



НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ВАЖНЫЕ СВЕДЕНИЯ ДЛЯ КУПИВШИХ ДОМ В ПЕРВЫЙ РАЗ

May 2016

Поздравляем! Приобретение первого дома – знаменательное событие в жизни каждого! Налог на недвижимое имущество должен быть одним из основных планируемых вами жилищных расходов, помимо ипотечного кредита, страховки для домовладельцев и оплаты счетов за коммунальные услуги. Чтобы лучше разобраться в том, чего стоит ожидать после покупки дома, следуйте приведенным ниже советам.



Рекомендация **1** Проверьте документ на право собственности

Когда вы получите зарегистрированный на ваше имя оригинал документа на право собственности, проверьте и убедитесь в правильности всей информации. Если у вас есть вопросы, свяжитесь с вашей титульной компанией или специалистами, помогающими вам совершить покупку.

Что такое документ на право собственности?

Когда вы приобретаете недвижимость, в нашем офисе обычно регистрируется документ на право собственности, англ. deed (иногда называемый актом передачи прав на имущество). Как правило, в нем говорится, от кого имущество передается и дается его описание. Помимо этого, документ на право собственности указывает, кто теперь владеет данным объектом недвижимости. Титульная компания или офис условного депонирования направляют документ на право собственности от вашего имени, и после его регистрации он становится частью общедоступного архива округа.

Обновите свой почтовый адрес

Указанный вами почтовый адрес является для нас основным способом связи с вами для передачи важной информации. Не забудьте обновить свой почтовый адрес через наш вебсайт (www.sfassessor.org)!

Рекомендация **2** Разберитесь, как была установлена оценочная стоимость

После покупки согласно закону штата (Предложение 13, принято в 1978 г.) требуется, чтобы наш офис установил новую налогооблагаемую стоимость вашего дома. Закон гласит, что эта стоимость, называемая оценочной стоимостью, должна отражать рыночную стоимость (но не обязательно покупную цену) недвижимого имущества на дату передачи. После этого ежегодная оценочная стоимость вашего недвижимого имущества не может увеличиться более чем на 2% в год, если не было никаких изменений.

Как определить новую оценочную стоимость моего недвижимого имущества?

Если вы купили дом по рыночной цене, то ваша новая оценочная стоимость, вероятно, будет совпадать с покупной стоимостью.

Однако бывают случаи, когда уплаченная сумма не является рыночной стоимостью, например, если сделка была совершена по принуждению или внутри семьи по цене ниже рыночной. В этих случаях мы обязаны использовать рыночную стоимость.

Практичности ради, вы можете определить рыночную стоимость объекта недвижимости, изучив информацию о покупке других объектов недвижимости в том же районе рядом с датой вашей сделки.

Рекомендация **3** Откладывайте деньги на налоги на недвижимое имущество

Налог на недвижимое имущество рассчитывается на основе его оценочной стоимости по следующей формуле:

$$\text{Оценочная стоимость} \times \text{Налоговая ставка} = \text{Налог на недвижимое имущество к оплате}$$

Налоговые ставки в Калифорнии обычно немного выше 1%. Если оценочная стоимость вашего недвижимого имущества составляет 500 000 долл. США, то предполагаемый налог на недвижимое имущество:

$$\$500,000 \times 1\% = \$5,000$$

Будьте готовы!

Оценив, какие налоги на недвижимое имущество вам придется платить, планируйте свой бюджет!

Если информация о новой оценочной стоимости не была внесена в систему к моменту наступления следующего цикла оплаты налога на недвижимость, вы получите счет, базируемый на предыдущей оценочной стоимости. Оплатите его и откладывайте деньги для оплаты последующих счетов.

Как только мы определим новую оценочную стоимость вашей недвижимости, вам придут «счета вдогонку», называемые дополнительными и/или ретроспективными счетами. (См. на обороте для получения дополнительной информации)

Не забудьте оплатить счета, чтобы избежать штрафов. Сбором налогов на недвижимость занимается Отдел Налогов и Казначейства, учреждение, отдельное от нашего.

