

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

預計地產稅將降低；請納稅人耐心等待覆查程序結束

據縣估值官講，即將覆查約佔半個縣城的近 200,000 處地產，
以便瞭解這些地產的地產稅是否能暫時下調

由於意識到房地產市值大幅下跌，縣估值官 Larry Stone 於今天早些時候宣佈，縣估值官辦公室已主動開始覆查近 200,000 個住宅物業，以便確定這些物業的估值是否能暫時下調。

縣估值官辦公室計劃覆查 2000 年 1 月 1 日以來全部地產交易，以便確定截至 2009 年 1 月 1 日，上述地產的市場價值是否已下跌到低於原估值（通常指購買價格）水準。「很顯然，各個社區的情況不盡相同。Palo Alto 和 Los Altos 的地產價值下降情況與 Gilroy、Morgan Hill、East San Jose 或 Milpitas 的情況差異很大，後者的降幅更大。儘管我們計劃覆查 2000 年以來地產交易，但是減稅可能性最大的購買交易大多數發生於 2005 年至 2008 年之間」，縣估值官 Stone 說。

儘管覆查程序已經開始，我們仍敦請產權人耐心等待。縣估值官辦公室將於 6 月底完成全部覆查，並向所有 460,000 名產權人發出通知。California 州僅有 9 個縣會在 9 月中旬納稅人收到稅單之前向產權人通知估值結果，而 Santa Clara 縣即為其中之一。覆查任何地產時，縣估值官必須參考截至 2009 年 1 月 1 日的市場價值。由於 1 月 1 日（即留置權日）當天發生的交易量很少，因此法律允許縣估值官參考 1 月 1 日後 90 天內的交易。納稅人現在可以採取的最佳措施，是瞭解周圍居民區類似地產的價值。如果他們對通知書上載明的地產價值持有異議，可藉助於上述資訊採取行動。

縣估值官還提醒納稅人提防那些四處招攬業務並承諾祇要交一筆費用就能降低估值的人。「這很荒唐。產權人完全沒有必要向私人公司支付費用，以此獲得縣估值官辦公室免費向納稅人提供的服務。某些產權人的地產估值極有可能自動下調，但卻被這些可疑的運營商搞得不知所措，因為這些屋主對房地產市場的下跌感到憂心忡忡並擔心會失去地產，而這些運營商就利用了他們這種恐懼心理」，Stone 說。這些公司搶在縣估值官的通知書付郵之前向納稅人招攬業務，促使屋主支付一筆費用以申請估定稅額減免；但實際上，這些屋主很有可能會在 6 月底收到縣估值官辦公室發出的地產估值自動下調通知。「關於是否要僱人幫助您申請估值下調，我建議您最好等到接獲通知後再說」，Stone 說。

在主動評估和下調地產估值以反映市場下跌方面，Santa Clara 縣估值官辦公室有近 20 年的良好工作記錄。去年，縣估值官辦公室主動下調了 45,000 多處地產的估值，稅收減免總金額超過 5,000,000,000 美元。「幾乎可以肯定，每一位去年獲得減免的人今年至少能獲得相同水準的減免，而且減免幅度甚至可能會加大」，Stone 說，「我很少預測情況，但我預計今年將有更多產權人獲得地產稅減免」。

若某地產的市場價值下降到低於估值的水準，則根據 1978 年由選民通過的第 8 號提案，估值官必須「暫時」下調該年估值，以反映較低的市場價值。

第 8 號提案規定的方法非常簡單。從現在開始到 6 月份，縣估值官辦公室將覆查近 200,000 處地產的估值，以確定截至 1 月 1 日地產市場價值是否已下跌到低於原估值（通常指購買價格）的水準。估值員將採用電腦輔助分析和詳細審查手段來評估大多數住宅物業。對位於本縣 11 所高中學區範圍內的住宅物業進行獨立分析，以確定各管轄區內物業估值的下調水準。此類分析須考慮地理位置以及縣估值官資料庫中數千例最新交易帶來的其他相關因素的影響。此外，該辦公室的 70 名估值員還將對商業、工業、客戶定制房屋或特殊地產逐一進行評估，因為這些地產通常需要現場察看。「雖然納稅人肯定會急於瞭解其地產的估值，我們仍敦促各位耐心等待，6 月底各位就能收到相關各自地產估值的通知。否則，我們的工作人員將會因為忙於接聽電話而沒有時間從事下調估值工作」，Stone 說。

