

Santa Clara郡財產所有人的估價資訊

估稅員的工作內容是什麼 (What does the Assessor do?) ?

估稅員負責確定郡內所有應稅財產的位置、識別所有人、為所有應繳當地財產稅的財產估值、填寫估價名冊、出具所有財產的估值，以及應用所有法定免稅額。與普遍觀點恰恰相反，Santa Clara郡的估稅員負責的並不是計算財產的稅單、徵收財產稅款、訂定財產稅務法規、設立不定產估價規則，更不是設定財產稅率。

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稅員的土地地圖，其中包含了超過200本地圖冊。Santa Clara郡有超過460,000塊不動產土地。

每年有超過70,000次的不動產所有人變動，都記錄於郡書記官辦公室的檔案文件中。為了確定不動產的價值，估稅員需要了解購買價格（若有）、類似不動產的售價、重置成本、使用與維修成本、該房產可能產生的房租收入，以及其他影響不動產價值的相關因素。

「第13號提案」如何運作 (How Proposition 13 Works)

1978年6月加利福尼亞選民投票通過了憲法修正案「第13號提案」，限制加利福尼亞財產的稅值。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%，外加選民核可的保證金、服務費、改良保證金，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。除了所有人變更或新建物外，稅基每年上漲2%（但若加利福尼亞的消費者物價指數低於2%，則稅基上漲率也應低於2%）。
- 個人的財產、船舶、飛行器及特定限制資產皆適用每年重新估價的規定。

所有人變更之重新估價 (Change in Ownership Reappraisals)

財產所有權移轉時，估稅員會依據州法決定是否必須進行重新估價。若是，將採用估價來決定不動產的新稅基。售價（若已知），可作為參考，但不是設定價值的唯一因素。接著會通知財產所有人新的估價，所有人有權針對價值及重新估價的決定提出申訴。有關構成所有人變動的規定，請參考www.sccassessor.org。

所有人初步變動報告 (Preliminary Change in Ownership Report)

記錄特定文件時，州法要求受讓人向郡書記官提交「所有人初步變動報告」(Preliminary Change in Ownership Report, PCOR)。若未提交這份表格，會加收20.00美元的記錄費。為協助估稅員履行特定法律責任，有必要提供表格內的資訊。這不是公開文件。

新建物 (New Construction)

若有新建物，不管其是否持有建照，估稅員都必須發現其存在，並評估是否須依法進行估價。一般而言，若在空地上建造新建物、增建既有建物、建造附屬建物或改良房產（如車庫、游泳池或浴室），或有使建物或其任何一部分可等同於新建物或改變用途的實體變動（修復），那麼財產的價值便會上升。房屋所有人若計劃進行任何形式的建造（包括改造、維修或其他改良），建議閱讀我們網站上的「新建物手冊」。

補充估價 (Supplemental Assessment)

若因為所有權變更或新建物完成而進行重新估價，則會加以**補充估價**。補充估價乃用以評估特定會計年度內，因為所有權變更或新建物完成所造成估價的變動（不論為漲價或跌價）。補充估價只針對價值增加部分，並將按該會計年度剩餘部分的比例計算。下一個會計年度，不動產整體新估值會加在一般估價名冊中。新建物完成或所有權變更後的翌月一號開始，會依據變更後價值徵稅。核發補充稅單前，會將補充估價通知寄至所有人登記的地址。接到通知後六日內，所有人可以提出申訴，質疑價值或重新估價的決定。補充稅單是單獨文件，作為一般稅單的補充。稅單通常不會在購買期間按比例代管，也不是由貸方透過抵押帳戶支付。為協助消費者預估補充估價的金額，估稅員辦公室製作了「補充稅款估值器」，可於我們的網頁取得。

估值通知 (Notification of Assessed Value)

每年6月底會將估值通知寄給財產所有人，載明財產的應稅價值。通知將寄至財產所有人的登記地址。若不同意估稅員所估定的價值，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日前交至向估稅員辦公室。若估稅員同意降低價值，便可修正價值（此為「第8號提案」：暫定降低財產價值）。8月1日後，或若估稅員不同意降低價值，您必須向委員會書記提出上訴，要求救濟。

暫定降低財產價值 (第8號提案) (Temporary Reductions in Value (Proposition 8))

第 8 號提案允許至 1 月 1 日的留置日止，在財產當時的市場價值少於購買價值或變動稅基年價值時，暫時降低財產的價值。「變動稅基年價值」(Factored base year value) 即為購買及/或完成新建物之日的價值，逐年依「通貨膨脹因素」進行調整。通貨膨脹因素為兩個百分點，或加利福尼亞消費者物價指數(C CPI)，以較低者為準。

