

Thông tin Thẩm định giá cho Chủ sở hữu Tài sản Quận Santa Clara

Công việc của một Thẩm định viên là gì (What does the Assessor do)?

Thẩm định viên chịu trách nhiệm xác định vị trí tất cả các loại tài sản phải đóng thuế trong Quận, xác minh chủ sở hữu, thiết lập giá trị cho tất cả tài sản thuộc diện phải tuân theo hệ thống thuế tài sản địa phương, hoàn thành danh sách thẩm định, đưa ra giá trị thẩm định trên tất cả các loại tài sản và áp dụng tất cả các miễn trừ hợp pháp. Trái với quan điểm số đông, Thẩm định viên Quận Santa Clara không tính toán các hóa đơn thuế tài sản, thu thuế tài sản, thiết lập luật thuế tài sản, đặt ra các quy tắc để thẩm định tài sản, hoặc thiết lập thuế suất tài sản.

Để theo dõi các lô đất bất động sản phải chịu thuế và vị trí của chúng, đội ngũ nhân viên kỹ thuật soạn thảo chuyên nghiệp phải chuẩn bị và duy trì bộ bản đồ các lô đất cho Thẩm định viên, gồm hơn 200 cuốn bản đồ. Quận Santa Clara có hơn 460,000 lô bất động sản.

Theo phản ánh được ghi nhận tại Văn phòng Lưu trữ của Quận, hàng năm có tới hơn 70,000 trường hợp thay đổi về quyền sở hữu tài sản. Để thiết lập giá trị của bất kỳ lô bất động sản nào, Thẩm định viên cần phải biết giá mua (nếu có), giá bán của các bất động sản tương tự, chi phí thay thế, chi phí vận hành và sửa chữa, tài sản có thể phát sinh lợi tức từ việc cho thuê và các yếu tố liên quan khác ảnh hưởng đến giá trị của tài sản.

Dự Luật 13 thi hành như thế nào (How Proposition 13 Works)

Được các cử tri thông qua vào tháng Sáu năm 1978, Dự Luật 13 là bản sửa đổi Hiến pháp để hạn chế việc đánh thuế tài sản ở California. Dự Luật hạn chế cả về mức thuế suất và tỷ lệ gia tăng giá trị bất động sản như sau:

- Số tiền thuế tài sản tối đa không vượt quá 1% giá trị phải chịu thuế tài sản, cộng với trái phiếu được cử tri thông qua, phí dịch vụ, trái phiếu nâng cấp và các thẩm định đặc biệt.
- Giá trị căn bản ban đầu của tài sản là giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm mua. Giá trị căn bản mới được thiết lập bằng việc đánh giá lại bất cứ khi nào có sự thay đổi về quyền sở hữu hoặc xây dựng mới. Ngoại trừ trường hợp thay đổi sở hữu hoặc xây dựng mới, giá trị căn bản được tăng 2% mỗi năm (hoặc ít hơn nếu Chỉ số Giá Tiêu dùng California thấp hơn 2%).
- Tài sản cá nhân, tàu thuyền, máy bay và một số tài sản bị hạn chế phải được đánh giá lại giá trị hàng năm.

Đánh giá lại do Thay đổi Chủ sở hữu (Change in Ownership Reappraisals)

Khi có sự chuyển nhượng, Thẩm định viên sẽ xác định xem có bắt buộc phải đánh giá lại theo pháp luật của Bang hay không. Nếu bắt buộc, công tác đánh giá sẽ được thực hiện để xác định giá trị căn bản mới của tài sản. Giá bán, nếu biết, có thể là một chỉ số, nhưng không phải là yếu tố duy nhất trong việc thiết lập giá trị. Chủ sở hữu tài sản sau đó được thông báo về việc thẩm định mới và có quyền kháng cáo cả về giá trị và quyết

định đánh giá lại. Để biết thêm thông tin những điều cấu thành sự thay đổi quyền sở hữu, hãy truy cập www.sccassessor.org.

Báo cáo Sơ bộ về việc Thay đổi Quyền sở hữu (Preliminary Change in Ownership Report)

Pháp luật Bang yêu cầu bên nhận chuyển nhượng đệ trình Báo cáo Sơ bộ về việc Thay đổi Quyền sở hữu (viết tắt là PCOR) lên Văn phòng Lưu trữ của Quận để phục vụ công tác ghi chép một số tài liệu nhất định. Việc không đệ trình mẫu đơn này sẽ dẫn đến một khoản phí ghi chép bổ sung là \$20.00. Thông tin cung cấp trong mẫu đơn này là cần thiết để hỗ trợ Thẩm định viên thực hiện các trách nhiệm pháp lý nhất định. Đây không phải là tài liệu công khai.

