



## NHỮNG CÂU HỎI THƯỜNG GẶP (FAQS) VỀ THUẾ TÀI SẢN DÀNH CHO CÁC CHỦ NHÀ CÓ NHÀ GIÁ DƯỚI GIÁ THỊ TRƯỜNG

Quyền sở hữu nhà đi kèm với nhiều trách nhiệm và chi phí, bao gồm cả thuế tài sản. Những Câu Hỏi Thường Gặp này sẽ giúp quý vị hiểu những điều cơ bản về thuế tài sản và những gì sẽ xảy ra sau khi mua một căn nhà có giá Dưới Giá Thị Trường (Below Market Rate, BMR).

### Các thuế tài sản được tính như thế nào?

Tại California, thuế tài sản thực được dựa trên giá mua tài sản thực. Khi quý vị mua một ngôi nhà, giá trị được ước tính tương ứng với giá mua. Hãy sử dụng công thức sau để xác định thuế tài sản của quý vị.

$$\text{Giá Thẩm Định} \times \text{Thuế Suất} = \text{Thuế Tài Sản Phải Trả}$$

*Lưu ý: Kiểm tra thông báo về giá thẩm định của quý vị để đảm bảo rằng quý vị có giá trị chính xác*

Thuế suất ở California nói chung là trên 1% một chút. Hãy xem công thức bên dưới để biết thuế tài sản ước tính của quý vị là bao nhiêu nếu giá thẩm định của quý vị là \$350.000.

$$\$350.000 \times 1\% = \$3.500$$

### Giá thẩm định của tôi được đặt ra như thế nào?

Việc chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản kích hoạt đánh giá lại giá trị tài sản và thiết lập giá trị năm cơ sở mới để tính các thuế tài sản của quý vị. Giá trị năm cơ sở của nhà quý vị dựa trên giá trị bị hạn chế, không phải là giá trị thị trường của tài sản. Giá thẩm định của nhà quý vị không thể tăng quá 2% mỗi năm. Quý vị có thể nộp đơn xin Đánh Giá Không Chính Thức với Văn Phòng của Thẩm Định Viên từ ngày 2 tháng 1 đến ngày 31 tháng 3 hàng năm nếu quý vị phản đối giá thẩm định đặt ra cho mình.

### Hiện đang có chương trình tiết kiệm thuế tài sản nào?

Quyền miễn trừ của chủ nhà cho phép quý vị đủ điều kiện để được giảm \$7.000 so với giá thẩm định của quý vị, tương đương với \$70 đến \$80 tiền tiết kiệm hàng năm. Các chủ sở hữu tài sản mới sẽ tự động nhận được đơn xin miễn trừ qua đường bưu điện. Truy cập trang web của chúng tôi để biết thêm các cơ hội tiết kiệm thuế.

## Tôi sẽ có những hạn chế nào?

Nhà BMR có các điều khoản về chứng thư đặc biệt đặt ra các hạn chế về việc thuê, cho thuê, chuyển nhượng và bán lại. Quan trọng nhất, quý vị không thể cho người khác thuê hoặc cho thuê lại nhà của mình. Giá bán lại tối đa của quý vị sẽ được tính theo một công thức được thiết kế nhằm đảm bảo BMR của quý vị sẽ nằm trong khả năng chi trả được của người mua tiếp theo.



## Điều gì xảy ra nếu tôi nâng cấp nhà?

Quý vị có thể đủ điều kiện nhận các khoản tín dụng cải thiện vốn đối với những nâng cấp nhất định cho nhà của quý vị. Để biết thêm thông tin chi tiết, hãy truy cập

[www.sfmohcd.org/bmr-ownership](http://www.sfmohcd.org/bmr-ownership)

Nếu giá thẩm định của nhà quý vị tăng lên khi nâng cấp, hóa đơn thuế của quý vị sẽ tăng lên, ngay cả khi thuế suất vẫn giữ nguyên.



## Thuế Bổ Sung là gì?

Thuế Bổ Sung là loại thuế một lần xảy ra khi tài sản được bán hoặc đã có những cải tiến lớn.

Các hóa đơn thuế bổ sung được gửi trực tiếp cho các chủ nhà. Thuế bổ sung được xác định bằng cách lấy chênh lệch giữa giá trị năm cơ sở mới và giá trị tài sản được thẩm định trước đó (Giá Trị Bổ Sung) nhân với thuế suất 1% và thời gian sở hữu theo tỷ lệ trong năm tài chính đó. Sử dụng công cụ tính Thuế Bổ Sung của Thẩm Định viên: [www.sfassessor.org/tax-calculator](http://www.sfassessor.org/tax-calculator).

*Lưu ý: Người cho vay của quý vị quản lý một tài khoản tạm giữ để giúp quý vị thanh toán các chi phí liên quan đến tài sản hàng tháng thay vì phải thanh toán một hóa đơn lớn một hoặc hai lần một năm. Nói chung các tài khoản tạm giữ không phải trả thuế bổ sung.*

Giá Trị Bổ Sung	×	Thuế Suất	×	Thời Gian Sở Hữu	=	Thuế Bổ Sung
\$100.000	×	1%	×	0,75 (9 tháng)	=	\$750

## Tôi nên liên lạc với ai khi có thắc mắc?

- ✓ Văn Phòng Phát Triển Nhà Ở và Cộng Đồng của Thị Trường: (415) 701-5500
- ✓ Cơ Quan Thủ Quỹ và Thu Thuế: (415) 554-4400
- ✓ Homeownership SF: (415) 202-5464

- ➔ Để biết thêm thông tin về các chính sách BRM và chương trình nhà ở.
- ➔ Để biết thêm thông tin về cách thanh toán các thuế bất động sản.
- ➔ Để biết thêm thông tin về tư vấn tài chính và nhà ở.

## NHỮNG NGÀY CẦN LƯU Ý

THÁNG 7

Thông Báo Hàng Năm về Giá Thẩm Định được gửi đến những người đóng thuế. Hóa đơn thuế sẽ được gửi qua đường bưu điện ngay sau đó.

Ngày 10 tháng 12  
Ngày 10 tháng 4

Các hóa đơn thuế hàng năm được trả làm 2 đợt: Các khoản thanh toán được thực hiện sau thời hạn sẽ phạm luật.

Ngày 15 tháng 2

Thời hạn nộp tất cả các yêu cầu miễn trừ.

*\*\*Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm: thông tin trên tài liệu này không phải là lời khuyên pháp lý được xây dựng, mà chỉ được thiết kế để thông báo cho công chúng về thuế tài sản cho các chủ nhà BMR. Nếu quý vị có bất kỳ thắc mắc nào về tài chính cá nhân, thuế hoặc kế hoạch về bất động sản của mình, quý vị nên tham khảo ý kiến của luật sư hoặc một kế toán viên có giấy chứng nhận.*