循第8號提案降價並登記後，必須每年審閱財產的估價，以確保已經記錄市場價值或變動稅基年價值(以較低者為準)。財產稅基年價值每年變動的上限為百分之二，設定其估價的上限。市場復甦時，財產的估定價格可依市場狀況上調百分之二以上，直到市場價值超過變動稅基年價值(估值上限)為止，此時便變動稅基年價值。提請非正式第8號提案審核的截止日為8月1日。更多有關第8號提案(降低價值)的資訊，見www.sccassessor.org/prop8

估價上訴 (Assessment Appeals)

若納稅人不同意正式第8號提案的審核結果或估稅員的其他調查結果，可以向委員會書記提出申訴，要求降低估價。接著案件會提交至「估價聽證官」(Value Hearing Officer)或由三名委員組成的地方估價上訴委員會(Assessment Appeals Board)進行審理。上訴委員會的委員由監事會選出，具有會計、財務、財產稅務及估價資歷，為經驗豐富的專家，如CPA的律師與估價師。估價聽證官為不動產專家，主要審理住宅估價上訴案。

上訴委員有三名委員，審理較估價聽證官正式。由估價聽證官審理是應急便捷的作法，可代替較正式的委員會流程，可以較快對您的上訴案作出裁決。

就一般稅單而言，必須於7月2日至9月15日向上訴委員會的書記官提出申請。就補充估價、避免估價或估價名冊更正而言，必須在接獲通知後六十(60)日內提出申請。請注意，提出上訴並不能使稅單無效或延長繳交日期。估價上訴的相關資訊，請洽：

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

佔有權利益 (Possessory Interests)

個人或法人租得、租賃，或使用政府不動產用以專用時，則產生應稅的佔有權利益。對佔有權利益徵稅與對個人資產所有人徵稅相似。佔有權利益包括：郡級機場的飛機固定裝置與飛機庫、公共湖泊的船塢、會展中心與露天市場的特許銷售區以及機場內的汽車租賃設備。

移動住房 (Mobile Homes)

1980年7月1日(含)後購買之所有移動住房，以及於永久地基上的移動住房，皆應課徵財產稅。至於不動產，除所有權移轉或結構發生改變外，組合屋的估價每年不得增加超過2%。1980年7月1日(含)後購買之所有組合屋，若仍持有機動車輛管理局(Department of Motor Vehicles)核發之執照，則不成為地方估價對象。所有人可自願將車輛牌照費轉移為地方財產稅，但一旦轉入地方估價名冊後，則不得轉回車輛牌照費。

屋主豁免 (Homeowner's Exemption)

大多數納稅人可獲得的豁免項目為「屋主豁免」。為在估價中獲得7000美元的減免，該房屋必須為主要居住地，此減免優惠不適用於屋主的第二居住地，如渡假用的住屋。依法律規定，「屋主豁免」一旦提出並經建檔，此後只要該住所仍為所有人佔用持有，則不必每年重新提出申請。「屋主豁免」申請表收受對象為最近12個月內變更所有權之屋主。若您認為自己具備屋主豁免之資格，但未於1月15日前收到申請表，請聯絡估稅員辦公室索取表格。

殘疾老兵豁免 (Disabled Veteran's Exemption)

州法也規定了殘疾老兵豁免。若因公導致全殘，且當事人擁有房屋並以其為主要居所，則可獲得最高15萬美元(已根據通貨膨脹進行調整)的不動產估價豁免。特殊情況下，此豁免亦適用於死亡殘疾老兵的未婚配偶。

其他豁免 (Other Exemptions)

宗教、醫療、科學或慈善用途的不動產或個人財產可獲得財產稅豁免。此類豁免項目適用於為全體社區提供服務的非營利機構。可能符合資格的機構包括教堂、公立學校、低收入住屋、年長或殘疾住屋，以及與慈善非營利機構。

豁免重新估價 (Exclusions from Reappraisal)

不動產所有人可以將「第13號提案」下較低的估價移轉給新的所有人，或移轉至其他財產。此時必須及時向估稅員辦公室提出申請。以下是幾個不必重新估價的常見情況：

第58號提案——親子間之轉讓 (Proposition 58 – Parent-child transfers)

親子間轉讓不動產時可不必重新估價。當事人必須提出申請，以確定資格。第 58 號提案的規定包括：1) 欲避免重新估價，不動產必須由父母轉移給子女，或由子女轉移給父母；2) 重新估價的豁免不會自動生效，而是必須及時向估稅員辦公室提出申請；3) 新所有人的稅款是依前所有人依第 13 號提案設定的確定價值計算，而不是取得財產時的公平市場價值；4) 若為原始所有人的主要居所，則轉讓的不動產價值沒有金額限制；5) 若非原始所有人的主要居所，則轉讓價值上限為 1 百萬美元（應稅價值）；6) 父母或子女所有的法律實體（即企業、合夥團體）間的移轉不符資格。

