



О НАЛОГЕ НА ИМУЩЕСТВО ПРИ ВЛАДЕНИИ ДОМОМ КАТЕГОРИИ BMR

Владение домом сопряжено со многими обязанностями и расходами, включая имущественные налоги. Данный листок содержит основную информацию о налогообложении недвижимости и о том, что следует ожидать после покупки дома из категории Below Market Rate (BMR).

Как рассчитываются налоги на имущество?

В Калифорнии налоги на недвижимость рассчитываются исходя из стоимости приобретаемой недвижимости. При покупке дома оценочная стоимость равна стоимости, по которой он приобретается. По следующей формуле можно рассчитать налог на имущество.

$$\begin{array}{ccccccc} \text{🏠} & \times & \text{Нал. ставка} & = & \text{Подлежащий} & \text{уплате налог} & \\ \text{Оценочная стоимость} & & & & \text{на имущество} & & \end{array}$$

Налоговые ставки в Калифорнии, как правило, немного выше 1%. Формула ниже покажет, каков будет ваш предполагаемый налог на недвижимость при оценочной стоимости 350 тыс. долларов.

$$\begin{array}{ccccccc} \text{🏠} & \times & 1\% & = & \$3500 & & \\ \$350\,000 & & & & & & \end{array}$$

Примечание: уточните правильность оценки в своем уведомлении об оценочной стоимости

Откуда берется оценочная стоимость?

Передача прав собственности сопровождается переоценкой стоимости собственности и определением новой стоимости за налоговый год для расчета налогов на собственность. Стоимость вашего дома за налоговый год основана на ограниченной стоимости, а не на рыночной стоимости недвижимости. Оценочная стоимость вашего дома не может увеличиваться более чем на 2% в год. При несогласии с оценочной стоимостью вы можете подать заявку на неофициальное исследование в офис эксперта по оценке со 2 января по 31 марта каждого года.

Какие существуют программы налоговых льгот?

При получении налоговой льготы домовладелец может сократить оценочную стоимость на \$7000, что дает примерно 70–80 долларов экономии в год. Новые владельцы недвижимости автоматически получают заявление на такую льготу по почте. На нашем веб-сайте описаны и другие возможности налоговой экономии.

Какие у меня будут ограничения?

В отношении домов категории BMR действуют закрепленные в письменной форме положения, устанавливающие ограничения на размещение, аренду, передачу и перепродажу. Главное условие: ваш дом нельзя сдавать в аренду. Макс. цена перепродажи дома BMR рассчитывается по формуле, обеспечивающей его доступность для следующего покупателя.



Что если я улучшу состояние дома?

Вам может быть одобрен кредит на капитальный ремонт определенной части вашего дома. См. здесь: www.sfmohcd.org/bmr-ownership



Если в результате такого улучшения состояния оценочная стоимость дома увеличится, увеличится и сумма в вашем счете к уплате налогов, даже если налоговая ставка останется прежней.

Что такое дополнительный налог?

Дополнительный налог взимается однократно при продаже имущества или внесении в него значительных улучшений. Счета к уплате такого налога высылаются почтой владельцам жилья. Дополнительный налог рассчитывается как разница между стоимостью за новый налоговый год и предыдущей оценочной стоимостью имущества (дополнительной стоимостью), умноженная на налоговую ставку в размере 1% и соответствующий период владения в таком финансовом году. Воспользуйтесь калькулятором дополнительного налога специалиста по оценке: www.sfassessor.org/tax-calculator.

Примечание: Ваш кредитор ведет условно-депозитный счет для оплаты ваших ежемесячных расходов, связанных с собственностью, чтобы не оплачивать один крупный счет раз в год или полгода. Дополнительные налоги по таким счетам обычно не оплачивают.

Доп. стоимость	×	Нал. ставка	×	Период владения	=	Доп. налог
\$100 000	×	1%	×	0,75 (9 месяцев)	=	\$750

У кого можно уточнить?

- ✓ Управление по жилищным вопросам и общественному развитию (Мэрия): (415) 701-5500
- ✓ Казначейство и налоговая инспекция: (415)554-4400
- ✓ Homeownership SF: (415) 202-5464



Справки о политиках в отношении домов категории BMR и о жилищных программах.



Справки о том, как платить налоги на имущество.



Уточнения по консультациям касательно финансовых и жилищных вопросов.

НЕ ПРОПУСТИТЕ

ИЮЛЬ

Ежегодные уведомления об оценочной стоимости налогоплательщиков. За ними сразу высылаются счета на оплату.

10 ДЕК.,
10 АПР.

Ежегодные счета оплачиваются двумя частями: Платежи после установленного срока становятся просроченными

15
ФЕВР.

Крайний срок подачи всех заявок на льготы.

**Отказ от ответственности: приведенная в данном документе информация не является юридической консультацией; она предназначена только для информирования общественности о налогах на имущество собственников жилья категории BMR. По вопросам касательно личных финансов, налогов или имущественного планирования рекомендуется обращаться к юристам или профессиональным бухгалтерам.