一旦全部地產評估完畢，縣估值官辦公室將向每一位產權人郵寄一份估定稅額通知。預計各位將於 6 月份的最後一週收到今年的通知。（該通知將於 6 月，而非 5 月寄到您手中，原因稍後解釋。）若產權人對通知書上載明的價值持有異議，我們鼓勵您與縣估值官辦公室聯絡，要求覆核。您可以從縣估值官網站上獲取一份簡單的互動式電子表格，網址是：www.sccassessor.org/prop8。您也可以透過電話、傳真、郵件、電子郵件或親自到訪等方式請求覆核。

如果您認為縣估值官於 2009 年 8 月 15 日之前確定的下調價值適當，則我們將更改您的估值，而且 9 月的地產稅單將反映修改後的估定稅額。若第一期稅金於 12 月 10 日之前仍未繳納，則構成逾期拖欠。

於 8 月 15 日之後同意進行的更改將採用修改估定稅額清冊的方式加以處理。由於修改估定稅額清冊涉及耗時較長的行政程序，於 12 月 10 日稅款逾期拖欠日之前完成稅單糾正的可能性不大。為避免產生滯納金和罰款，產權人應於 12 月 10 日之前繳納第一期稅金，即使縣估值官辦公室同意給予減免。（根據州憲法規定，縣估值官辦公室完全獨立於稅務處，由縣參事會負責監督。縣估值官透過每 4 年一次的獨立選舉而選出。）

此外，對於申請覆核但於 8 月 15 日之前未收到書面回覆的產權人，Stone 鼓勵他們考慮於 9 月 15 日截止日期前提交一份正式的估定稅額上訴書。上訴書提交後兩年內，縣參事會將指定由估值員和房地產專業人員組成獨立的準司法機構，就有爭議的估值舉行聽證。「如果您對估值持有異議，請不要等收到稅單後再採取行動。稅單通常於 9 月中旬寄出，且通常在估定稅額上訴截止日期之後才送達。即使您認為縣估值官辦公室將會下調您的估值，但如果您於 8 月 15 日之前未收到我們的書面通知，我們建議您提交一份正式的上訴書，以保護您的權利」，Stone 說。詳情可從縣參事會書記長處獲取，電話號碼是(408) 299-5001；您也可以瀏覽他們的網站，網址是 <http://www.sccgov.com/portal/site/cob>。

估定稅額通知將於 6 月底寄出，比去年晚一個月；這主要是爲了節約成本，並改善業績。之所以改變通知郵寄時間，主要是因爲預算削減和僱員減少導致我們不得不重新配置並充分利用人力資源。

去年 7 月份，在估定稅額清冊造冊結束時，縣估值官辦公室還有 4,271 處地產的稅額尚未估定（例如產權變更、新建築等情況），這表示稅額估定的完成率下降至 95.5%。而 2005 年的完成率是 99.1%。這一變化促使縣估值官辦公室能集中精力，盡可能於 7 月 1 日造冊期結束時完成現有稅額的估定。「儘管通知書的寄發時間會推遲，但這對納稅人並無甚麼影響，因爲納稅人提出的變更要求和 7 月份發生的變化將被及時列入 9 月份的常規稅單中」，Stone 說。

法律規定，應根據截至 2009 年 1 月 1 日的公平市場價值，或根據購買或興建地產時確定的基準年估值（且每年的增加幅度不得超過 2%）估定地產價值，兩者中以「較低」者爲準。2008 年，縣估值官辦公室臨時下調了 45,000 多處地產的估值，稅收減免總金額超過 5,300,000,000 美元。

第 8 號提案准許的減免數目是造成 2009 年地產稅收入增長率異常低的主要因素。Beacon Economics 於 11 月份完成了一項獨立分析估計，結果顯示在未來 3 年內，California 州可能出現負增長，降幅接近 10%。第 13 號提案規定，於上一個日曆年中產權無任何變更的地產或於上一個日曆年新建成的地產，其估值應自動增加 2%。考慮到這條規定，上述下降的危險性特別值得我們注意。過去 75 年以來，Santa Clara 縣估定稅額清冊祇有四次下降到 0 以下：1978 年第 13 號提案頒佈後、1932 年、1933 年和 1936 年，即「大蕭條」期間，Stone 說。

--end--