Xây dựng mới (New Construction)

Thẩm định viên được yêu cầu tìm kiếm và đánh giá tất cả công trình xây dựng mới, tình trạng giấy phép xây dựng đã được ban hành hay chưa, để xác định xem luật pháp có yêu cầu phải thẩm định giá trị mới hay không. Nhìn chung, giá trị tài sản được tăng thêm đối với các công trình tòa nhà mới được xây dựng trên đất trống, số foot vuông bổ sung được thêm vào tòa nhà hiện có, các tòa nhà bổ sung hoặc sửa sang nâng cấp tài sản (ví dụ: ga-ra, hồ bơi hoặc phòng tắm), hoặc thay đổi vật lý (phục hồi) chuyển đổi một tòa nhà hoặc bất kỳ phần nào trong đó sang một phần tương đương đáng kể của một cấu trúc mới, hoặc thay đổi cách thức sử dụng tòa nhà. Các chủ nhà đang dự tính thi công xây dựng dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm sửa sang lại, sửa chữa hoặc các hình thức nâng cấp khác, được khuyến khích nên xem xét tài liệu Xây dựng Mới hiện có sẵn trên trang web của chúng tôi.

Thẩm định Bổ sung (Supplemental Assessment)

Bất cứ khi nào diễn ra công tác đánh giá lại do sự thay đổi quyền sở hữu hoặc hoàn thành công trình xây dựng mới, **Thẩm định Bổ sung** được ban hành. Thẩm định Bổ sung được thiết kế để xác định những thay đổi trong giá trị đã thẩm định (thay đổi tăng lên hoặc giảm xuống,) xảy ra trong năm tài chính do sự thay đổi về quyền sở hữu và xây dựng mới. Thẩm định Bổ sung được ban hành chỉ trên giá trị gia tăng và được chia theo tỷ lệ cho phần còn lại của năm tài chính. Trong năm tài chính tiếp theo, toàn bộ giá trị thẩm định mới của bất động sản được bổ sung vào sổ thẩm định thường xuyên. Sự thay đổi trong giá trị bị tính thuế từ ngày đầu của tháng sau ngày hoàn thành việc xây dựng mới hoặc thay đổi quyền sở hữu. Trước khi ban hành hóa đơn thuế bổ sung, bản thông báo về việc thẩm định bổ sung sẽ được gửi qua bưu điện đến chủ sở hữu theo địa chỉ ghi trong hồ sơ. Trong vòng sáu mươi ngày kể từ ngày thông báo, chủ sở hữu có quyền nộp đơn kháng án không thừa nhận giá trị hoặc không thừa nhận quyết định đánh giá lại. Hóa đơn thuế bổ sung là riêng biệt và đi kèm với hóa đơn thuế thường lệ. Thông thường, nó không được tính theo tỷ lệ bảo chứng trong quá trình mua, cũng không được trả bởi người cho vay thông qua một tài khoản dự phòng. Để giúp người tiêu dùng dự đoán số tiền thẩm định bổ sung, văn phòng thẩm định đã tạo mục Ước tính Thuế Bổ sung có sẵn trên trang web của chúng tôi

Thông báo Giá trị Thẩm định (Notification of Assessed Value)

Hàng năm, các thông báo về việc thẩm định được gửi đến chủ sở hữu tài sản vào cuối tháng Sáu, trong đó nêu rõ giá trị phải chịu thuế của tài sản. Các thông báo được gửi qua bưu điện đến chủ sở hữu bất động sản theo địa chỉ ghi trong hồ sơ. Nếu quý vị không đồng ý với giá trị tài sản được định bởi Thẩm định viên, thì trước ngày 01 tháng Tám, quý vị có thể trình bày với Văn phòng thẩm định về bất kỳ thông tin nào liên quan mà quý vị cho là quan trọng để xác định giá trị thị trường tài sản của mình. Nếu Thẩm định viên đồng ý rằng việc giảm mức thẩm định là phù hợp thì giá trị có thể được hiệu chỉnh (được gọi là Dự Luật 8 giảm giá thẩm định tạm thời). Sau ngày 01 tháng Tám, hoặc nếu Thẩm định viên không đồng ý giảm, quý vị phải nộp đơn kháng cáo thẩm định giá lên Thư ký Hội đồng để yêu cầu hỗ trợ.

Giảm giá thẩm định tạm thời (Dự Luật 8) (Temporary Reductions in Value (Proposition 8))

Dự Luật 8 cho phép giảm tạm thời khi giá trị thị trường của tài sản giảm xuống thấp hơn giá mua hoặc giá trị năm gốc theo yếu tố tính vào ngày 01 tháng Giêng ("lien date" - ngày mà thuế trong năm tài chính trở thành một khoản thế chấp tài sản cho đến khi trả hết thuế). Giá trị năm gốc theo yếu tố được định nghĩa là giá trị được thiết lập kể từ ngày mua và/hoặc hoàn thành công trình xây dựng mới được điều chỉnh mỗi năm bởi yếu tố lạm phát. Yếu tố lạm phát thấp hơn hai phần trăm hoặc thấp hơn tỷ lệ Chỉ số Giá Tiêu dùng California (CCPI).