第193號提案——祖父母—孫子女間的移轉 (Proposition 193 – Grandparent-grandchild transfers)

祖父母與孫子女間的移轉不動產時，可以免於徵稅重新估價。當事人必須提出申請，以確定資格。第 193 號提案的規定包括：1) 欲避免重新估價，不動產必須由祖父母轉移給孫子女；2) 重新估價的豁免不會自動生效，而是必須及時向估稅員辦公室提出申請；3) 受讓孫子女的父母於移轉時必須已經死亡；4) 新所有人的稅款是依前所有人依第 13 號提案設定的確定價值計算，而不是購買不動產時的公平市場價值；5) 若為祖父母的主要居所，則轉讓的不動產價值沒有金額限制；6) 若非祖父母的主要居所，則轉讓價值上限為 1 百萬美元（應稅價值）；7) 祖父母或子女所有的法律實體（即企業、合夥團體）間的直接移轉不符資格。

第60號提案——老年人稅基移轉（同郡內） (Proposition 60 – Senior Citizen Tax Base Transfer (within same county))

第 60 號提案允許 55 歲以上的房屋所有人將主要居所的稅基轉讓至在 Santa Clara 郡內新購或重建的住宅。第 60 號提案的稅基移轉必須滿足幾項資格標準。首先，舊屋售出時，申請人或其配偶其中一人必須年滿 55 歲。其次，新屋的市場價值必須等於或低於舊屋的市場價值。最後，購買新屋的時間必須在出售舊屋前後兩年內。您必須提出申請，以確定資格。

第90號提案——老年人稅基移轉(他郡) (Proposition 90 – Senior Citizen Tax Base Transfer (in another county))

第 90 號提案允許 55 歲以上的房屋所有人將位於他郡的主要居所的稅基，轉讓至在他郡新購或重建的住宅。目前只有少數幾個郡適用第 90 號提案。第 90 號提案的稅基移轉必須滿足幾項資格標準。首先，舊屋售出時，申請人或其配偶其中一人必須年滿 55 歲。其次，新屋的市場價值必須等於或低於舊屋的市場價值。最後，購買新屋或新建的時間必須在出售舊屋前後兩年內。您必須提出申請，以確定資格。

第110號提案——殘疾人士稅基移轉 (Proposition 110 – Disabled Person Tax Base Transfer)

第 110 號提案允許有嚴重或永久性身體殘疾的房屋所有人將主要居所的稅基轉讓至新購或重建的住宅。第 110 號提案的稅基移轉必須滿足幾項資格標準。第一，申請人必須有嚴重或永久性身體殘疾，致其必須搬遷至新住所，以滿足其身體狀況的需求。其次，新屋的市場價值必須等於或低於舊屋的市場價值。最後，購買新屋的時間必須在出售舊屋前後兩年內。您必須提出申請，以確定資格。

太陽能系統豁免 (Solar Energy System Exclusion)

安裝有效太陽能系統的不動產稅獎勵金，是一項新建物豁免。因此，安裝符合資格的太陽能系統不會增減既存不動產的估價。若您已購買，或有意購買裝有有效太陽能系統的新屋，且能提供下列資料，您便有資格降低估價：1) 明確證明售價包含有效太陽能系統的價值；2) 太陽能系統安裝於新建物上，且所有人兼起造人於建造之初便已納入該系統；3) 所有人兼起造人無意佔用或使用新建物；4) 所有人兼起造人未以同一系統接受豁免；5) 首位買家於建物接受估價前便已購買該屋；6) 已完成有效太陽能系統豁免的申請。

災害救濟 (Disaster Relief)

不可歸責於不動產所有人或納稅義務人的事故或災害，可依《加利福尼亞收入與稅務規則》第 170 條的規定獲得不動產稅務減免。可以降低估價的典型事故或災害包括火災、水災或地震。個人資產（如家具）或農作物的損害則不適用，因為其並未受到徵稅估價。曾進行估價的其他個人資產如船舶、飛機則符合資格。災害救濟申請表見我們的網站 www.sccassessor.org。

營業用個人資產 (Business Personal Property)

所有貿易上或商業上持有或使用的機械、設備、工具、家具與租賃改良，皆視為應稅的營業用個人資產。與不動產不同，營業用資產為每年估價。每年 1 月 1 日止，Santa Clara 郡內應稅個人資產總成本達 10 萬美元以上的事業體，皆必須於 4 月 1 日前提交營業用資產報告書（表格 571）。5 月 7 日（含）前提交營業用資產報告書無需支付 10% 罰金。營業用個人資產的所有人最好透過電子形式提交年度資產報告書。線上提交時選擇「綠色」選項，對您的事業與估稅員辦公室來說最有效率，可以節省大家的時間和金錢。以電子形式提交，既安全又快速，大多數的電子提交都可以在 15 至 30 分鐘內完成。為新事業主製作的說明手冊及延伸資訊請見我們的網站 www.sccassessor.org。

