

Impormasyon sa Pagtatasa para sa Santa Clara County Property Owner

Ano ang ginagawa ng Tagatasa? (What does the Assessor do?)

Ang Tagatasa ay responsable para sa paghahanap ng lahat ng nabubuwisang ari-arian sa County, pagkilala sa pagmamay-ari, pagtaguyod ng isang halaga para sa lahat ng ari-arian na napapailalim sa lokal na pagbubuwis sa ari-arian, sa pagkumpleto ng listahan sa pagtatasa, na ipapakita ang halaga ng tasahin ng lahat ng ari-arian, at pag-aaplay ng lahat ng ligal na mga exemption. Taliwas sa laganap na opinyon, ang Tagatasa ng Santa Clara County ay hindi nagkukuwenta ng mga buwis na bayarin sa ari-arian, mangolekta ng mga buwis sa ari-arian, magtatag ng batas sa buwis ng ari-arian, magtakda ng mga alituntunin kung saan ang ari-arian ay tinasahan, o magtakda ng singil ng mga buwis sa ari-arian.

Sumusubaybay sa mga dapat ipagbayad ng buwis na mga piraso ng ari-arian at ang kanilang lokasyon, isang grupo ng mga propesyonal na tekniko sa pagbalangkas ang naghahanda at nagpapanatili ng isang grupo ng mga piraso ng mapa ng Tagatasa, na binubuo ng higit sa 200 na mga libro ng mapa. Ang Santa Clara County ay binubuo ng humigit kumulang sa 460,000 na mga piraso ng ari-arian.

Mayroong higit sa 70,000 mga pagpapalitan sa pagmamay-ari ng ari-arian taun-taon, gaya ng ipinapakita sa pamamagitan ng mga kasulatang naka-file sa Opisina ng County Recorder. Upang mapatunayan ang halaga ng anumang piraso ng ari-arian, maaaring kailanganin ng Tagatasa na malaman ang presyo sa pagbili (kung mayroon man), ang presyo sa pagbebenta ng mga katulad na mga ari-arian, ang gastos sa pagpapalit, ang mga gastusin sa pagpapanatili at pagkumpuni, ang mga kikitain sa pagpapaarkila sa ari-arian ay maaaring bumuo at iba pang kaugnay na mga kadahilanan na makakaapekto sa halaga ng ari-arian.

Paano gumagana ang Proposisyon 13 (How Proposition 13 Works)

Ipinasa ng mga botante nuong Hunyo, 1978 ang Proposisyon 13 ay isang susog sa Konstitusyon na nililimitahan ang pagbubuwis sa mga ari-arian sa California. Itinatakda nito ang kapwa singil sa buwis at ang pagtataas sa singil ng pagtatasa sa ari-arian gaya ng mga sumusunod:

- Ang pinakamataas na halaga ng buwis sa ari-arian ay hindi maaaring lumampas sa 1% na dapat ibayad ng buwis na halaga ng ari-arian, kasama ang mga garantiya na inaprobahan ng mga botante, mga bayarin sa serbisyo, mga garantiya sa pagpapabuti, at mga espesyal na mga pagtasa.
- Ang orihinal na pinagbasehang halaga ng ari-arian ay ang halaga nito sa pamilihan sa panahon ng pagkuha. Ang isang bagong basehang halaga ay nakatakda sa pamamagitan ng muling patatasa tuwing may pagbabago sa pagmamay-ari o mga bagong konstruksyon. Maliban sa pagbabago sa pagmamay-ari o mga bagong konstruksyon, ang batayang halaga ay nadadagdagan ng 2% sa bawat taon (o mas mababa kung ang Consumer Price Index ng California ay mas mababa sa 2%).

- Personal na mga ari-arian, mga barko, eroplano at ilang mga limitadong mga ari-arian ay napapailalim sa taunang muling patatasa ng halaga.

Mga Muling Pagtatasa sa Pagbabago sa Pagmamay-ari (Change in Ownership Reappraisals)

Kapag naganap ang pag-lilipat, ang Nagtatasa ang magpapasya kung kinakailangan ang reappraisal sa ilalim ng batas ng Estado. Kung kinakailangan, ang isang pagtasa ay ginagawa upang matukoy ang bagong basehan halaga ng ari-arian. Ang mga benta ng presyo, kung alam, ay maaaring isang pagpapahiwatig, ngunit hindi ang nag-iisang kadahilanan sa pagtatakda ng halaga. Ang may-ari ng ari-arian ay inaabisuhan ng bagong pagtatasa at may karapatang iapela kapwa ang pasya sa halaga at ang reappraisal. Para sa mga karagdagang impormasyon kung ano ang bumubuo sa pagpapalit ng pagmamay-ari, pumunta sa www.sccassessor.org.