Một khi đã đăng ký giảm giá theo Dự Luật 8, việc đánh giá tài sản phải được xem xét lại hàng năm để đảm bảo áp dụng ghi nhận giá trị thấp hơn giá trị thị trường hoặc giá trị năm gốc theo yếu tố. Giá trị năm gốc của tài sản tiếp tục được xem là một yếu tố tại mức tối đa hai phần trăm mỗi năm, thiết lập giá trị tối đa của tài sản được đánh giá. Khi thị trường hồi phục, giá trị đánh giá của một tài sản có thể được tăng thêm hơn hai phần trăm dựa trên điều kiện thị trường. Điều này sẽ tiếp tục cho đến khi giá trị thị trường cao hơn giá trị năm gốc theo yếu tố, giá trị đánh giá tối đa của tài sản, vào thời điểm mà giá trị năm gốc theo yếu tố được phục hồi. Ngày cuối cùng để nộp đơn yêu cầu đánh giá lại không chính thức theo Dự Luật 8 là ngày 01 tháng Tám. Để biết thêm thông tin về Dự Luật 8 (giảm giá thẩm định), hãy truy cập website www.sccassessor.org/prop8

Kháng cáo Thẩm định (Assessment Appeals)

Nếu người nộp thuế không đồng ý với kết quả đánh giá lại không chính thức của Dự Luật 8 hoặc các tuyên bố khác của giám định viên, thì người nộp thuế nên nộp đơn kháng cáo về giá thẩm định lên Thư ký Hội đồng yêu cầu giảm giá thẩm định. Vấn đề sau đó sẽ được đưa ra xét xử trước Viên chức Điều trần Giá trị hoặc ba thành viên Hội đồng Kháng cáo Thẩm định địa phương. Các thành viên Hội đồng Kháng cáo đều được Hội Đồng Giám Sát chọn lựa riêng theo kinh nghiệm chuyên môn riêng của họ trong lĩnh vực kế toán, tài chính, thuế bất động sản và thẩm định, các thành viên này đều là những chuyên gia dày dặn kinh nghiệm, như CPA, các luật sư và thẩm định viên. Viên chức Điều trần Giá trị là một chuyên gia bất động sản chủ yếu xét xử các kháng cáo về định giá nhà ở.

Hội đồng Kháng Cáo là ban hội thẩm gồm ba thành viên và bầu không khí phòng xử án của các buổi điều trần đều mang tính chính thức hơn, trong khi điều trần với Viên chức Điều trần Giá trị thì ít chính thức hơn. Việc sắp xếp kháng cáo của quý vị trước một Viên chức Điều trần Giá trị được coi là một lựa chọn thiết thực và thuận tiện hơn so với các thủ tục tổ tụng mang tính chính thức hơn của Hội đồng, và lựa chọn này có thể giải quyết kháng cáo của quý vị nhanh hơn.

Đối với các hóa đơn thuế thường lệ, đơn kháng cáo phải được đệ trình từ ngày 02 tháng Bảy đến ngày 15 tháng Chín lên Thư ký của Hội đồng Kháng Cáo. Đối với thẩm định bổ sung, thẩm định ngoài định kỳ hoặc hiệu chỉnh hồ sơ, các đơn kháng cáo phải được nộp trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày thông báo. Lưu ý rằng nộp đơn khiếu nại không làm mất hiệu lực hoặc gia hạn ngày đóng thuế của các hóa đơn thuế. Để biết thông tin về việc nộp đơn kháng cáo thẩm định, vui lòng liên hệ:

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

Quyền Chiếm hữu (Possessory Interests)

Khi một người hoặc tổ chức cho thuê, thuê hoặc sử dụng bất động sản thuộc sở hữu của chính phủ để sử dụng độc quyền thì sẽ phát sinh thuế tính trên quyền chiếm hữu. Thuế quyền chiếm hữu tương tự như thuế sở hữu của những tài sản thuộc sở hữu tư nhân. Các ví dụ về quyền chiếm hữu như: bộ cột giữ và nhà chứa máy bay tại các sân bay quận, thuyền chạy trên hồ công cộng, không gian nhượng bộ tại trung tâm hội nghị, hội chợ và các cơ sở cho thuê ô tô tại sân bay.

