

MEDIA RELEASE

County of Santa Clara
Office of the County Assessor
County Government Center, East Wing
70 West Hedding Street
San Jose, California 95110-1770
1-408-299-5500 FAX 1-408-297-9526
E-Mail: david.ginsborg@asr.sccgov.org
Web Site: <http://www.sccassessor.org/>



Lawrence E. Stone, Assessor

For Immediate Release:
February 6, 2009

Contact: David Ginsborg
(408) 299-5572

Dự Định về việc Giảm Thuế Bất Động Sản; Những người đóng thuế nên chờ cho đến khi việc đánh giá lại được hoàn tất

Văn Phòng Thẩm Định cho biết gần 200,000 bất động sản, tức là một nửa số của Quận, sẽ được đánh giá lại để có thể được tạm giảm thuế bất động sản

Vì nhận thấy bất động sản trên thị trường bị xuống giá quá nhiều, do đó vào sáng hôm nay Thẩm Định Viên Larry Stone thông báo rằng văn phòng của ông bắt đầu đánh giá lại gần 200,000 bất động sản của cư dân một cách tích cực nhằm xác định xem những bất động sản này có hội đủ điều kiện để được tạm giảm giá thẩm định hay không.

Văn Phòng Thẩm Định dự định duyệt xét tất cả những cuộc chuyển nhượng đã xảy ra từ ngày 1 tháng Giêng, 2000, để xác định xem giá thị trường tính vào ngày 1 tháng Giêng, 2009, thấp hơn giá thẩm định lúc ban đầu (tiêu biểu là giá mua) hay không. “ Dĩ nhiên, không phải mọi khu vực đều giống nhau. Mức suy giảm giá tại Palo Alto và Los Altos khác rất xa so với mức suy giảm tại Gilroy, Morgan Hill, Phía Đông San Jose hoặc Milpitas. Trong khi chúng tôi dự định đánh giá lại những cuộc chuyển nhượng bất động sản từ năm 2000, phần lớn những trường hợp giảm có lẽ sẽ phản ánh những cuộc chuyển nhượng xảy ra trong khoảng từ năm 2005 đến 2008,” ông Stone cho biết như vậy.

Trong lúc cuộc đánh giá lại đã được bắt đầu, những chủ bất động sản nên chờ cho đến khi Văn Phòng Thẩm Định hoàn tất cuộc đánh giá lại vào cuối tháng Sáu và sẽ gửi thông báo cho tất cả 460,000 chủ bất động sản. Quận Santa Clara là một trong chín quận tại California thông báo cho các chủ bất động sản về giá thẩm định, trước khi hóa đơn tiền thuế được gửi đến vào giữa tháng Chín. Khi đánh giá lại bất động sản Văn Phòng Thẩm Định phải để ý đến giá thị trường tính vào ngày 1 tháng Giêng, 2009. Vì có ít cuộc chuyển nhượng xảy ra đúng vào ngày 1 tháng Giêng (ngày thế chấp), do đó luật cho phép Văn Phòng Thẩm Định cứu xét những cuộc chuyển nhượng trong vòng 90 ngày sau ngày 1 tháng Giêng. Điều tốt nhất mà những người đóng thuế có thể làm bây giờ là tìm hiểu giá của những bất động sản tương tự như của mình trong những khu phố lân cận. Những chi tiết này sẽ giúp ích nếu quý vị muốn phản đối giá ghi trong thông báo.

Văn Phòng Thẩm Định cũng khuyến cáo những người đóng thuế phải cẩn thận đối với những lời mời mọc hứa hẹn về giảm giá thẩm định nếu họ chịu đóng một khoản lệ phí. “Thật là táo bạo. Không có lý do nào khiến chủ bất động sản phải đóng lệ phí cho một công ty tư nhân để được hưởng một dịch vụ mà họ nhận được miễn phí từ Văn Phòng Thẩm Định. Những chủ bất động sản rất có thể hội đủ điều kiện để được tự động giảm giá thẩm định cho bất động sản của họ đang bị sự sẵn đón dòn dập bởi

những công ty đáng ngờ vực này muốn lợi dụng nỗi lo sợ gia tăng của các chủ nhà đang bị căng thẳng vì thị trường địa ốc suy sụp và bị mất vốn,” ông Stone cho biết như vậy. Khi ga găm những người đóng thuế trước khi thông báo của Văn Phòng Thẩm Định được gửi ra, những công ty này đang khuyến khích các chủ nhà đóng lệ phí để xin giảm mức thẩm định của họ, mà họ có thể sẽ tự động nhận được từ Văn Phòng Thẩm Định vào cuối tháng Sáu. “Lời khuyên tốt nhất của tôi về việc muốn người giúp quý vị kháng cáo giá thẩm định là hãy chờ cho đến khi nhận được thư thông báo,” ông Stone cho biết như vậy.

