



신규 주택 소유주 대상 재산세 101

May 2016

축하합니다! 첫 번째 집을 마련한 것은 매우 큰 사건입니다. 저당권 상황, 주택 소유주의 보험, 그리고 가스/전기/수도 요금과 별개로 재산세는 주거비의 한 부분을 차지하는 것으로 미리 계획해야 합니다. 주택을 새로 구매한 후 무엇을 해야 하는지 이해를 돕기 위해, 아래의 정보를 통해 준비하십시오!



정보 1 증서 확인

등기를 완료하고 난 후 원래 증서가 반려되면, 증서에 언급된 모든 정보가 올바른지 확인해야 합니다. 궁금한 사항은 소유권 보험회사 또는 주택 구매를 지원하는 전문가들과 상담하십시오.

증서란 무엇인가?

부동산을 구매한 경우, 일반적으로 당사의 사무실에서 증서(소유권 권리 증서라고도 함)를 기록하게 됩니다. 증서는 부동산의 양도 대상이 누구인지 그리고 부동산의 내용을 설명한 것입니다. 보다 중요한 것은 부동산의 현재 소유자가 누구인지 알려주는 것입니다. 대부분, 소유권 보험회사 또는 조건부 날인 증서 회사에서 귀하를 대신하여 이 증서를 제출하고, 등기가 완료되면 해당 국가의 공공 기록물로 관리됩니다.

주소지 업데이트

지정된 우편 주소는 귀하에게 중요한 정보를 보내드리는 주요 소통 수단입니다. 당사의 웹사이트에서 우편 주소를 업데이트하십시오 (www.sfassessor.org)!

정보 2 감정가 설정 방법의 이해

구매 후, 주법(제의 13, 1978년 통과)에 따라 당사는 귀하의 주택에 대한 과세액을 다시 설정합니다. 이 법에 의거하여, 감정가라고 하는 이 가치는 부동산의 시장 가격(구매가와 동일하지 않음)을 양도일 기준으로 반영해야 합니다. 그로부터 해마다, 감정가는 아무런 상황 변동이 없는 경우에 2% 이상 인상되지 않습니다.

새 감정가를 어떻게 추정하는가?

귀하의 부동산을 시장 가격으로 구매한 경우, 새 감정가는 구매가와 동일할 것입니다.

하지만, 강요에 의해 구매한 부동산 또는 가족 구성원에게 시장 가격보다 낮게 판매한 부동산 등 지불한 금액이 시장 가격과 동일하지 않은 경우도 있습니다. 이런 경우, 당사는 시장 가격을 적용해야 합니다.

보수적으로 계획하려면, 귀하의 구매일과 가까운 시점에 같은 지역의 비교 가능한 부동산의 판매가를 조사하여 시장 가격을 추정해 볼 수 있습니다.

정보 3 재산세 대비 저축

재산세는 다음의 공식을 사용하여 귀하의 감정가를 기반으로 계산됩니다:

$$\text{감정가} \times \text{세율} = \text{재산세 기간}$$

일반적으로, 캘리포니아주의 세율은 1%를 약간 상회합니다. 감정가가 \$500,000, 이라면, 추정 재산세:

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

미리 준비하십시오.

재산세로 납부해야 할 금액을 추정했기 때문에, 돈을 비축하십시오!

새 감정가는 다음 번 재산세 고지서를 받기 전에는 업데이트되지 않습니다. 이런 경우, 먼저 이전 소유주의 감정을 반영한 고지서를 받게 됩니다. 이를 지불하고, 나머지는 향후 고지서를 위해 저축하십시오.