Ulat sa Panimulang Pagpapalit sa Pagmamay-ari (Preliminary Change in Ownership Report)

Ang batas ng estado ay ipinag-uutos na ang transferee ay mag-file ng Ulat sa Panimulang Pagpapalit sa Pagmamay-ari sa County Recorder (PCOR) kapag nagtatala ng mga dokumento. Ang kabiguan sa pag-file ng form na ito ay mag-bubunga ng karagdagang bayad sa pag-tatala ng \$20.00. Ang impormasyon na ibininahagi sa form na ito ay kailangan upang tulungan ang Tagatasa sa pagtupad ng ilang mga ligal na responsibilidad. Hindi ito dokumentong pampubliko.

Bagong Konstruksyon (New Construction)

Ang Tagapagtasa ay kinakailangan tuklasin at suriin ang lahat ng mga bagong konstruksiyon, mayroon man o walang building permit ay ibinibigay, upang matukoy kung ang isang bagong tinasang halaga ay kinakailangan ng batas. Sa pangkalahatan, ang halaga ay idinaragdag para sa konstruksiyon ng mga bagong gusali itinayo sa bakanteng lupa, ang mga karagdagang square footage na idinagdag sa isang umiiral na gusali, o ang mga karagdagang pagpapabuti sa ari-arian (halimbawa isang garahe, swimming pool o banyo), o pisikal na pagbabago (rehabilitasyon) pag-papalit ng isang gusali o anumang bahagi niyon hanggang sa malaking katumbas ng isang bagong istraktura, o pagpapalit ng mga paraan na kung saan ang isang gusali ay ginagamit. Ang mga Homeowner na nagbabalak ng anumang uri ng konstruksiyon kasama ang pagbagong anyo, pagkukumpuni o iba pang mga uri ng mga pagpapabuti ay lubos na hinihikayat upang suriin ang aming polyeto ng Bagong Konstruksiyon kung saan ay makukuha sa aming website.

Karagdagang Pagtatasa (Supplemental Assessment)

Sa tuwing mayroong isang reappraisal dahil sa isang pagbabago sa pagmamay-ari o sa pagkumpleto ng mga bagong konstruksiyon, isang **Karagdagang Pagtatasa** ang iniisyu para dito. Ang Karagdagang pagtatasa ay dinisenyo upang makilala ang mga pagbabago sa tinasang halaga (alinman sa pagtaas o pagbaba,) na nangyari sa panahon ng piskal na taon dahil sa mga pagbabago sa pagmamay-ari at mga bagong

konstruksyon. Ang karagdagang pagtatasa ay ibinibigay lamang sa idinagdag na halaga, at prorated para sa natitirang bahagi ng piskal na taon. Para sa susunod na piskal na taon, ang kabuuang halaga ng bagong pagtatasa sa ari-arian ay idaragdag sa regular na roll ng pagtasa. Ang pagbabago sa halaga ay binuwisan mula sa unang araw ng buwan kasunod ng petsa ng pagkumpleto ng mga bagong konstruksiyon o ang pagbabago sa pagmamay-ari. Bago ang pagpapalabas ng karagdagang singil sa buwis, isang abiso ng karagdagang pagtatasa ay ipapadala sa address ng may-ari sa talaan. Ang may-ari ay may karapatan na magharap ng aplikasyon sa apela na lalabanan ang halaga o ang desisyon sa reappraisal sa loob ng animnapung araw mula sa petsa ng paunawa. Ang karagdagang singil sa buwis ay hiwalay, at karagdagan sa, regular na singil ng buwis. Karaniwan, ito ay hindi prorated sa eskrow sa panahon ng pagbili, at hindi rin ito binabayaran ng tagapagpahiram sa pamamagitan ng isang pagbawi ng account. Upang makatulong sa mga mamimili asahan ang halaga ng mga karagdagang pagtatasa, na nilikha ng opisina ng tagatasa ay nakagawa ng isang Karagdagang Pagkalkula ng Buwis na kung saan ay makukuha sa aming website

Abiso sa Halaga ng Pagtatasa (Notification of Assessed Value)

Ang mga abiso sa pagtatasa ay ipinadala sa koreo sa mga may-ari ng ari-arian taun-taon bandang katapusan ng Hunyo na nagpapahayag ng halagang ibubuwis sa ari-arian. Ang mga abiso ay ipinadala sa koreo sa may-ari ng ari-arian sa address na nakatala. Kung hindi ka sumasang-ayon sa paghahalaga ng Tagapagtasa ng iyong ari-arian, maaari mong ipakita sa Opisina ng Tagapagtasa, bago Agosto 1, anumang may kinalaman na impormasyon na itinuturing mong mahalaga upang matukoy ang halaga sa merkado ng inyong ari-arian. Kung ang Tagapagtasa ay sumasang-ayon na ang isang pagbawas ay angkop, ang halaga ay maaaring maitama (na kilala bilang Proposisyon 8 pansamantalang pagbawas sa halaga). Pagkaraan ng Agosto 1, o kung ang Tagatasa ay hindi sumasang-ayon sa isang pagbawas, ikaw ay dapat na mag-file ng isang apila sa pagtatasa sa Klerk ng Lupon upang humiling na tulong.