Nhà Lưu động (Mobile Homes)

Tất cả các ngôi nhà lưu động mua vào hoặc sau ngày 01 tháng Bảy năm 1980 và những ngôi nhà xây cố định đều phải chịu thuế tài sản. Với các bất động sản, giá trị thẩm định của nhà di động không thể tăng hơn 2% mỗi năm, trừ khi có một sự thay đổi quyền sở hữu hoặc xây dựng mới. Nhà di động đã mua trước ngày 01 tháng Bảy năm 1980 thì không phải thẩm định theo danh sách địa phương nếu vẫn còn được cấp phép bởi Sở quản lý Phương tiện Cơ giới. Chủ sở hữu có thể tự nguyện chuyển đổi từ lệ phí giấy phép xe thành thuế tài sản địa phương, nhưng một khi chuyển sang danh sách thẩm định địa phương thì không thể chuyển trở lại lệ phí giấy phép xe.

Miễn trừ đối với Chủ sở hữu nhà (Homeowner's Exemption)

Việc miễn trừ mà hầu hết các đối tượng nộp thuế được hưởng là Miễn trừ đối với Chủ sở hữu nhà. Để được

giảm \$7,000 giá trị thẩm định thì căn nhà phải là nơi cư ngụ chính của người nộp thuế, vì các lợi ích không có hiệu lực đối với nơi cư trú phụ của chủ sở hữu tài sản như nhà nghỉ dưỡng. Luật quy định rằng, một khi khiếu nại Miễn trừ đối với Chủ sở hữu nhà được đệ trình, thì không cần thiết phải nộp mỗi năm miễn là chủ sở hữu tài sản tiếp tục sở hữu và cư trú tại chính nơi đó. Các mẫu đơn khiếu nại Miễn trừ đối với Chủ sở hữu nhà sẽ được gửi qua bưu điện đến các chủ nhà mà đã được ghi nhận thay đổi quyền sở hữu trong thời gian 12 tháng qua. Nếu như tới ngày 15 tháng Giêng mà quý vị vẫn không nhận được mẫu đơn khiếu nại và quý vị tin rằng mình có đủ điều kiện Miễn trừ đối với Chủ sở hữu nhà, hãy liên hệ với Văn phòng Thẩm định để yêu cầu gửi mẫu đơn cho quý vị.

Miễn trừ đối với Cựu chiến binh Tàn phế (Disabled Veteran's Exemption)

Pháp luật Bang cũng quy định Miễn trừ đối với Cựu chiến binh Tàn phế. Các cựu chiến binh bị tàn phế hoàn toàn có các dịch vụ liên quan cho người khuyết tật, đồng thời sở hữu và cư ngụ ở nơi cư trú chính, đều đủ điều kiện để nhận miễn trừ lên đến \$150,000 (được điều chỉnh theo lạm phát) đối với giá trị tài sản được thẩm định của họ. Trong một số trường hợp, việc miễn trừ cũng có hiệu lực đối với người phối ngẫu còn sống mà chưa kết hôn của cựu chiến binh tàn phế trước đó.

Các trường hợp Miễn trừ khác (Other Exemptions)

Bất động sản và tài sản tư nhân được sử dụng cho mục đích tôn giáo, bệnh viện, khoa học hoặc các mục đích từ thiện có thể đủ điều kiện hưởng miễn trừ thuế tài sản. Những miễn trừ này có hiệu lực đối với các tổ chức phi lợi nhuận cung cấp dịch vụ cho toàn bộ cộng đồng. Một phần danh sách các tổ chức có thể hội đủ điều kiện bao gồm nhà thờ, trường học công lập, nhà ở dành cho người có thu nhập thấp, viện dưỡng lão/nhà ở cho người tàn tật và các tổ chức từ thiện phi lợi nhuận.

Trường hợp không nằm trong diện Thẩm định lại (Exclusions from Reappraisal)

Có khả năng một chủ sở hữu tài sản chuyển nhượng giá trị thẩm định thấp theo Dự Luật 13 của mình cho một chủ sở hữu mới hoặc sang một tài sản khác. Đối với những trường hợp này, đơn khiếu nại phải được nộp kịp thời đến Văn phòng Thẩm định. Sau đây là một số trường hợp phổ biến không nằm trong diện thẩm định lại:

Dự Luật 58 – Chuyển nhượng cha mẹ-con cái (Proposition 58 – Parent-child transfers)

Việc chuyển nhượng bất động sản được thực hiện giữa cha mẹ và con cái có thể được loại trừ không phải thẩm định lại. Các bên tham gia chuyển nhượng phải nộp đơn khiếu nại để xác định tính đủ điều kiện. Các quy định của Dự Luật 58 bao gồm những điều sau đây: 1) Bất động sản phải được chuyển nhượng từ cha mẹ sang con cái, hoặc từ con cái sang cha mẹ, để được loại trừ thẩm định lại; 2) Việc loại trừ không tự động diễn ra; đơn khiếu nại phải được nộp đến Văn phòng Thẩm định kịp thời; 3) Các loại thuế dành cho chủ sở hữu mới được tính trên giá trị theo yếu tố của chủ sở hữu trước đó mà Dự Luật 13 đã thiết lập, trái với giá trị thị trường hợp lý hiện hành kể từ ngày nhận tài sản; 4) Không có giới hạn tính theo đồng đô la trên giá trị tài sản được chuyển

nhượng nếu nó là nơi cư trú chính của chủ sở hữu gốc; 5) Giới hạn \$1 triệu (trị giá tính thuế) trên việc chuyển nhượng bất động sản mà không phải là nơi cư trú chính của chủ sở hữu trước đó; 6) Việc chuyển nhượng giữa các thực thể pháp lý (ví dụ: các tập đoàn, quan hệ đối tác) được sở hữu bởi cha mẹ hoặc con cái là không đủ điều kiện.