Văn Phòng Thẩm Định Quận Santa Clara có gần 20 năm kinh nghiệm trong việc đánh giá một cách tích cực và giảm thuế để phản ánh tình trạng thị trường đang xuống dốc. Năm ngoái, Văn Phòng Thẩm Định đã tạm giảm giá cho hơn 45,000 bất động sản với tổng số cắt giảm là hơn \$5 tỷ. “Tất cả những người đã được giảm thuế năm ngoái hầu như đều có thể chắc chắn là sẽ được giảm tối thiểu ở cùng mức đó, và có lẽ còn được bớt nhiều hơn nữa,” theo như lời ông Stone. “Mặc dù ít khi đưa ra lời tiên đoán, tôi hoàn toàn trông mong rằng số chủ bất động sản được giảm thuế sẽ gia tăng vào năm nay.”

Khi giá thị trường của một bất động sản giảm xuống thấp hơn giá thẩm định, Dự Luật 8, được cử tri thông qua vào năm 1978, đòi hỏi văn phòng thẩm định phải “tạm” giảm giá thẩm định để phản ánh giá thấp của thị trường.

Tiến trình của Dự Luật 8 rất rõ ràng. Từ nay đến tháng Sáu, Văn Phòng Thẩm Định sẽ đánh giá lại gần 200,000 bất động sản để xác định xem giá thị trường, tính vào ngày 1 tháng Giêng, có thấp hơn giá thẩm định lúc ban đầu (tiêu biểu, là giá mua) hay không. Đa số bất động sản của cư dân đều được đánh giá bằng cách sử dụng phương pháp phân tích bằng máy điện toán và duyệt xét chi tiết bởi các chuyên viên định giá. Một phân tích riêng được thực hiện cho các bất động sản của cư dân trong mỗi khu học chánh trong số mười một khu học chánh trung học của quận để rút ra mức giảm bớt cho các bất động sản trong mỗi khu vực đó. Việc phân tích này dựa vào địa điểm và những yếu tố liên quan khác từ hàng ngàn cuộc chuyển nhượng trong thời gian gần đây theo dữ liệu (database) của Văn Phòng Thẩm Định. Ngoài ra, 70 chuyên viên định giá của văn phòng sẽ thực hiện từng cuộc định giá cho bất động sản thương mại, kỹ nghệ, nhà xây theo ý riêng, hoặc xây đặc biệt vốn thường đòi hỏi phải đến tận nơi. “Mặc dù những người đóng thuế chắc chắn là nóng lòng muốn biết giá thẩm định của họ, nhưng chúng tôi cũng khuyến khích mọi người hãy chờ cho đến khi nhận được thông báo của mình vào cuối tháng Sáu. Nếu không, các nhân viên sẽ phải trả lời điện thoại thay vì làm công việc giảm giá,” ông Stone cho biết như vậy.

Sau khi tất cả các bất động sản đều đã được thẩm định xong, Văn Phòng Thẩm Định sẽ gửi cho mỗi chủ bất động sản một thông báo thẩm định qua bưu điện. Năm nay, thông báo đó được dự định gửi ra trong tuần cuối của tháng Sáu. (Vì những lý do được giải thích sau đây, thông báo đó sẽ đến tay người nhận vào tháng Sáu thay vì tháng Năm.) Nếu chủ bất động sản không đồng ý với định giá ghi trong thông báo, họ nên liên lạc với Văn Phòng Thẩm Định để yêu cầu đánh giá lại. Trong mạng điện toán của Văn Phòng Thẩm Định ở địa chỉ www.sccassessor.org/prop8 có để sẵn mẫu đơn. Việc yêu cầu đánh giá lại có thể được thực hiện qua điện thoại, fax, gửi thư, e-mail hoặc đích thân đến.

Nếu mức giảm giá là đúng, như đã được Văn Phòng Thẩm Định xác định trước ngày 15 tháng Tám, 2009, thì giá thẩm định sẽ được thay đổi và mức thẩm định được sửa đổi đó sẽ được áp dụng trong hóa đơn thuế bất động sản của tháng Chín. Số tiền phải đóng lần đầu bị xem như trả trễ nếu không trả trước ngày 10 tháng Mười Hai.

Bất cứ thay đổi nào được thỏa thuận sau ngày 15 tháng Tám, đều sẽ được cứu xét qua một tiến trình thay đổi danh sách thẩm định. Vì việc thay đổi danh sách thẩm định bao gồm một tiến trình hành chánh tốn nhiều thời gian, có lẽ hóa đơn thuế đúng sẽ không thể được giải quyết trước ngày hết hạn 10 tháng Mười Hai. Để khỏi phải đóng lệ phí và tiền phạt trễ, chủ bất động sản cần phải trả tiền lần đầu trước ngày 10 tháng Mười Hai, cho dù Văn Phòng Thẩm Định đã đồng ý cho giảm. (Theo Hiến Pháp

Tiêu Bang, Văn Phòng Thẩm Định là hoàn toàn riêng biệt với Văn Phòng Thuế, vốn chịu sự giám sát của Hội Đồng Giám Sát. Thẩm Định Viên được tuyển cử một cách độc lập mỗi bốn năm một lần.)