Pansamantalang mga Pagbabawas sa Halaga (Proposisyon 8) (Temporary Reductions in Value (Proposition 8))

Ang Proposisyon 8 ay nagpapahintulot sa isang pansamantalang pagbabawas kapag ang halaga sa merkado ng ari-arian ay bumagsak sa presyo ng pagbili o factored base year value batay sa petsa ng lien ng Enero 1. Ang factored base year value ay tinukoy bilang halagang itinatag mula sa petsa ng pagkakakuha at/o pagkumpleto ng mga bagong konstruksiyon inilalapat sa bawat taon sa pamamagitan ng isang inflation factor. Ang inflation factor ay mas mababa ng dalawang porsiyento o ang singil ng California Consumer Price Index (CPI).

Sa sandaling ang pagbabawas ng Prop 8 ay naitala, ang pagtatasa ng ari-arian ay dapat na masuri taun-taon upang matiyak na ang mga mas maliit na halaga sa pamilihan o ang factored base year value ay naitala. Ang base year value ng ari-arian ay magpapatuloy na dahil sa pinakamataas sa dalawang porsiyento bawat taon, itinatakda ang pinakamataas na halaga na itinasa. Habang ang pamilihan ay makabawi, ang tinasang halaga ng isang ari-arian ay maaaring madagdagan sa pamamagitan ng higit sa dalawang porsiyento batay sa mga

kondisyon ng merkado. Ito ay magpapatuloy hanggang ang halaga ng merkado ay mataas sa factored base year value, ang pinakahigit na halagang itinasa, sa gayong panahon ang factored base year value ay ibinalik. Ang huling araw ng pag-file ng impormal na kahilingan sa pagsusuri ng Proposisyon 8 ay sa Agosto 1. Para sa karagdagang impormasyon sa Proposition 8 (pagbaba sa halaga), pumunta sa www.sccassessor.org/prop8

Mga Apela sa Pagtatasa (Assessment Appeals)

Kung ang isang tagabayad ng buwis ay hindi sumasang-ayon sa mga resulta ng isang impormal na pagsusuri ng Proposisyon 8 o iba pang mga natuklasan sa pamamagitan ng tagatasa, sila ay pinapayuhan na mag-file ng sisang apila sa pagtatasa sa Klerk ng Lupon upang humiling ng isang pagbawas sa halaga ng pagtatasa. Ang bagay na ito ay itatakda para sa isang pagdinig sa harap ng isang Value Hearing Officer o isang tatlong-miyembro ng lokal na Lupon sa Apila sa Pagtatasa. Pinili ng Lupon ng Tagapamahala para sa kanilang pribadong karanasan sa sektor ng accounting, pananalapi, mga buwis sa ari-arian at pag-tatasa, mga miyembro ng Lupon sa Apela ay mga beteranong propesyonal, tulad ng mga CPAs, abogado at mga tagatasa. Ang Value Hearing Officer ay isang propesyonal sa mga ari-arian na pangunahing dumidinig sa mga apela ng pagtatasang residensyal.

Ang Lupon sa Pag-apela ay isang panel na tatlong miyembro at ang mga pagdinig ay may isang mas pormal na kapaligirang pang-korte, habang ang pagdinig ng isang Value Hearing Officer ay hindi masyadong pormal. Ang pagkakaroon ng iyong apela na naka-iskedyul bago sa isang Value Hearing Officer ay itinuturing na isang kapaki-pakinabang at maginhawang alternatibo kaysa sa mas pormal na paglilitis ng Lupon, at maaaring magbigay ng isang mas mabilis na resolusyon sa inyong apela.

Para sa mga regular na singil sa buwis, ang isang aplikasyon ay dapat isampa sa pagitan ng Hulyo 2 at Setyembre 15 sa Klerk ng Lupon sa Pag-Apela. Para sa isang karagdagang pagtasa, escape pagtatasa o pagwawasto sa listahan, ang aplikasyon ay dapat isampa sa loob ng animnapung (60) araw mula sa petsa ng paunawa. Tandaan na ang pag-file ng isang apela ay hindi magpapawalang-bisa o pahahabain ang petsa pagkapabaya sa singil ng buwis. Para sa impormasyon ukol sa pag-file ng mga apela sa pagtatasa, makipagugnayan sa:

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

Mga Interes Possessory (Possessory Interests)

Kapag ang isang tao o indibidwal ay umupa, umarkila o gumagamit ng pag-aari ng pamahalaan para sa kanyang eksklusibong paggamit, isang dapat ipagbayad ng buwis na mga interes possessory ang magaganap.

Ang pagbubuwis ng isang interes possessory ay katulad ng pagbubuwis ng nagmamay-ari ng pribadong mga ari-arian. Mga halimbawa ng mga interes possessory ay ang mga: eroplanong tie-down at hangars sa mga paliparan ng county, boat slips sa pampublikong lawa, mga lugar konsesyon sa mga sentro ng kumbensyon at fairgrounds, at mga pasilidad arkilahan ng mga kotse sa mga paliparan.

