Office of the Assessor-Recorder
Joaquín Torres, Assessor-Recorder

Assessor-Recorder
City and County of San Francisco

부동산 평가의 기본 사항

January 2015

부동산 평가

샌프란시스코에서 모든 과세 대상 부동산에는 **감정 가격이 있습니다.** 감정 가치는 재산세 계산 목적으로 조세 사정관 사무실에서 부동산에 할당하는 달러 가치입니다.

감정 가치	x	세율	+	특별 과제/ 수수료/유치권	=	부동산 세금 기한

수금된 재산세는 경찰, 소방서, 의료 및 사회 서비스, 근린 공원 및 도서관 같은 중요한 지역 공공 서비스를 지원하는 데 사용되는 세입의 1/3을 차지합니다. 재산세의 일부는 지역 학교를 지원하는 데도 사용됩니다.

감정 가격과 시가

귀하의 감정 가격은 해당 부동산의 시가를 반영하지 못할 수 있습니다. 부동산을 구입할 때 초기 평가액은 시가로 산정되지만 시간이 지나면서 평가액 증가는 주민 발의안 **13(Prop 13)**에 의해 제한됩니다.

초기 가치가 산정되면 감정 가격은 다음과 같은 이유로 인해서만 매년 변경됩니다.

1. 부동산에 대해 새로운 건설을 완료
2. **Prop 13**에 따라 허용되는 연간 최대 2%의 인플레이션 증가

> **Prop 13 (1978)** – 평가액 증가를 매년 2% 또는 캘리포니아주 소비자 물가지수의 물가 상승률 중 작은 것으로 제한하도록 1978년 캘리포니아주 유권자들에 의해 통과된 법안입니다. Prop 13이 통과되기 전에는 감정 가격은 시가를 따랐습니다.

3. 시가가 **Prop 13** 가치보다 하락할 때는 1년 임시 평가액 감소
4. 경제 상황, 화재 손해 또는 기타 재난으로 인한 전년도 임시 감소로부터 Prop 13 가치의 회복.

유용한 정보

재산세를 줄이는 방법?

공제 신청:

- **재산세 공제: 주택을 소유하고 있고 본인의 실제 거주 목적으로 사용하고 있는 경우 감정 가격에서 최대$7,000** 공제를 받을 수 있습니다.
- 재향군인 및 비영리 조직을 위한 기타 공제도 이용할 수 있습니다.

감정 가격 재고 요청:

- **비공식적 검토: 주거용 부동산인 경우에만 1월부터 3월 사이에 임시 1년 평가액 공제 요청을 제출하십시오. 7월에 결과를 통보합니다.**
- **평가액 이의 제기:** 7월 2일부터 9월 15일까지 독립된 평가액 항소 위원회에 공식 이의 제기를 할 수 있습니다. 자세한 내용은 해당 기관 웹 사이트를 방문하십시오. *www.sfgov.org/aab*.

재평가에서 제외:

- 부모–자녀 또는 자녀–부모 이전 제외 (Prop 58)
- 조부모–손주 이전 제외 (Prop 193)
- 고령자 및 장애인을 위한 교체 주택 제외(Prop 60 및 Prop 110)

