

Cơ Sở Pháp Lý cho việc đánh thuế Quyền Sở Hữu Tài Sản

Điều 1, Mục XIII của Hiến Pháp Tiểu Bang California, Mục 107 của Bộ Luật Doanh Thu Và Thuế, và Quy Tắc Về Thuế Bất Động Sản 21-28 trong Tiêu Đề 18, Doanh thu công cộng, Bộ Quy định California cung cấp cơ sở pháp lý cho quyền chiếm hữu có thể chịu thuế tại California. Theo Hiến Pháp Tiểu Bang California và án lệ, có cơ sở pháp lý rõ ràng cho việc đánh thuế quyền chiếm hữu tư nhân đối với bất động sản công không chịu thuế.

107.6. Thông Báo Về Khả Năng Chịu Thuế Đối Với Quyền Chiếm Hữu. (a) Tiểu bang hoặc bất kỳ tổ chức công địa phương nào của chính phủ, khi ký hợp đồng bằng văn bản với một bên tư nhân mà qua đó có thể tạo ra một quyền sở hữu chịu thuế tài sản, phải bao gồm, hoặc yêu cầu bao gồm, trong hợp đồng đó một tuyên bố rằng quyền sở hữu tài sản có thể phải chịu thuế tài sản nếu được tạo ra, và rằng bên mà quyền sở hữu này được cấp có thể phải chịu trách nhiệm thanh toán thuế tài sản áp dụng đối với quyền sở hữu đó.

Để biết thêm thông tin, vui lòng truy cập trang web của Giám định viên tại www.sccassessor.org, sau



đó nhấn vào mục Thông tin Bất động sản. Nhấn vào liên kết Doanh Nghiệp Hoạt Động Trên Bất Động Sản Của Chính Phủ hoặc quét mã QR bên trái.

Văn Phòng Giám Định Nhà Đất Quận Hạt Santa Clara

Cần liên lạc với chúng tôi?

Câu Hỏi Chung/Dịch Vụ Công cộng
Điện thoại: (408) 299-5500 • Fax (408) 298-9446
www.sccassessor.org

Phòng Bất Động Sản/Quyền Chiếm Hữu
Điện thoại: (408) 299-5300 • pi@asr.sccgov.org

Phòng Kinh Doanh/Nhà Tiền Chế
Điện thoại: (408) 299-5400 • Fax (408) 298-9441
busdiv@asr.sccgov.org

Yêu cầu giảm bớt (Prop 8)
Điện thoại: (408) 299-5300 • Fax (408) 299-3015
www.sccassessor.org/prop8rp@asr.sccgov.org

Miễn Thuế Cho Chủ Sở Hữu Nhà/Các Trường Hợp Miễn Thuế Khác
Điện thoại: (408) 299-6460 • Fax (408) 271-8812
exemptions@asr.sccgov.org

Cần giúp thông dịch?

Văn Phòng Giám Định Nhà Đất có nhân viên nói được tiếng Việt, tiếng Tây Ban Nha và tiếng Trung. Vui lòng gọi cho chúng tôi theo số (408) 299-5500.

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

需要翻譯? 估價官辦公室裡有說中文的工作人員。請致電 (408) 299-5500.



**Văn Phòng Giám Định Nhà Đất,
Quận Hạt Santa Clara**
Lawrence E. Stone, Giám định viên
130 West Tasman Drive
San Jose, CA 95134
(408) 299-5500
www.sccassessor.org

Quyền Sở Hữu Tài Sản

(Possessory Interest)

Thông Tin Hỏi và Đáp Về Quyền Sở Hữu Tài Sản từ Văn Phòng Giám Định Nhà Đất Quận Hạt Santa Clara

Đánh giá tài sản đối với quyền sở hữu tư nhân trên tài sản công.



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

Câu Hỏi Thường Gặp

Câu hỏi: Quyền sở hữu chịu thuế là gì?

Trả lời: Quyền sở hữu chịu thuế tồn tại khi một cá nhân hoặc tổ chức có quyền sử dụng và hưởng lợi ích đối với bất động sản công, được miễn thuế, có hoặc không có tiền thuê hoặc phí. Những quyền lợi này phát sinh từ việc chiếm hữu bất động sản công hoặc quyền chiếm hữu bất động sản công. Những quyền lợi này cũng có thể liên quan đến các cải thiện chịu thuế được thực hiện trên hoặc đặt trên đất được miễn thuế.

Câu hỏi: Các yêu cầu để có quyền sở hữu tài sản chịu thuế là gì?