Mga Mobile na Home (Mobile Homes)

Lahat ng mga bagong mobile na home nabili ng o pagkatapos ng Hulyo 1, 1980 at yaong nasa permanenteng pundasyon, ay napapailalim sa buwis pang-ari-arian. Gaya ng mga lupaing ari-arian, ang halagang itinatasa sa mga gingawang mga bahay ay hindi magdaragdag ng mahigit sa 2% taon-taon, maliban kung mayroong pagpapalit ng magmamay-ari o isang bagong konstruksyon. Ang mga nagawang mga bahay na nabili bago Hulyo 1, 1980 ay hindi sakop sa pagtatasa sa lokal na listahan kung ito'y nananatiling lisensyado ng Department of Motor Vehicles. Ang mga may-ari ay maaaring kusang-loob na magpalit mula sa bayarin sa lisensiya ng mga sasakyan sa mga lokal na buwis sa ari-arian, ngunit sa sandaling magpalit sa lokal na listahan sa pagtatasa hindi na sila maaaring bumalik sa bayarin sa lisensiya ng mga sasakyan.

Exemption sa mga Homeowner (Homeowners Exemption)

Ang exemption kung saan ang karamihan sa mga nagbabayad ng buwis ay nararapat ay ang Exemption sa mga Homeowner. Upang makatanggap ng \$7,000 na kabawasan sa halaga na tinasa, ang tahanan ay kailangang magsilbi bilang pangunahing tirahan ng nagbabayad ng buwis, sa dahilang ang benepisyo ay hindi makukuha para sa ikalawang tirahan ng may-ari ng ari-arian katulad ng isang bahay bakasyunan. Ang batas ay nagtatadhana na sa sandaling ang isang paghahabol sa Exemption sa mga Homeowner ay naisampa, hindi na kinakailangan na magsampa bawat taon hangga't ang tirahan ay nagpapatuloy na pag-aari at tinitirhan ng may-ari ng ari-arian. Ang mga claim form para sa Exemption sa mga Homeowners ay ipapadala sa koreo sa mga homeowner na nakapagtala ng pagpapalit ng pagmamay-ari sa panahon ng nakalipas na 12 buwang. Kung ikaw ay hindi pa nakatanggap ng claim form ng Enero 15 at naniniwalang ikaw ay karapat-dapat para sa isang Exemption para sa mga Homeowner, makipag-ugnayan sa Opisina ng Tagapagtasa upang humiling ng isang claim form na maipadadala sa iyo.

Exemption para sa mga May Kapansanang Beterano (Disabled Veteran's Exemption)

Ang batas ng Estado ay naglalaan para sa mga Exemption para sa mga may Kapansanang mga Beterano. Ang mga may lubos na kapansanang mga beterano kung saan ang kapansanan ay dulot ng serbisyo, at nagmamay-ari at umuukupa sa kanilang pangunahing lugar ng paninirahan, ay karapat-dapat na makatanggap ng exemption na hanggang \$150,000 (ang inflation ay naisaayos na) ng kanilang tinasang halaga ng ari-arian. Sa ilalim ng ilang mga pangyayari, ang exemption ay magagamit din ng mga nananatiling walang asawa ng isang dating may kapansanang beterano.

Iba pang mga Exemption (Other Exemptions)

Ang mga ari-ariang lupain at personal na ginagamit para sa panrelihiyon, ospital, siyentipiko o mga layuning kawanggawa ay maaaring maging karapat-dapat para sa isang exemption para sa buwis sa ari-arian. Ang mga exemption na ito ay maaaring mabigay para sa mga walang mga kitang mga organisasyon na nagbibigay ng mga serbisyo sa kabuuan ng komunidad. Ang isang bahagyang listahan ng mga organisasyon na maaaring maging karapat-dapat isama ay mga simbahan, mga pampublikong paaralan, low-income na mga pabahay, pabahay para sa mga matatanda/may mga kapansanan at mga organisasyon na para sa kawang-gawa at non-profit.

Mga Eksklusyon sa muling Pagtatasa (Exclusions from Reappraisal)

Posible para sa isang may-ari ng ari-arian upang ilipat ang kanyang mababang Proposisyon 13 na tinasang halaga sa alinman sa isang bagong may-ari o sa iba pang ari-arian. Sa ganitong mga pagkakataon ang isang paghahabol ay kinakailangan napapanahong maisampa sa Opisina ng Tagapagtasa. Ang mga sumusunod ay ilan sa mga karaniwang mga pagbubukod mula sa reappraisal:

Proposisyon 58 - Paglilipat sa Magulang-anak (Proposition 58 – Parent-child transfers)