Ngoài ra, ông Stone cũng khuyến khích những chủ bất động sản nào đã xin đánh giá lại, nhưng chưa nhận được thư hồi đáp trước ngày 15 tháng Tám, hãy cân nhắc về việc nộp đơn kháng cáo chính thức trước ngày 15 tháng Chín. Các đơn kháng cáo sẽ được giải quyết, trong vòng hai năm, bởi ủy ban độc lập, bao gồm các chuyên viên định giá và chuyên viên địa ốc do Hội Đồng Giám Sát chỉ định. “Nếu quý vị không đồng ý với giá thẩm định, xin đừng chờ đợi hóa đơn thuế. Hóa đơn thuế thường được gửi bằng bưu điện vào giữa tháng Chín và thường không được chuyển giao trước ngày hết hạn nộp đơn kháng cáo thẩm định. Cho dù nếu quý vị nghĩ rằng Văn Phòng Thẩm Định sẽ giảm thuế cho quý vị, nếu quý vị chưa nhận được thư thông báo của chúng tôi trước ngày 15 tháng Tám, chúng tôi khuyến khích quý vị hãy nộp đơn kháng cáo chính thức để bảo vệ quyền lợi của mình,” ông Stone cho biết như vậy. Thư Ký Hội Đồng sẽ cung cấp thêm chi tiết khi quý vị gọi điện thoại số (408) 299-5001 hoặc xem trong website của họ, <http://www.sccgov/portal/site/cob>.

Thông Báo Thẩm Định được gửi bằng bưu điện vào cuối tháng Sáu, tức là trễ hơn năm ngoài một tháng với mục đích tiết kiệm chi phí và cải tiến hiệu năng. Việc thay đổi trong cách gửi thông báo bằng bưu điện là do nhu cầu cần phải tái phân bổ và tận dụng tối đa nhân viên để đáp ứng tình trạng ngân sách bị cắt giảm và có ít nhân viên.

Tháng Bảy năm ngoái, khi danh sách thẩm định đã đóng, Văn Phòng Thẩm Định đã không thể hoàn tất 4,271 cuộc thẩm định (thí dụ như, những thay đổi về quyền sở hữu, xây cất mới, v.v.), có nghĩa là mức hoàn tất cho mọi hoạt động thẩm định đã giảm xuống còn 95.5%. Vào năm 2005, mức hoàn tất là 99.1%. Sự thay đổi này giúp cho Văn Phòng Thẩm Định tập trung vào việc hoàn tất càng nhiều càng tốt những thẩm định hiện hữu trước khi đóng danh sách vào ngày 1 tháng Bảy. “Mặc dù thư thông báo sẽ bị đình trệ, nhưng trong thực tế việc này sẽ ít ảnh hưởng đến những người đóng thuế vì bất cứ những thay đổi nào được những người đóng thuế yêu cầu và thực hiện trong tháng Bảy đều được ghi vào danh sách kịp thời cho hóa đơn thuế thường lệ của tháng Chín,” ông Stone cho biết như vậy.

Luật đòi hỏi rằng bất động sản phải được thẩm định với giá công bằng “thấp hơn” giá thị trường tính vào ngày 1 tháng Giêng, 2009, hoặc giá thẩm định trong năm căn bản như đã được xác định vào lúc mua hoặc xây, và tăng lên tối đa là 2 phần trăm mỗi năm. Vào năm 2008, Văn Phòng Thẩm Định đã tạm giảm giá cho hơn 45,000 bất động sản với tổng số cắt giảm là hơn \$5.3 tỷ.

Trong năm 2009, con số những trường hợp được giảm theo Dự Luật 8 gây ra mức tăng trưởng thấp một cách bất thường về mức thu nhập thuế bất động sản. Một cuộc phân tích độc lập vào tháng Mười Một của công ty Beacon Economics đã ước tính rằng California có thể sẽ phải trải qua mức giảm sút gần 10% trong 3 năm sắp tới. Sự giảm sút nguy hiểm này là điểm đặc biệt khi quý vị suy xét rằng Dự Luật 13 quy định sẽ tự động tăng giá thẩm định thêm 2 phần trăm cho tất cả những bất động sản nào không thay đổi quyền sở hữu hoặc hoàn tất công trình xây cất mới trong năm trước. Hơn 75 năm qua, danh sách thẩm định của Quận Santa Clara giảm xuống thấp hơn zêrô chỉ có bốn lần: ngay sau Dự Luật 13 vào năm 1978, và các năm 1932, 1933, và 1936, trong giai đoạn “suy thoái trầm trọng,” ông Stone cho biết như vậy.

--end--