



# 佔有權益

聖塔克拉拉縣估值官辦公室佔有權益相關問題與解答。  
關於公有財產中的私人佔有權益財產估值。

## 對佔有權益徵稅的法律依據

《加州憲法》第十三條第1節、  
《稅收法典》第107節、《加州  
法規》的《財產稅》第18章，第  
21-28條，為加州可徵稅佔有權益  
提供了法律基礎。《加州憲法》和  
判例法對公有免稅財產中的私人佔  
有權益徵稅權力，提供了明確的法  
律依據。

**107.6. 佔有權益徵稅通知。** (a) 州  
或任何當地政府的公共實體，與私  
有方簽訂書面契約時，應將此應課  
徵財產稅之佔有權益創建、包括或  
納入契約；如建立描述佔有權益適  
用於課徵財產稅的聲明，則被授予  
佔有權益的簽約方，可能須為其實  
益繳納財產稅。

如需更多資訊，請前往估值官網站



[www.sccassessor.org](http://www.sccassessor.org), 然  
後開啟財產資訊 (Property  
Information) 選單，點選  
政府財產業務 (Businesses  
on Gov't Property) 連結，  
或掃描左側的二維碼。

## 常見問題與解答

**問：應稅佔有權益是什麼？**

**答：**佔有權益在個人或實體對免稅、公  
有不動產 (無論支付或不支付租金或費  
用) 享有實益用途權利時應繳納稅款。  
這些權利來自對公有不動產有的實際佔  
有或有權佔有公有不動產。該等權利也  
與已實施的應稅改良，或位於免稅土地  
之上有關。

**問：應稅佔有權益的要求有哪些？**

**答：**

- 佔有權必須具有獨立性。佔有者必須  
有權且有對不動產行使重大權  
力，並能控制其管理或營運。
- 必須持續佔有。實例包括已簽約的租  
賃，或2年或更長期的持續或週期性  
使用權。
- 佔有權必須排他 – 排除其他方的佔  
有權。有限的許可、執照等的簽發，授  
予排他性。
- 必須有私益。利益未必是經濟上的。

**問：何時對佔有權益進行估值或重新估  
值？**

**答：**當佔有權益被建立、更新、延期、轉  
租或分配時即可進行估值或重新估值。

請翻至背面。

Office of the Assessor, Santa Clara County  
**Lawrence E. Stone, Assessor**  
130 West Tasman Drive, San Jose, CA 95134  
(408) 299-5500 • [www.sccassessor.org](http://www.sccassessor.org)

# 常見問題與解答

**問: 請舉出應稅佔有權益實例。**

**答:** 在聖塔克拉拉縣, 應稅佔有權益的部分清單包括如下任何一項, 其存在或出現在公有、免稅的不動產中:

- 放牧和/或飼養禽畜的權利。
- 僱員或其他私人房屋。
- 為安置私人拖車/組合房屋租賃的空間。
- 租給私人實體教室/學校的空間。
- 機場固定索具、空間或懸吊管。
- 停車場租賃。
- 無償提供保全/守衛人員使用的住所或組合房屋。
- 任何由個人、企業或公司租賃或使用的空間, 如小公園或戶外用餐區。
- 會議中心站台或集市上的攤位。

**問: 個人或實體必須是實際使用或佔有財產才符合應稅佔有權益的條件嗎?**

**答:** 不。佔有權可以是實際佔有 (財產的實際使用), 也可以是推定佔有 (財產的使用權, 即使沒有實際使用)。例如, 佔有權益從租賃開始日期即開始發生, 而非租賃者實際的佔有。

**問: 建立佔有權益需要租賃或其他書面文件嗎?**

**答:** 不需要。佔有權益的要求是對免稅的公有不動產有排他的實益使用權。佔有可能是口頭協議、默認許可、書面文件或甚至是私人實體的佔用。如果確實存在書面文件, 其可能得形式包括合約、許可、租賃、協議、授權書、預定等。

**問: 如何對佔有權益進行估值?**

**答:** 預估價值的主要組成部分包括:

- 許可使用
- 佔有條款
- 土地和/或改良的經濟租值和/或預估價值

每種情形都將以《稅收法典》和《估值官手冊》頒布的估值原則進行審查和估值。

- 使用土地的市場價值。
- 改良土地所費成本。
- 收入認定與依據司法權收取的費用、租金或許可費有關。收入價值根據市場價格計算。

## 需要聯絡我們?

### 一般問題/公共服務

電話 (408) 299-5500 • 傳真 (408) 298-9446

[www.sccassessor.org](http://www.sccassessor.org)

### 不動產部門/佔有權益

電話 (408) 299-5300 • [pi@asr.sccgov.org](mailto:pi@asr.sccgov.org)

### 企業部門/組合房屋

電話 (408) 299-5400 • 傳真 (408) 298-9441

[busdiv@asr.sccgov.org](mailto:busdiv@asr.sccgov.org)

### 降值申請 (第8號提案)

電話 (408) 299-5300 • 傳真 (408) 299-3015

[www.sccassessor.org/prop8](http://www.sccassessor.org/prop8)

[rp@asr.sccgov.org](mailto:rp@asr.sccgov.org)

### 屋主豁免/其他豁免

電話 (408) 299-6460 • 傳真 (408) 271-8812

[exemptions@asr.sccgov.org](mailto:exemptions@asr.sccgov.org)

## 需要翻譯服務嗎?

**需要翻譯?** 估值官辦公室有通越南語、西語和中文的職員。請致電: (408)299-5500。

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

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