飛機 (Aircraft)

法律要求於每年 1 月 1 日前對非商用飛機進行估價。估稅員會在 1 月 1 日前將「飛機資產報告書」(Aircraft Property Statements) (表格 577) 寄給飛機所有人，所有人必須在 4 月 1 日前繳回表格。飛機的估價在通常停放地進行。若未提交「飛機資產報告書」，估稅員將逕行預估飛機的市場價值，且所有人將遭到罰款。

船舶 (Boats)

船舶為應稅的資產，且須每年進行估價。價值取決於購買價格以及類似船隻的售價。船舶所有人必須向動力車輛管理局繳交註冊費，但個人資產稅是向船舶通常停泊或放置的郡政府繳交。發現船舶/船艦時，估稅員將向所有人寄發「船隻資產報告書」(Vessel Property Statement) (表格 576-D)，以取得船隻資料，決定第一年的價值。

資產所有人的重要日期 (Important Dates for Property Owners)

1月1日——每年1月1日的上午12:01是估價名冊上的資產估價的留置日。此時會確定下一會計年度的應收稅款。留置日的估價為資產稅單的基礎，資產稅單將於12月及翌年4月到期，以分期方式繳交。

2月1日——第二期擔保稅到期。

2月15日——提出所有豁免請求之期限，包括但不限於房屋所有人、殘疾退伍軍人、公墓、教堂、大學及福利豁免。

4月1日——提交營業用個人資產、飛機與船舶報告書之到期日。

4月10日——繳交第二期擔保物產稅而無需支付罰金的最後一日

5月7日——提交營業用個人資產報告書而無需支付10%罰金的最後一日。

6月最後一週——對Santa Clara郡內所有不動產所有人寄發年度估價通知，告知不動產之應稅價值。

7月1日——結束估價名冊，開始下一年的新估價清單。估價名冊為官方記錄郡內所有應估價不動產的清單。

7月2日——可向監事會書記提出估價申訴申請的首日。

8月1日——提出非正式覆核申請的最後一日（第8號提案）

8月31日——提出非正式審核申請的最後一日（第8號提案）。

9月15日——可向監事會書記提出估價申訴申請，要求降低估價金額的最後一日。

12月10日——繳交第一期擔保物產稅而無需支付罰金的最後一日，以及申請屋主豁免的截止日期。

您應該了解的詞彙 (Terms You Should Know)

經調整之稅基價值：不動產的稅基價值將逐年依加利福尼亞消費者物價指數(CPI)調整，但不會多於2%。經調整的稅基價值為每年應稅價值的上限。此亦稱為變動稅基年價值。

稅基年：1975-76估價年度為原始稅基年。因此，在任何估價年中不動產（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：所有人變更之日，或新建完成之日，資產的現金總價值。

改良：一般附著於土地的建物或結構。

留置日：未繳交某會計年度的稅款，而對資產行使留置權之日。在加利福尼亞，欠稅留置權產生於每年1月1日的上午12:01。

擔保資產：有欠稅留置權的不動產。

非擔保資產：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。

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

稅率：從價資產稅的最低稅率為資產應稅淨值的1%。但若加上選民核可的一般義務保證金或其他以資產稅為擔保、每年支付本金與利息的負債，總稅率可能較高。

估稅員的網站為 www.sccassessor.org

(Assessor's Website at www.sccassessor.org)

估稅員辦公室開設了非常實用的網站，製作了互動性線上工具，歡迎納稅人隨時隨地發送電子郵件來信詢問。例如地圖、估價與資產特徵都可以從我們的網站上取得；甚至還有協助新屋主估算補充稅款的小工具。

聯絡資訊 (Contact Information)

APN或所有人姓名	(408) 299-5500
公共服務	(408) 299-5500 傳真(408) 298-9446
不動產	(408) 299-5300 rp@asr.sccgov.org
營業用資產	(408) 299-5400 rp@asr.sccgov.org
行動房屋、船舶、飛機	(408) 299-5400 busdiv@asr.sccgov.org
資產免稅額	(408)299-6460 exemptions@asr.sccgov.org
所有人變更	(408)299-5540 propertytransfer@asr.sccgov.org

地圖

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

若對稅單有所疑問，請電洽稅務員(408) 808-7900或前往www.scctax.org

我們有雙語工作人員可為您提供協助。請來電**(408) 299-5500**。