Dự Luật 193 – Chuyển nhượng ông bà-cháu (Proposition 193 – Grandparent-grandchild transfers)

Việc chuyển nhượng bất động sản từ ông bà sang cháu có thể được loại trừ không phải thẩm định lại vì mục đích thuế bất động sản. Các bên tham gia chuyển nhượng phải nộp đơn khiếu nại để xác định tính đủ điều kiện. Các quy định của Dự Luật 193 bao gồm những điều sau đây: 1) Bất động sản phải được chuyển nhượng từ ông bà sang cháu để được loại trừ thẩm định lại; 2) Việc loại trừ không tự động diễn ra; đơn khiếu nại phải được nộp đến Văn phòng Thẩm định kịp thời; 3) Cha mẹ của người cháu được chuyển nhượng phải là người đã qua đời kể từ ngày chuyển nhượng; 4) Các loại thuế dành cho chủ sở hữu mới được tính trên giá trị theo yếu tố của chủ sở hữu trước đó mà Dự Luật 13 đã thiết lập, trái với giá trị thị trường hợp lý hiện hành kể từ ngày nhận tài sản; 5) Không có giới hạn tính theo đồng đô la trên giá trị tài sản được chuyển nhượng nếu đó là nơi cư trú chính của ông bà; 6) Giới hạn \$1 triệu (trị giá tính thuế) trên việc chuyển nhượng bất động sản mà không phải là nơi cư trú chính của ông bà; 7) Việc chuyển nhượng giữa các thực thể pháp lý (tức là các tập đoàn, quan hệ đối tác) được sở hữu bởi ông bà hoặc cháu là không đủ điều kiện.

Dự Luật 60 – Chuyển Cơ sở Thuế cho Công dân Cao tuổi (cùng quận) (Proposition 60 – Senior Citizen Tax Base Transfer (within same county))

Dự Luật 60 cho phép chủ sở hữu nhà từ 55 tuổi trở lên chuyển nhượng giá trị năm gốc ở nơi cư trú chính của họ đến một nơi cư trú thay thế được mua hoặc xây dựng mới trong Quận Santa Clara. Để hội đủ điều kiện chuyển cơ sở thuế theo Dự Luật 60 thì phải đáp ứng một vài tiêu chí. Đầu tiên, người đệ đơn hoặc người phối ngẫu của người đệ đơn phải từ 55 tuổi trở lên khi bán nơi cư trú chính. Thứ hai, giá trị thị trường của nơi cư trú thay thế phải bằng hoặc thấp hơn giá trị thị trường của nơi cư trú đã bán. Thứ ba, nơi cư trú thay thế phải được mua trong vòng hai năm trước hoặc sau khi bán nơi cư trú hiện tại. Quý vị phải nộp đơn khiếu nại để xác định tính đủ điều kiện.

Dự Luật 90 – Chuyển Cơ sở Thuế cho Công dân Cao tuổi (khác quận) (Proposition 90 – Senior Citizen Tax Base Transfer (in another county))

Dự Luật 90 cho phép chủ sở hữu nhà từ 55 tuổi trở lên chuyển giá trị năm gốc của nơi cư trú chính trong quận đến một nơi cư trú thay thế được mua hoặc xây dựng mới ở một quận khác. Chỉ có một số lượng hạn chế các quận tham gia vào Dự Luật 90. Để hội đủ điều kiện chuyển cơ sở thuế theo Dự Luật 90 thì phải đáp ứng một vài tiêu chí. Đầu tiên, người đệ đơn hoặc người phối ngẫu của người đệ đơn phải từ 55 tuổi trở lên khi bán nơi cư trú chính. Thứ hai, giá trị thị trường của nơi cư trú thay thế phải bằng hoặc thấp hơn giá trị thị trường của

nơi cư trú đã bán. Thứ ba, là nơi cư trú thay thế phải được mua hoặc được xây mới trong vòng hai năm trước hoặc sau khi bán nơi cư trú hiện tại. Quý vị phải nộp đơn khiếu nại để xác định tính đủ điều kiện.

