



新業主物業稅入門課101

May 2016

恭喜你！首次置業是人生一項重要的里程碑！但成為業主後，請好好規劃一下房屋所需的開支，除了貸款、保險和水電雜費等，物業稅也是其中一項主要開支。為了幫你更有效地安頓好置業後的生活，本辦公室準備了以下小貼士！



貼士 1 檢查你的屋契

你的屋契將在本辦公室進行記錄後寄還給你。在收到屋契時，請檢查契約上的所有資訊是否正確無誤。如有問題，請與你的產權公司(title company)或協助你進行買賣交易的專業人員聯絡。

什麼是屋契？

當你購買物業時，本辦公室會對你的契約（有時稱為授予契約）進行記錄。契約的內容通常包括物業由何人轉讓，何人接收，以及物業的基本描述。更重要是，它說明了目前誰擁有該物業。一般來說，產權公司(title company)或成交代管辦公室(escrow office)會在完成有關交易後代你提交契約，一旦完成記錄，它便成為本縣公開資料的一部分。

更新你的郵寄地址

你指定的郵寄地址是我們向你傳達重要資訊的主要途徑。別忘了透過我們的網站進行網上更新
(www.sfassessor.org)!

貼士 2 了解物業估值是如何設定的

買屋後，加州法例（1978年通過的13號提案）要求本辦公室對你的房屋設定一個新的應稅價值。法律規定，此價值，亦稱為估值(assessed value)，該反映物業在轉讓時的市場價值（非購買價）。此後每年，如果沒有任何改變，你的物業估值每年漲幅不能超過2%。