Ang paglipat ng mga ari-arian sa pagitan ng mga magulang at mga anak ay maaaring ibukod mula sa pagtatasa. Partido para sa isang paglilipat ay dapat maghain ng paghahabol upang matukoy ang pagiging karapat-dapat. Ang panustos ng Proposisyon 58 ay kinapapalooban ng mga sumusunod: 1) Ang mga ari-arian ay dapat ilipat mula sa magulang para sa anak, o mula sa anak sa magulang, upang ibinukod mula pagtatasa; 2) Ang pagbubukod ay hindi awtomatiko; isang napapanahong paghahabol ay dapat isampa sa Opisina ng Tagapagtasa; 3) Ang mga buwis ng bagong may-ari ay kinakalkula sa halagang dahilan ng dating may-ari na naitinatag ng Prop.13, na taliwas sa kasalukuyang makatwirang halaga sa pamilihan mula sa petsa na ang ari-arian ay nakuha; 4) Walang limitasyon sa dolyar sa halaga ng ari-arian mailipat kung ito ay punong tirahan ng orihinal na may-ari; 5) Mayroong \$ 1 milyong limitasyon (halagang mabubuwis) sa mga paglilipat ng mga di-pangunahing tirahan ng ari-arian ng nakaraang may-ari; 6) Ang mga paglilipat sa pagitan ng ligal na entidad (ibig sabihin, mga korporasyon, mga samahan) na pag-aari ng mga magulang o mga anak ay hindi kwalipikado.

Proposisyon 193 - Paglilipat sa Ninuno-apo (Proposition 193 – Grandparent-grandchild transfers)

Ang paglipat ng mga ari-arian mula mga ninuno sa mga apo ay maaaring ibinukod mula sa pagtasa para sa mga layunin ng buwis sa ari-arian. Partido para sa isang paglilipat ay dapat maghain ng paghahabol upang matukoy ang pagiging karapat-dapat. Ang panustos ng Proposisyon 193 ay kinapapalooban ng mga sumusunod: 1) Ang mga ari-arian ay dapat ilipat mula sa ninuno para sa mga apo, upang ibinukod mula

pagtatasa; 2) Ang pagbubukod ay hindi awtomatiko; isang napapanahong paghahabol ay dapat isampa sa Opisina ng Tagapagtasa; 3) Ang mga magulang ng mga apo na nilipatan ay kinakailangang yumao na sa petsa ng paglilipat; 4) Ang mga buwis ng bagong may-ari ay kinakalkula sa halagang factored ng dating may-ari na naitinatag ng Prop.13, na taliwas sa kasalukuyang makatwirang halaga sa pamilihan mula sa petsa na ang ari-arian ay nakuha; 5) Walang limitasyon sa dolyar sa halaga ng ari-arian mailipat kung ito ay punong tirahan ng orihinal na may-ari; 6) Mayoong \$1 milyong limitasyon (halagang mabubuwis) sa mga paglilipat ng mga di-pangunahing tirahan ng ari-arian ng mga ninuno; 7) Ang mga paglilipat sa pagitan ng ligal na entidad (ibig sabihin, mga korporasyon, mga samahan) na pag-aari ng mga ninuno ay hindi kwalipikado.

Proposisyon 60 - Paglilipat na Base sa Buwis ng mga Senior Citizen (sa loob ng parehong county) (Proposition 60 – Senior Citizen Tax Base Transfer (within same county))

Ang Proposisyon 60 ay nagbibigay-daan sa mga homeowner na may 55 taong gulang o mas matanda pa upang ilipat ang halaga sa basehang taon ng kanilang punong tirahan sa isang bagong nabili o kapalit na paninirahang naitayo sa loob ng Santa Clara County. Upang maging kwalipikado para sa Prop 60 na paglilipat ng basehan ng buwis, ilang kaunting mga saligan ang dapat na matugunan. Una, ang alinman sa mga claimants o asawa ng claimant ay dapat na 55 taong gulang o mas matanda kapag ang orihinal na tirahan ay naibenta. Ikalawa, ang halaga sa pamilihan ng kapalit na tirahan ay dapat na katumbas o mas mababa kaysa sa halaga sa pamilihan ng tirahang naibenta. Ikatlo, ang kapalit na tirahan ay dapat na binili sa loob ng dalawang taon bago o pagkatapos na ang kasalukuyang tirahan ay naibenta. Ikaw ay dapat maghain ng paghahabol upang matukoy ang pagiging karapat-dapat.

Proposisyon 90 – Paglilipat na Base sa Buwis ng mga Senior Citizen (sa ibang county) (Proposition 90 – Senior Citizen Tax Base Transfer (in another county))

Ang Proposisyon 90 ay nagbibigay-daan sa mga homeowner na may 55 taong gulang o mas matanda pa upang ilipat ang halaga sa basehang taon ng kanilang punong tirahan sa isang bagong nabili o kapalit na paninirahang naitayo sa ibang county. Limitado lamang ang bilang ng mga counties na lumalahok sa Proposisyon 90. Upang maging kwalipikado para sa Prop 90 na paglilipat ng basehan ng buwis, ilang kaunting mga saligan ang dapat na matugunan. Una, ang alinman sa mga claimants o asawa ng claimant ay dapat na 55 taong gulang o mas matanda kapag ang orihinal na tirahan ay naibenta. Ikalawa, ang halaga sa pamilihan ng kapalit na tirahan ay dapat na katumbas o mas mababa kaysa sa halaga sa pamilihan ng tirahang naibenta. Ikatlo, ang kapalit na tirahan ay dapat na binili o bagong naitayo sa loob ng dalawang taon bago o pagkatapos na ang kasalukuyang tirahan ay naibenta. Ikaw ay dapat maghain ng paghahabol upang matukoy ang pagiging karapat-dapat.