Dự Luật 110 – Chuyển Cơ sở Thuế đối với Người tàn tật (Proposition 110 – Disabled Person Tax Base Transfer)

Dự Luật 110 cho phép chủ sở hữu nhà bị tàn tật nghiêm trọng và vĩnh viễn chuyển giá trị năm gốc nơi cư trú chính của họ đến một nơi cư trú thay thế được mua hoặc xây dựng mới. Để hội đủ điều kiện chuyển cơ sở thuế theo Dự Luật 110 thì phải đáp ứng một vài tiêu chí. Đầu tiên, người nộp đơn phải là người bị khuyết tật về thể chất nghiêm trọng hoặc vĩnh viễn, điều này bắt buộc họ phải di chuyển đến một nơi ở mới để đáp ứng nhu cầu về tình trạng khuyết tật của họ. Thứ hai, giá trị thị trường của nơi cư trú thay thế phải bằng hoặc thấp hơn giá trị thị trường của nơi cư trú đã bán. Thứ ba, nơi cư trú thay thế phải được mua trong vòng hai năm trước hoặc sau khi bán nơi cư trú hiện tại. Quý vị phải nộp đơn khiếu nại để xác định tính đủ điều kiện.

Loại trừ Hệ thống Năng lượng Mặt trời (Solar Energy System Exclusion)

Các ưu đãi về thuế tài sản cho việc lắp đặt một hệ thống năng lượng mặt trời hiện hoạt nằm trong hình thức loại trừ xây dựng mới. Do đó, việc lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời đủ tiêu chuẩn sẽ không dẫn đến tăng hoặc giảm việc thẩm định các tài sản hiện có. Nếu bạn đã mua hoặc có ý định mua một ngôi nhà mới với một hệ thống năng lượng mặt trời hiện hoạt, bạn có đủ điều kiện để xin giảm giá thẩm định nếu bạn có thể cung cấp những giấy tờ sau đây: 1) Bằng chứng rõ ràng rằng giá bán bao gồm giá trị của hệ thống năng lượng mặt trời hiện hoạt; 2) Hệ thống năng lượng mặt trời được lắp đặt trong một tòa nhà mới mà tại đây, chủ sở hữu tòa nhà đã tích hợp hệ thống vào công trình xây dựng ban đầu; 3) Các chủ sở hữu tòa nhà không có ý định cư ngụ hoặc sử dụng tòa nhà mới; 4) Các chủ sở hữu tòa nhà không nhận được loại trừ cho cùng một hệ thống đó; 5) Người mua ban đầu đã mua tòa nhà mới trước khi tòa nhà được thẩm định đối với chủ sở hữu tòa nhà đó; 6) Hồ sơ hoàn chỉnh xin loại trừ hệ thống năng lượng mặt trời hiện hoạt.

Cứu trợ Thiên tai (Disaster Relief)

Bất kỳ điều không may hay tai họa nào xảy ra, mà không phải do lỗi của chủ sở hữu tài sản hoặc của các bên chịu trách nhiệm trước các khoản thuế, đều đủ điều kiện được giảm thuế tài sản theo Phần 170 của Bộ Doanh thu và Thuế California theo một số yêu cầu nhất định. Điều không may hoặc thiên tai điển hình có thể hội đủ điều kiện để giảm giá thẩm định bao gồm thiệt hại do hỏa hoạn, lũ lụt hay động đất. Thiệt hại đối với tài sản cá nhân, chẳng hạn như đồ nội thất gia đình hoặc vụ mùa đang phát triển, đều không đủ điều kiện vì loại tài sản này không được đánh giá cho mục đích thuế tài sản. Các tài sản cá nhân khác như tàu thuyền và máy bay được đánh giá là đủ tiêu chuẩn. Các mẫu đơn xin cứu trợ thiên tai có sẵn trên trang web của chúng tôi tại địa chỉ www.sccassessor.org.

Tài sản Riêng phục vụ Kinh doanh (Business Personal Property)

Tất cả máy móc, thiết bị, dụng cụ, đồ nội thất và sửa sang nâng cấp thuê theo hợp đồng hiện đang nắm giữ hoặc sử dụng liên quan đến thương mại hoặc kinh doanh đều được coi là tài sản riêng phục vụ kinh doanh bị chịu thuế. Không như bất động sản, tài sản doanh thương được đánh giá hàng năm. Bất kỳ doanh nghiệp nào sở hữu tài sản cá nhân chịu thuế với tổng chi phí từ \$100,000 trở lên, nằm trong quận Santa Clara từ ngày 01 tháng Giêng hàng năm, đều phải nộp báo cáo tài sản doanh thương (Mẫu 571) trước ngày 01 tháng Tư. Ngày cuối cùng nộp bản báo cáo tài sản doanh thương để không bị chịu phạt 10% là ngày 7 tháng Năm. Chủ sở hữu tài sản riêng phục vụ kinh doanh được khuyến khích nộp báo cáo tài sản hàng năm của họ theo hình thức điện tử. Bằng cách nộp đơn trực tuyến, quý vị đang lựa chọn một giải pháp "xanh" giúp tối đa hóa hiệu quả cho doanh nghiệp của mình và cho Văn phòng thẩm định, tiết kiệm thời gian và tiền bạc cho cả hai. Quy trình nộp điện tử diễn ra an toàn và nhanh chóng, vì hầu hết các hồ sơ điện tử đều có thể được hoàn thành trong vòng 15-30 phút. Tài liệu chi tiết cho các chủ doanh nghiệp mới và các thông tin chuyên sâu đều có sẵn trên trang web của chúng tôi tại địa chỉ www.sccassessor.org.