- Sự chiếm hữu phải mang tính độc lập. Người chiếm hữu phải có quyền và khả năng thực thi quyền lực và kiểm soát đáng kể đối với việc quản lý hoặc vận hành bất động sản.
- Phải mang tính lâu dài. Các ví dụ bao gồm hợp đồng thuê nhà đã ký hoặc quyền sử dụng liên tục hoặc định kỳ từ 2 năm trở lên.
- Phải có tính độc quyền – quyền chiếm hữu giúp loại bỏ sự xâm phạm. Việc cấp phép, giấy phép hạn chế, v.v. mang lại tính độc quyền.
- Phải có lợi ích riêng. Lợi ích không nhất thiết phải liên quan đến tài chính.



Câu hỏi: Các ví dụ về quyền sở hữu chịu thuế.

Trả lời: Tại Quận Hạt Santa Clara, một danh sách một phần các quyền sở hữu chịu thuế sẽ bao gồm bất kỳ trường hợp nào sau đây, tồn tại hoặc xảy ra trên tài sản bất động sản công không chịu thuế:

- Quyền chăn thả và/hoặc nuôi gia súc.
- Nhà ở cho nhân viên hoặc nhà ở tư nhân khác:
- Khu đất cho thuê dành cho xe đầu kéo/nhà tiền chế thuộc sở hữu tư nhân
- Cho thuê phòng học/khuôn viên trường học cho các tổ chức tư nhân.
- Khu vực buộc cố định máy bay, bãi đỗ hoặc nhà chứa máy bay tại sân bay.
- Cho thuê chỗ đậu xe.
- Nhà ở hoặc khu đất cho nhà tiền chế được cung cấp như bồi thường cho mục đích an ninh/bảo vệ
- Bất kỳ hành động cho thuê và sử dụng nào bởi cá nhân, tập đoàn hoặc doanh nghiệp, chẳng hạn như công viên nhỏ hoặc khu vực ăn uống ngoài trời.
- Gian hàng tại trung tâm hội nghị hoặc quầy hàng tại hội chợ.

Câu hỏi: Cá nhân hoặc tổ chức có nhất thiết phải sử dụng hoặc chiếm dụng thực tế bất động sản để đủ điều kiện được coi là có quyền chiếm hữu chịu thuế hay không?

Trả lời: Không. Chiếm hữu có thể là chiếm hữu thực tế (sử dụng bất động sản theo cách vật lý) hoặc chiếm hữu mang tính xây dựng (quyền sử dụng bất động sản ngay cả khi không sử dụng thực tế). Ví dụ, quyền chiếm hữu bắt đầu từ ngày bắt đầu hợp đồng thuê nhà chứ không phải từ ngày người thuê nhà thực sự chiếm dụng.



Câu hỏi: Khi nào quyền chiếm hữu được giám định hoặc tái giám định?

Trả lời: Quyền chiếm hữu được giám định hoặc tái giám định mỗi khi quyền chiếm hữu được tạo ra, gia hạn, kéo dài, cho thuê lại hoặc chuyển giao.

Câu hỏi: Hợp đồng cho thuê hoặc tài liệu bằng văn bản khác có cần thiết để thiết lập quyền chiếm hữu hay không?

Trả lời: Không. Yêu cầu đối với lợi ích chiếm hữu là phải có quyền độc quyền sử dụng có lợi đối với bất động sản công được miễn thuế. Việc chiếm hữu có thể thông qua thỏa thuận miệng, sự chấp thuận ngầm, tài liệu bằng văn bản hoặc thậm chí là việc xâm chiếm của một tổ chức tư nhân. Tài liệu bằng văn bản có thể ở dạng hợp đồng, giấy phép, hợp đồng cho thuê, thỏa thuận, thư ủy quyền, yêu cầu đặt trước, v.v.

Câu hỏi: Quyền chiếm hữu được định giá như thế nào?

Trả lời: Các yếu tố chính để ước tính giá trị quyền chiếm hữu bao gồm:

- Sự cho phép sử dụng
- Thời hạn chiếm hữu
- Tiền thuê kinh tế và/hoặc giá trị ước tính của đất và/hoặc công trình cải thiện

Mỗi tình huống sẽ được xem xét và định giá dựa trên các nguyên tắc định giá được quy định bởi Bộ Luật Doanh Thu Và Thuế cũng như Sổ Tay Của Giám Định Viên:

- Giá trị thị trường cho việc sử dụng đất.
- Phương pháp chi phí cho công trình cải thiện.
- Phương pháp thu nhập liên quan đến phí, tiền thuê nhà hoặc số tiền cấp phép do khu vực tài phán tính phí. Giá trị thu nhập dựa trên tỷ giá thị trường.

