(408)299-5540 propertytransfer@asr.sccgov.org
मानचित्रण	(408)299-5550 mapping@asr.sccgov.org

अपने कर बिल के बारे में प्रश्नों के लिए, टैक्स कलेक्टर से (408) 808-7900 पर संपर्क करें या www.scctax.org पर जायें

आपकी सहायता करने के लिए हमारे पास द्विभाषी स्टाफ है। हमारे कार्यालय में (408) 299-5500 पर फोन कीजिये।