Phi cơ (Aircraft)

Luật pháp đòi hỏi hàng năm phải đánh giá các phi cơ phi thương mại của chủ sở hữu tính tới ngày 01 tháng Giêng hàng năm. Báo cáo Tài sản Phi cơ (Mẫu 577) được các Thẩm định viên gửi qua đường bưu điện tới các chủ sở hữu phi cơ đã được xác định trước ngày 01 tháng Giêng và được yêu cầu phải nộp lại vào ngày 01 tháng Tư. Phi cơ được thẩm định tại vị trí đỗ. Việc không nộp bản Báo cáo Tài sản Phi cơ sẽ buộc các Thẩm định viên ước tính giá trị thị trường của phi cơ và áp dụng đánh giá hình phạt.

Tàu thuyền (Boats)

Tàu thuyền phải đóng thuế và phải chịu thẩm định hàng năm. Giá trị được xác định bằng cách xem xét giá mua và bán các con tàu tương tự có thể so sánh được. Chủ tàu phải trả lệ phí trước bạ cho Sở quản lý Phương tiện Cơ giới, nhưng các loại thuế tài sản cá nhân được trả cho quận nơi tàu đang neo đậu thường xuyên hoặc nằm ở vị trí đó. Khi phát hiện các tàu/thuyền, Thẩm định viên sẽ gửi một bản Báo cáo Tài sản Tàu thuyền (Mẫu 576-D) tới người chủ sở hữu để có được dữ liệu của con tàu và xác định giá trị cho năm đầu tiên.

Những ngày Quan trọng đối với Chủ sở hữu Tài sản (Important Dates for Property Owners)

Ngày 01 tháng Giêng- Ngày thuế tính vào tài sản như một khoản thế chấp (lien date) đối với thẩm định giá trị tài sản dựa trên danh sách thẩm định là vào lúc 12:01 SA, ngày 01 tháng Giêng mỗi năm. Đây là thời gian khi các khoản thuế cho năm tài chính tiếp theo sẽ tính dựa trên tài sản này. Giá trị thẩm định vào ngày thuế tính

vào tài sản như một khoản thế chấp là cơ sở cho các hóa đơn thuế tài sản đến kỳ hạn trả từng phần vào tháng Mười Hai và tháng Tư tiếp đến.

Ngày 01 tháng Hai – Hạn đóng thuế tài sản thế chấp lần hai.

Ngày 15 tháng Hai- Ngày hết hạn nộp tất cả các khiếu nại miễn trừ bao gồm, nhưng không giới hạn tới, chủ nhà, cựu chiến binh tàn phế, nghĩa trang, nhà thờ, trường học và các miễn trừ phức lợi.

Ngày 01 tháng Tư- Ngày hết hạn nộp báo cáo tài sản riêng phục vụ kinh doanh, phi cơ và tàu thuyền.

Ngày 10 tháng Tư- Ngày cuối nộp thuế tài sản thế chấp lần hai mà không bị phạt.

Ngày 7 tháng Năm – Ngày cuối nộp báo cáo tài sản riêng phục vụ kinh doanh để không bị phạt 10%.

Tuần cuối cùng của tháng Sáu - Gửi bưu điện các thông báo thẩm định hàng năm đến tất cả các chủ sở hữu bất động sản trong Quận Santa Clara, ghi rõ giá trị phải chịu thuế của tài sản.

Ngày 01 tháng Bảy – Đóng sổ thẩm định và bắt đầu sổ thẩm định năm mới. Sổ thẩm định là danh sách chính thức tất cả các tài sản có thể thẩm định trong quận.

Ngày 02 tháng Bảy- Ngày đầu tiên nộp đơn kháng cáo thẩm định lên Thư ký Hội đồng Giám sát.

Ngày 01 tháng Tám – Ngày cuối nộp yêu cầu không chính thức để xem xét (Dự Luật 8)

Ngày 31 tháng Tám- Ngày cuối nộp thuế không thế chấp mà không bị phạt.

Ngày 15 tháng Chín – Ngày cuối nộp đơn kháng cáo thẩm định yêu cầu giảm giá thẩm định lên Thư ký Hội đồng Giám sát.