Proposisyon 110 - Paglilipat na Base sa Buwis ng mga May Kapansanan (Proposition 110 – Disabled person Tax Base Transfer)

Ang Proposisyon 110 ay nagbibigay-daan sa mga homeowner na may lubha at permanenteng kapansanan upang ilipat ang halaga sa basehang taon ng kanilang punong tirahan sa isang bagong nabili o kapalit na paninirahang naitayo. Upang maging kwalipikado para sa Prop 110 na paglilipat ng basehan ng buwis, ilang kaunting mga saligan ang dapat na matugunan. Una, ang claimant ay dapat na may lubha o permanenteng kapansang pisikal na kinakailangan silang lumipat sa isang bagong tirahan upang matugunan ang kanilang pangangailangan sa kapansanan. Ikalawa, ang halaga sa pamilihan ng kapalit na tirahan ay dapat na katumbas o mas mababa kaysa sa halaga sa pamilihan ng tirahang naibenta. Ikatlo, ang kapalit na tirahan ay dapat na binili sa loob ng dalawang taon bago o pagkatapos na ang kasalukuyang tirahan ay naibenta. Ikaw ay dapat maghain ng paghahabol upang matukoy ang pagiging karapat-dapat.

Eksklusyon sa Sistemang Solar Energy (Solar Energy System Exclusion)

Ang insentibo para sa instalasyon ng isang aktibong sistema ng solar energy ay sa anyo ng isang bagong eksklusyon sa konstruksyon. Samakatuwid, ang instalasyon ng isang kwalipikadong sistema ng solar energy ay hindi magreresulta sa alinman sa pagtaas o pagbawas sa mga pagtatasa ng mga umiiral na ari-arian. Kung ikaw ay bumili ng, o binalak na bilhin, ang isang bagong bahay na may isang aktibong sistema ng solar energy, ikaw ay karapat-dapat para sa isang pagbawas sa pagtatasa kung maaari mong ibigay ang mga sumusunod: 1) Malinaw na katibayan na ang benta sa presyo kasama ang halaga ng mga aktibong sistema ng solar energy; 2) Ang sistema ng solar energy ay itinayo sa isang bagong gusali na kung saan ang may-ari-nagpatayo ay nagawang ipagsama sa sistema sa unang konstruksiyon; 3) Ang may-ari-nagpatayo ay hindi nilayon upang sakupin o gamitin ang mga bagong gusali; 4) Ang may-ari-nagpatayo ay hindi tumatanggap ng pagbubukod para sa parehong sistema; 5) Ang naunang tagapamily ay binili ang bagong gusali bago ang gusali natasa sa may-ari-nagpatayo; 6) Ang isang nakumpletong aplikasyon para sa mga aktibong eksklusyon sa sistema ng solar energy.

Tulong sa Sakuna (Disaster Relief)

Anumang kasawian o kapahamakan na hindi kasalanan ng may-ari ng ari-arian o mga partido na responsable para sa mga buwis ay karapat-dapat para sa tulong sa buwis sa ari-arian sa ilalim ng Seksyon 170 ng California Revenue and Taxation Code sa ilalim ng ilang mga kinakailangan. Karaniwang mga sakuna o kalamidad na maaaring maging karapat-dapat para sa pinababang pagtatasa kasama ang sunog, baha o pinsala ng lindol. Pinsala sa mga personal na ari-arian, tulad ng mga kasangkapan sa bahay, o sa tumutubong mga pananim ay hindi karapat-dapat dahil hindi ito natasa para sa mga layunin ng buwis sa ari-arian. Iba pang mga personal na ari-arian katulad ng mga barko at eroplano na kwalipikadong tasahin. Ang claim form para sa tulong sa sakuna ay makukuha sa aming website sa www.sccassessor.org.

Personal na Pag-aari sa Negosyo (Business Personal Property)

Lahat ng mga makinarya, kagamitan, mga kasangkapan, mga muwebles, at mga pagbabago sa paupahan o ginagamit na may koneksyon sa isang kalakalan o negosyo ay itinuturing na dapat ipagbayad ng buwis ng personal na pag-aari sa negosyo. Hindi katulad ng ari-arian sa lupain, ang ari-arian sa negosyo ay tinatasa taun-taon. Anumang negosyo na nagmamay-ari ng nabubuwisang personal na ari-arian na may kabuuang halaga ng \$100,000 o higit pa, na matatagpuan sa loob Santa Clara County simula ng Enero 1 ng bawat taon, ay dapat magsampa ng pahayag sa ari-arian ng negosyo (Form 571) ng Abril 1. Ang huling araw upang maghain ng isang pahayag sa ari-arian ng negosyo nang hindi magtatamo ng 10% na parusa ay sa Mayo 7. Ang mga may-ari ng negosyong personal na ari-arian ng negosyo ay hinihikayat na magsampa ng kanilang taunang pahayag ari-arian sa elektronikong pamamaraan. Sa pamamagitan ng pag-file ng on-line ikaw ay pumipili ng isang "berdeng" alternatibo na magpapaigting ng kahusayan para sa iyong negosyo at ang Opisina ng Tagapagtasa, makakapagtipid ang lahat ng panahon at pera. Ang proseso sa pag-file sa pamamagitan ng elektroniko ay ligtas at mabilis, katulad ng karaniwang mga e-filing na matatapos sa loob ng 15-30 minuto. Isang detalyadong polyeto para sa mga bagong nagmamay-ari ng negosyo at para sa malawakang impormasyon ay makukuha sa aming website sa www.sccassessor.org.

