



TIẾT KIEM THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN CHO CHỦ NHÀ

July 2015

MIỄN GIẢM CHO CHỦ NHÀ

Miễn giảm cho Chủ nhà (Homeowner's Exemption, HOX) làm giảm thuế bất động sản bằng cách khấu trừ lên đến \$7,000 từ trị giá thẩm định trước khi áp dụng thuế suất. Tại California, quý bạn chỉ được xin một Miễn Giảm cho Chủ Nhà. Vui lòng xem ví dụ sau để hiểu rõ.

Nếu trị giá thẩm định của một bất động sản là \$700,000, sử dụng thuế suất 1.188%, thuế bất động sản không có Miễn giảm sẽ là:

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{Trị giá thẩm định:} \\ \$700,000 \end{array} \right\} \times \begin{array}{l} \text{Thuế suất:} \\ 1.188\% \end{array} = \begin{array}{l} \text{Thuế bất động sản:} \\ \$8,316 \end{array}$$

Nếu bạn đủ điều kiện để được Miễn giảm cho Chủ nhà thì số tiền lên đến \$7,000 sẽ được trừ đi từ trị giá thẩm định của bạn. Do đó, trị giá chịu thuế của bạn sẽ được giảm xuống còn \$693,000 và thuế bất động sản xuống còn \$8.233 với miễn giảm cho chủ nhà.

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{Trị giá thẩm định:} \\ \$700,000 \end{array} \right\} - \begin{array}{l} \text{Miễn giảm:} \\ \$7,000 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Thuế suất:} \\ 1.188\% \end{array} = \begin{array}{l} \text{Thuế bất động sản:} \\ \$8,233 \end{array}$$



THÔNG BÁO CHO CHÚNG TÔI ĐỂ XÓA BỎ MIỄN GIẢM

Một khi đã được chấp thuận trong hồ sơ, bạn không cần phải khai lại hàng năm. Tuy nhiên, bạn phải thông báo cho chúng tôi nếu bất động sản không còn đủ điều kiện vì những lý do sau:

- Bạn bán bất động sản
- Bạn không còn sống trong bất động sản
- Bạn cho thuê bất động sản
- Bạn đã "vĩnh viễn" dọn đến một cơ sở có chăm sóc
- Bạn chỉ ở trong bất động sản như là căn nhà thứ hai

Nếu đây là trường hợp của bạn, xin vui lòng điền vào đơn "Yêu cầu Xóa bỏ Miễn giảm cho Chủ nhà" và nộp cho văn phòng chúng tôi (có sẵn trên trang web của chúng tôi).

Không làm như vậy có thể dẫn đến hình phạt.

LÀM THẾ NÀO ĐỂ NỘP ĐƠN XIN MIỄN GIẢM CHO CHỦ NHÀ?

Nộp đơn rất dễ! Chỉ cần vào trang web của chúng tôi tại sfassessor.org và tải xuống Mẫu Đơn Xin Miễn Giảm cho Chủ nhà. Điền đơn và nộp cho chúng tôi.

DANH SÁCH KIỂM TRA ĐIỀU KIỆN

- Bạn sở hữu bất động sản
- Bất động sản là nơi cư ngụ chính của bạn
- Bạn hiện không nhận miễn giảm này trên một bất động sản khác ở California

KHI NÀO THÌ NỘP ĐƠN?

Nộp đơn càng sớm càng tốt để được hưởng đầy đủ quyền lợi miễn giảm. Chủ nhà mới phải nộp đơn xin miễn giảm ngay cả khi bất động sản đã nhận được miễn giảm (dưới tên chủ nhà cũ).

Nếu đơn xin miễn giảm không được nhận kịp thời, bạn có thể nhận được một phần quyền lợi hoặc bắt đầu nhận quyền lợi vào tài khóa kế tiếp.

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

Câu hỏi 1: Tôi có sẽ nhận được thông báo xác nhận tôi đủ điều kiện để được miễn giảm hay không?

Trả lời 1: Không, bạn sẽ không nhận được thông báo bổ sung nếu bạn đủ điều kiện. Tuy nhiên, bạn sẽ nhận được thông báo nếu đơn xin không đầy đủ hoặc bị từ chối. Đừng quên là bạn có thể kiểm tra hóa đơn thuế bất động sản hàng năm của bạn để xem liệu bạn đã nhận được miễn giảm hay không (xem bên dưới).

Câu hỏi 2: Có thêm miễn giảm thuế bất động sản nào khác cho người cao niên hay không?

Trả lời 2: Có thêm các loại miễn giảm dành cho cao niên được cung cấp bởi Học Khu Thống Nhất San Francisco (San Francisco Unified School District (SFUSD)). Ví dụ: các miễn giảm do Đạo luật về Giáo dục và Giáo viên Chất lượng và Thuế Đặc biệt Cơ sở Trường học. Nếu bạn là người lớn tuổi từ 65 trở lên, bạn có thể hội đủ điều kiện. Bạn có thể nộp đơn trực tiếp với SFUSD. Liên lạc với SFUSD ở số (415) 355 -2203 hoặc qua email tại seniorexemptionoffice@sfusd.edu

Câu hỏi 3: Tôi có thể nhận được Miễn giảm cho Cựu chiến binh và Miễn giảm cho Chủ nhà cùng một lúc hay không?

Trả lời 3: Không, bạn chỉ có thể được một trong hai miễn giảm này. Bạn có thể vào trang web của chúng tôi để tìm hiểu thêm về Miễn giảm cho Cựu chiến binh.

Kiểm tra hóa đơn thuế của bạn để xem liệu bạn đã nhận được Miễn giảm cho Chủ Nhà hay không.



City & County of San Francisco
José Cisneros, Treasurer
David Augustine, Tax Collector
Secured Property Tax Bill

1 Dr. Carlton B. Goodlett Place
City Hall, Room 140
San Francisco, CA 94102
www.sftreasurer.org

For Fiscal Year July 1, 2014 through June 30, 2015

Vol	Block	Lot	Account Number	Tax Rate	Statement Date	Property Location
01	1234	123	123401230	1.1743%	11/24/2014	123 SANFR ST

Assessed on January 1, 2014
To: Joe Taxpayer

Joe Taxpayer
P.O. BOX 123
SAN FRANCISCO CA 94100

Assessed Value		
Description	Full Value	Tax Amount
Land	24,376	286.24
Structure	22,772	267.41
Fixtures		
Personal Property		
Gross Taxable Value	47,148	553.65
Less HO Exemption	7,000	82.19
Less Other Exemption		
Net Taxable Value	40,148	\$471.46

Dòng này chỉ cho thấy mục Miễn giảm cho Chủ Nhà

Direct Charges and Special Assessments			
Code	Type	Telephone	Amount Due
29	RENT STABILIZATION	(415) 554-4452	72.00
70	GARBAGE LIEN (RES)	(415) 252-3872	390.34
89	SFUSD FACILITY DIST	(415) 355-2203	34.68
91	SFCCD PARCEL TAX	(415) 487-2400	79.00
98	SF - TEACHER SUPPORT	(415) 355-2203	224.56
Total Direct Charges and Special Assessments			\$800.58

** Thông báo Miễn trừ Trách nhiệm: Thông tin trong tài liệu này không được xây dựng như một tư vấn pháp lý mà chỉ được thiết kế để thông báo công chúng về những cơ hội giảm thuế do Văn phòng Thẩm định – Quản lý Hồ sơ xử lý. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào liên quan đến tài chính cá nhân thì bạn nên tham khảo với luật sư hoặc kế toán viên được chứng nhận.