Ngày 10 tháng Mười Hai- Ngày cuối nộp thuế tài sản thế chấp lần đầu để không bị phạt và thời hạn để nộp đơn khiếu nại trễ cho trường hợp miễn trừ đối với chủ nhà.

Các điều khoản Quý vị nên biết (Terms You Should Know)

Giá trị Căn bản Được điều chỉnh: Giá trị căn bản của tài sản sẽ được điều chỉnh mỗi năm theo sự thay đổi trong Chỉ số Giá Tiêu dùng California (CPI), nhưng không quá 2%. Giá trị căn bản được điều chỉnh là giới hạn trên của trị giá phải chịu thuế hàng năm. Giá trị này cũng được biết đến như là giá trị năm gốc theo yếu tố.

Năm Gốc: Năm thẩm định 1975-1976 được dùng làm năm gốc đầu tiên. Sau đó, bất cứ năm thẩm định nào, mà trong năm đó bất động sản hoặc một phần bất động sản được mua, xây dựng mới, hoặc thay đổi quyền sở hữu, sẽ trở thành năm gốc được sử dụng trong việc xác định giá trị tiền mặt đầy đủ đối với bất động sản hoặc một phần bất động sản đó.

Giá trị Năm Gốc Mới: Giá trị tiền mặt đầy đủ của tài sản vào ngày thay đổi quyền sở hữu hoặc được xây dựng mới tính vào ngày hoàn thành công trình.

Sửa sang: Các tòa nhà hoặc các cấu trúc thường gắn liền với đất đai.

Ngày thuế tính vào tài sản như một khoản thế chấp (Lien Date): Ngày mà thuế trong bất kỳ năm tài chính nào trở thành một khoản thế chấp trên tài sản. Tại California, tất cả thuế tài sản thế chấp được tính hàng năm kể từ 12:01 SA ngày 01 tháng Giêng.

Tài sản Thế chấp: Tài sản được áp dụng các loại thuế tài sản là khoản thế chấp cho bất động sản.

Tài sản Không thế chấp: Tài sản được áp dụng các loại thuế tài sản không phải là khoản thế chấp cho bất động sản tại vị trí tọa lạc, trong đó có tài sản cá nhân hoặc sửa sang trên đất đai cho thuê.

Thảm định Đặc biệt: Phí tổn trực tiếp đối với tài sản được tính trong tổng hóa đơn thuế nhưng mà không dựa trên đánh giá tài sản của Thảm định viên. Ví dụ: phí dịch vụ thoát nước, thuế lô đất trường học hay đánh giá lợi ích của thư viện.

Thuế suất: Thuế suất tài sản theo trị giá tối thiểu là 1% giá trị phải chịu thuế ròng của tài sản. Tổng số thuế suất có thể cao hơn do cử tri chấp thuận trái phiếu nghĩa vụ phổ thông hay khoản công nợ khác được các cử tri thông qua và được đảm bảo bằng khoản thuế tài sản để thanh toán hàng năm cả gốc và lãi.

Trang web Giám định viên tại www.sccassessor.org (Assessor's Website at www.sccassessor.org)

Văn phòng giám định viên đã triển khai một trang web thiết thực, tạo ra các công cụ tương tác trực tuyến và tích cực khuyến khích việc sử dụng email để người nộp thuế có thể nhận được câu trả lời cho hầu hết các câu hỏi của họ theo hình thức điện tử, mọi lúc và mọi nơi. Một số ví dụ như: bản đồ, giá trị đã thẩm định và đặc điểm tài sản. Tất cả đều có sẵn trên trang web của chúng tôi; thậm chí còn có một công cụ để giúp các chủ nhà mới ước tính mức thuế bổ sung của họ.

Thông tin Liên hệ (Contact Information)

| | |
|----------------------------------|--|
| APN hoặc Tên Chủ sở hữu | (408) 299-5500 |
| Dịch vụ Công | (408) 299-5500 Fax (408) 298-9446 |
| Bất động sản | (408) 299-5300 rp@asr.sccgov.org |
| Tài sản Doanh thương | (408) 299-5400 busdiv@asr.sccgov.org |
| Nhà di động, tàu thuyền, máy bay | (408) 299-5400 busdiv@asr.sccgov.org |
| Miễn trừ Tài sản | (408)299-6460 exemptions@asr.sccgov.org |
| Thay đổi Quyền sở hữu | (408)299-5540 propertytransfer@asr.sccgov.org |
| Bản đồ | (408)299-5550 mapping@asr.sccgov.org |

Đối với các câu hỏi về hóa đơn thuế, vui lòng liên hệ Nhân viên Thu thuế theo số (408) 808-7900 hoặc truy cập www.scctax.org

Chúng tôi có đội ngũ nhân viên song ngữ để hỗ trợ quý vị. Hãy liên lạc với văn phòng của chúng tôi theo số (408) 299-5500.