如何預計新估值？

如果你是按市場價值來購買物業，你的新估值很可能就是購買價。

但購買價並不一定等於市場價值，舉例說，如法拍屋或親人間的轉讓，購買價就有可能低於市場價值。此情況下，我們必須使用市場價值。

為了謹慎起見，你可參考一下買屋前後同一地區相類似物業的價格，以便估計市場價值。

貼士 3 預留支付物業稅的資金

物業稅是基於物業估值來計算，公式如下：

$$\text{估值} \times \text{稅率} = \text{應付物業稅}$$

加州的稅率一般略高於1%。如果你的估值是50萬美元，應付物業稅接近：

$$500,000 \text{ 美元} \times 1\% = 5,000 \text{ 美元}$$

請早作準備！

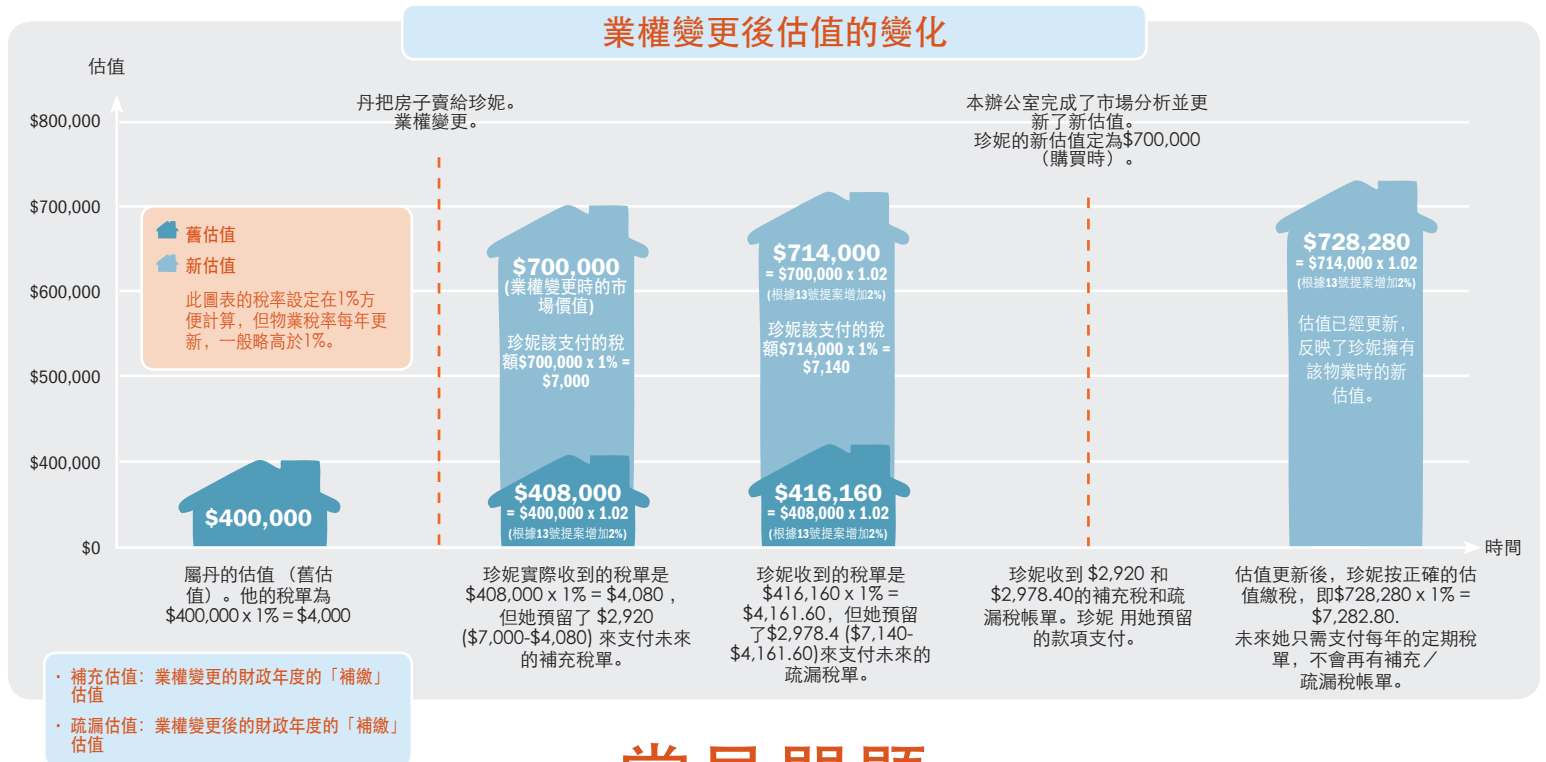
估計過物業稅該付多少後，請預留這筆款項！

因新估值可能趕不及在下期物業稅單寄出前作更新。此情況下，你收到的物業稅單只反映前業主的舊估值。請支付該稅單，並把餘下的款項留下用來支付日後收到的稅單。

本辦公室確定新估值後，你將收到稱為補充和（或）疏漏帳單(supplemental and/or escape bills)。
(更多資訊請查看背面)

請按時支付稅單以免罰款。
物業稅帳單由財政與稅收辦公室(Office of the Treasurer & Tax Collector) 另外負責寄出和收取。

示例：丹(Dan)擁有自住物業20年。估值為400,000美元（低於市場價值，因為13號提案為每年估值增長設定了上限）。後來，珍妮以700,000美元的市場價值從丹手中買下這所房子。轉讓後，珍妮最初是按照丹的舊估值納稅，因為新估值尚未按市場價值更新。以下圖表是一個簡化的情形，有助於解釋珍妮如何估算她該納的物業稅，並為以後的稅單預留資金。



常見問題

Q1. 我不同意估值。認為買屋時，物業的市場價值應該更低，該怎麼辦？

A1. 你有權向評估上訴委員會(AAB)([www.sfbos.org / AAB](http://www.sfbos.org/AAB))正式提出上訴。正式上訴必須在補充估值通知發出日期後60天內提交給AAB。請謹記，即使你已經提出上訴並在上訴過程中，你仍有責任按時繳納物業稅帳單以免罰款。

Q2. 該如何計算前業主已支付的稅款？

A2. 一般來說，新舊業主必須按物業擁有期來分擔該年的物業稅。但是，前業主有可能在交易前已經繳納全年物業稅，或沒有繳納任何物業稅，因此你必須在交易時與前業主溝通，並作結算。請注意，許多新業主與專業人士合作，如成交代管人(escrow agent)或房產經紀，以確保在完成交易時，妥善處理好前業主已支付或未支付的任何物業稅。你也可以聯繫財政與稅收辦公室(Office of the Treasurer & Tax Collector)（非本辦公室），了解已支付的款項。

Q3. 如果我在整修住宅，那估值會有何改變？

A3. 一般來說，正常維修和修復之外的施工被視為「新工程」(New Construction)，根據州法，新工程該重新估值。常見的新工程包括增建房間或改造部分的車庫。所以，如果你最近買了物業並且進行新工程，產權變更後將被重新估值（以反映市場價值），而新工程也會帶來額外估值（只有修建部分被重新估值）。

Q4. 有哪些物業稅務優惠計劃嗎？

A4. 如果是自住物業，你有資格獲得業主自住豁免。這項豁免將從你的估值中減去\$7,000，有助於你每年節省大約70-80美元。

其他稅務優惠，請瀏覽本辦公室的網站：

- 殘障退伍軍人物業稅豁免
- 父母-子女之間產權轉換豁免（58號提案）
- 祖父母-孫子女之間產權轉換豁免（193號提案）
- 長者（60號提案）和殘障人士（110號提案）替代物業豁免

**免責聲明：本文件的資訊不構成法律諮詢，只是為了向公眾解釋估值官辦公室處理業權變更時的估值變化。如果你有關於個人財務的任何問題，最好諮詢律師或註冊會計師。