Eroplano (Aircraft)

Ang batas na ito ay nangangailangan ng taunang pagtatasa ng mga hindi pang-komersyal na mga eroplano sa mga nagmamay-ari simula Enero 1 ng bawat taon. Ang mga Pahayag sa Pag-aari ng mga Eroplano (Form 577) ay ipadadala sa koreo ng Tagapagtasa sa mga napagalamang mga nagmamay-ari ng mga eroplano bago ang Enero 1 at kinakailangang maibalik bago mag-Abril 1. Ang Eroplano ay tinatasa kung saan ito nakalagak. Ang pagkabigo sa pag-file ng Pahayag sa Pag-aari ng Eroplano ay pipilitin ang Tagapagtasa upang tantyahin ang halaga sa pamilihan ng eroplano at i-aplay ang isang kaparusahang pagtatasa.

Mga Barko (Boats)

Ang mga barko ay dapat buwisan at sakop sa taunang pagtatasa. Ang halaga ay natutukoy sa pamamagitan ng pagsusuri ng presyo ng pagbili at ang pagbebenta sa mga barkong magkahalintulad. Ang mga nagmamay-ari ng mga barko ay nagbabayad ng bayad sa rehistro sa Department of Motor Vehicles, ngunit ang personal na buwis sa ari-arian ay babayaran sa county kung saan ang mga barko ay palagiang nakapugal o matatagpuan. Sa pagkatuklas ng barko/sasakyang dagat, ang Tagapagtasa ay magpapadala sa koreo ng isang Pahayag ng Vessel Property (Form 576-D) sa may-ari upang makakuha ng mga data sa sasakyang dagat at matukoy ang halaga para sa unang taon.

Mga Mahalagang Araw para sa mga May-ari ng mga Ari-arian (Important Dates for Property Owners)

Enero 1- Ang petsa ng lien para sa pagtatasa ng ari para sa roll ng pagtatasa ay 12:01 AM, sa Enero 1 ng bawat taon. Ito ay ang oras kapag ang mga buwis para sa susunod na piskal na taon ay maging isang linya ng ari-arian. Ang mga halagang tinasa sa petsa ng lien ay ang batayan para sa mga panukalang batas sa buwis ng ari-arian na dapat bayaran ng installment sa Disyembre at sa mga sumusunod na buwan ng Abril.

Pebrero 1 – Ikalawang installment ng mga nakatakdang nakasegurong buwis.

Pebrero 15- Huling araw upang maghain ng lahat ng paghabol na exemption kabilang ang, pero hindi limitado sa, mga homeowner, mga may kapansanang beteterano, sementeryo, simbahan, kolehiyo at Eksempson sa mga kapakanan .

Abril 1- Huling araw upang maghain ng mga pahayag para sa personal na pag-aari sa negosyo, eroplano at mga barko.

Abril 10- Huling araw upang magbayad ng ikalawang installment ng mga buwis sa nakasegurong mga ari-arian ng walang kaparusahan.

Mayo 7 – Huling araw upang maghain ng mga pahayag para sa personal na pag-aari sa negosyo na hindi magtatamo ng 10% na kaparusahan.

Huling linggo ng Hunyo - Taunang pagpapadala sa koreo ng mga abiso sa pagtatasa sa lahat ng Santa Clara County nagmamay-ari ng mga ari-arian, na nagsasaad ng halagang ibubuwis sa ari-arian.

Hulyo 1 – Pagtatapos ng roll ng pagtatasa at ang simula ng panibagong taon ng roll ng pagtatasa. Ang roll ng pagtatasa ay ang opisyal na listahan ng lahat ng mga ari-arian na puwedeng matasa na nakapaloob sa county.

Hulyo 2- Unang araw upang maghain ng isang aplikasyon sa apela sa pagtatasa sa Clerk of the Board of Supervisors.

Agosto 1 – Huling araw upang maghain ng kahilingang impormal para sa pagsusuri (Proposisyon 8)

Agosto 31- Huling araw upang bayaran ang mga nakasegurong mga buwis ng walang kaparusahan.

Setyembre 15 – Huling araw upang maghain ng isang aplikasyon sa apela sa pagtatasa sa Clerk of the Board of Supervisors.