부동산 평가의 기본 사항

Jan 2015

예:7년 내에 주택의 감정 가격 변경

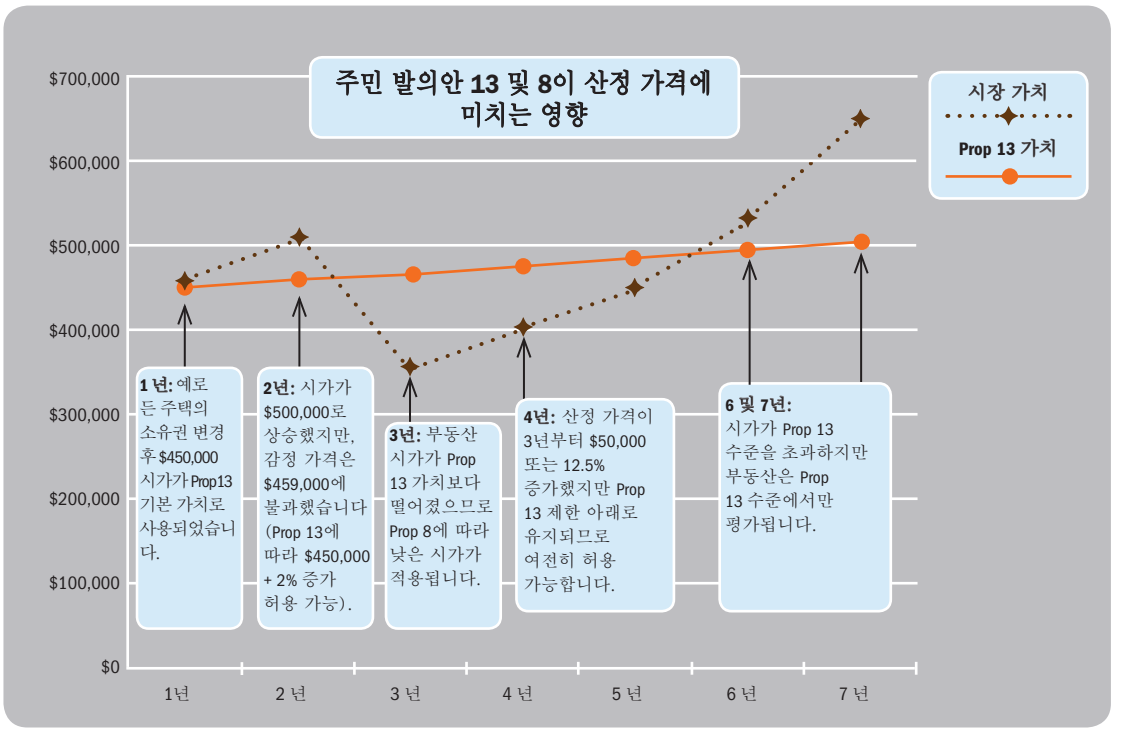
시가 $450,000 의 부동산을 **1년** 내에 구입했다고 가정합시다. **2년** 째에, 시가가 $500,000 로 상승했지만, 감정 가격은 Prop 13 제한으로 인해 2% ~ $459,000 이상 변경되지 않았습니다.

3년 째에, 시가는 $350,000로 하락했습니다. 주민 발의안 8(Prop 8)에서 허용하는 임시 공제로 받은 재산세는 $350,000에서 평가되었습니다.

> **Prop 8 (1978)** – 부동산의 현재 시가가 Prop 13 가치보다 떨어질 때 감정 가격의 임시 1년 감소를 제공하도록 1978년 유권자들이 통과시킨 법안입니다.

4년 째, 부동산 시가가 $400,000로 상승했습니다. 전년도에 비해 12.5%($50,000) 상승했어도 여전히 Prop 13 가치보다 낮기 때문에 부동산은 $400,000로 평가되었습니다. **5년** 째, Prop 13 가치보다 여전히 낮기 때문에 감정 가격이 시가와 함께 계속 증가했습니다.

6 및 7년 째, Prop 13 가치가 시가보다 낮기 때문에 부동산이 Prop 13 가치로 평가되었습니다.



오른쪽 열 텍스트중요한 날짜

1월 1일
유치권 날짜 또는 가치가 결정되는 날짜

2월 15일
재산세 공제를 포함한 모든 공제 신청 마감일

3월 31일
비공식 검토 신청 마감일

4월 10일
전년도 재산세 청구서의 두 번째 분할 납부 마감일. (http://sftreasurer.org)

7월 1 – 30일
감정 가격 통지서(NAV)를 부동산 소유자에게 우편 발송. (잘못된 정보가 있는지 NAV를 확인하는 것이 중요)

7월 2일
독립된 평가액 항소 위원회(AAB)에 공식 평가액 이의 제기 시작일. (www.sfgov.org/aab)

9월 15일
AAB에 공식 평가액 이의 제기 마감일

12월 10일
재산세 청구서의 첫 번째 분할 납부 마감일

방금 새 주택을 구매했습니다. 감정 가격은 어떻게 결정됩니까?

소유권 이전 후 재산 평가 프로세스:

새로운 증서에 소유권 변경을 기록 → 소유권 정보 업데이트 및 제외 자격 신청 → 제외가 적용되지 않을 경우 부동산을 시가로 재평가 → 감정 가격을 줄이기 위해 공제 자격 신청 → **새 감정 가격**

**부인: 본 문서의 정보는 법적 조언으로 제공하는 것이 아니라 조세 사정관 사무실에서 처리한 재산 평가액에 대해 일반에게 알리기 위한 목적으로만 제공됩니다. 개인 금융에 관한 질문이 있는 경우 변호사 또는 공인 회계사와 상담하는 것이 좋습니다.