Disyembre 10- Huling araw upang bayaran ang unang installment ng mga buwis sa nakasegurong mga ari-arian ng walang kaparusahan at huling araw para maghain ng naantalang paghahabol para sa eksempson ng mga homeowner.

Mga Tuntunin na Dapat Mong Malaman (Terms You Should Know)

Halaga ng Naisaayos na Basehan: Ang halaga ng basehan ng ari-arian ay isasaayos bawat taon sa pagbabago sa California Consumer Price Index (CPI), ngunit hindi hihigit sa 2%. Ang halaga ng naisaayos na basehan ay ang pinakamataas na limitasyon ng halagang ibubuwis bawat taon. Ito ay kilala din sa tawag na factored base year value.

Ang Taon na Pinagbasehan: Ang taon ng pagtatasa 1975-76 ay nagsisilbing orihinal na taong basehan. Pagkatapos noon, ang anumang mga taon ng pagtatasa kung saan ang ari-arian, o isang bahagi nito, ay binili, bagong itinayo, o mga pagbabago ng pagmamay-ari ay ang magiging basehang taong ginagamit sa pagpili ng buong halaga sa salapi para sa mga naturang ari-arian, o ang bahagi nito.

Bagong Taunang Basehan ng Halaga: Ang kabuuang salaping halaga ng ari-arian sa petsa kung kailan ito nagbabago sa pagmamay-ari o mga bagong konstruksiyon sa petsa na ito ay nakumpleto.

Mga Pagbabago: Mga gusali o estrakturang karaniwang nakakabit sa lupain.

Petsa ng Lien: Ang petsa kung saan ang mga buwis para sa anumang piskal na taon ay magiging lien sa ari-arian. Sa California, ang lahat ng mga lien sa buwis ay taunang karugtong simula 12:01 am ng Enero 1.

Mga Ari-ariang nakaseguro: Ang mga ari-arian kung saan ang mga buwis sa ari-arian ay mga lien salungat sa ari sa lupain.

Mga Hindi nakasegurong Ari-arian: Mga ari-arian kung saan ang mga buwis sa ari-arian ay hindi lien salungat sa pag-aari sa lupain kung saan sila nakatayo, kabilang ang mga ari-ariang personal o mga pagbabago matatagpuan sa lupaing pinapaupahan.

Mga Natatanging Pagtatasa: Mga singiling tiyak laban sa ari-arian na kung saan ay kasama sa ang kabuuang bayarin sa buwis ngunit kung saan ay hindi batay sa paghahalaga ng Pagtatasa ng ari-arian. Mga halimbawa kabilang ang isang singilin sa serbisyo sa alkantariya, buwis sa parsel sa paaralan, o pagtatasa sa mga benepisyo sa aklatan.

Singil sa Buwis: Ang pinakamaliit na singil na ad valorem tax sa ari-arian ay 1% ng dapat ipagbayad na neto ng buwis na halaga ng ari-arian. Ang kabuuang halaga ng buwis ay maaaring mas mataas dahil sa naaprubahan ng mga botante sa pangkalahatang obligasyong bono o ibang pagkakautang na inaprobahan ng mga botante na ginagarantiyahan ng mga buwis sa ari-arian para sa taunang pagbabayad ng prinsipal at interes.

Website ng Tagapagtasa sa www.sccassessor.org (Assessor's Website at www.sccassessor.org)

Ang opisina ng tagapagtasa ay nakapagpalabas ng isang matatag na website, nakapaglikha ng interactive na online na kasangkapan at matinding hinihikayat ang paggamit ng email upang ang mga nagbabayad ng buwis ay maaaring makatanggap ng mga sagot sa karamihan ng kanilang mga katanungan sa elektronikong pamamaraan, anumang oras at kahit saan. Halimbawa ang mga mapa, halaga sa pagtasa, at katangian ng mga ari-arian, ay magagamit lahat sa aming website; mayroon din isang kasangkapan upang makatulong sa mga bagong mga homeowner na tantiyahin ang kanilang karagdagang buwis.

Impormasyon sa Pakikipag-ugnayan (Contact Information)

APN o Pangalan ng Nagmamay-ari	(408) 299-5500
Serbisyo Publiko	(408) 299-5500 Fax (408) 298-9446
Ari-arian sa Lupain	(408) 299-5300 rp@asr.sccgov.org
Ari-arian sa Negosyo	(408) 299-5400 busdiv@asr.sccgov.org
Mga mobile home, barko, eroplano	(408) 299-5400 busdiv@asr.sccgov.org
Mga Eksempsyon sa Ari-arian	(408)299-6460 exemptions@asr.sccgov.org
Pagpapalit ng Pag-aari	(408)299-5540 propertytransfer@asr.sccgov.org
Pag-mamapa	(408)299-5550 mapping@asr.sccgov.org

Para sa mga katanungan tungkol sa inyong mga bayarin sa buwis, makipag-ugnayan sa Tax Collector sa (408) 808-7900 o pumunta sa www.scctax.org

Mayroon kaming mga kawaning bilingguwal para tulungan kayo. Tawagan ang aming tanggapan sa (408) 299-5500.