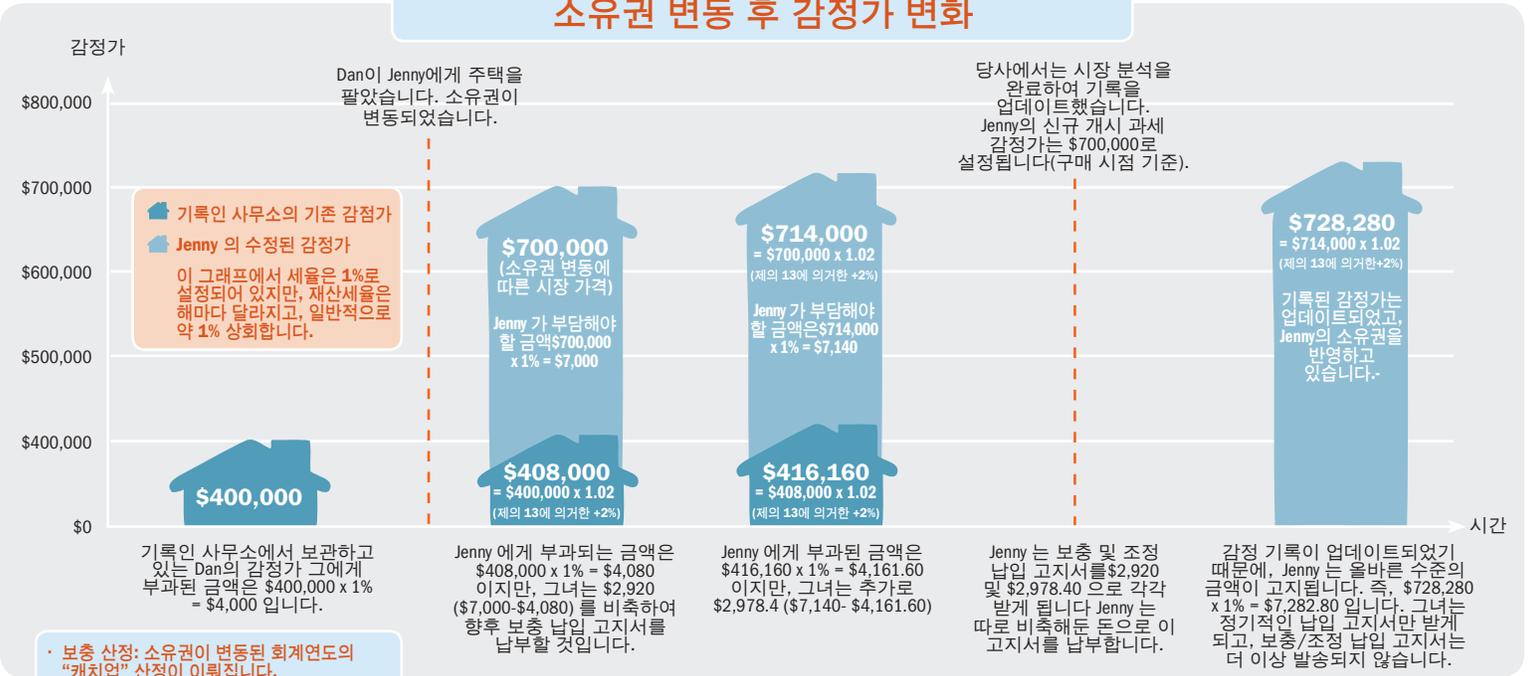
당사에서 새 감정가를 판별하고 나면, “캐치 업 고지서”라는 보충 및/또는 조정 고지서가 발부됩니다. (자세한 정보는 뒷장을 참조하십시오.)

벌금을 내지 않도록 고지서를 제 때 납부하십시오. 재산세 고지서는 별도의 사무국인 회계실 및 세무서에서 우편으로 발송합니다.

예제: Dan은 20년 동안 주택을 소유하고 있습니다. 감정가는 \$400,000입니다(제의 13에 따른 감정 상한선으로 인해 시장 가격보다 낮음). 이 주택을 경매에 붙인 결과, Jenny가 \$700,000에 이 주택을 Dan으로부터 구입했습니다. 양도가 이뤄지고 난 후, Jenny는 Dan의 기존 감정가를 토대로 한 고지서를 받았습니다. 그 이유는 시장 가격이 업데이트되지 않았기 때문입니다.

아래의 그래프는 Jenny가 재산세를 추정하여 향후의 고지서에 대비하여 돈을 비축하는 방법을 설명하기 위한 간단한 시나리오입니다.

소유권 변동 후 감정가 변화



자주 하는 질문

Q1. 감정가에 동의하지 않습니다. 부동산을 구매했던 시점의 시장 가격이 지금보다 낮았는데, 어떻게 해야 합니까?

A1. 감정 항소 위원회(AAB)에 공식으로 이의를 제기할 수 있습니다 (www.sfbos.org/aab). 보충 산정에 대해 공식으로 항소하려면, 보충 산정 통보를 받은 날로부터 60일 이내에 AAB에 이의를 제기해야 합니다. 항소를 제기했지만 아직 서류 중이면, 재산세를 납부해야 불이익을 받지 않습니다.

Q2. 이전 주택 소유주가 이미 납부했다는 것을 어떻게 알 수 있습니까?

A2. 이전 소유주는 해당 주택을 소유하는 기간 동안 재산세를 납부해야 합니다. 하지만, 이전 소유주가 1년치 재산세를 전부 완납했거나 재산세가 부과되지 않았을 수도 있습니다. 이전 소유주와 얘기해서 대차를 청산하십시오. 조건부 날인 증서 관리인 또는 부동산 업체 등 전문가들의 도움을 받는 대다수의 신규 주택 소유주들은 이전 소유주의 재산세 납부 여부를 부동산 구매 거래를 종결하는 시점에 확실하게 청산해야 합니다. 또한, 회계실 및 세무서(별도의 기관)에 연락하여 얼마가 납부되었는지 확인하십시오.

Q3. 내 주택에 변동사항에 생기면 어떻게 합니까?

A3. 일반적으로, 유지보수 및 수리 이외의 건축 프로젝트는 "신규 건축"으로 간주되어 주법에 따라 재산정이 가능합니다. 일반적인 산정 가능 프로젝트에는 방을 추가하거나 차고의 용도를 일부 변경하는 것이 포함됩니다. 따라서, 최근에 부동산을 구입하여 신규 건축을 한 경우 소유권의 변동에 따른 시장 가격을 반영하여 다시 산정하고 건축물의 시장 가격에 대해 추가로 산정하게 됩니다.

Q4. 주택 소유주들을 위한 재산세 절감 프로그램이 있습니까?

A4. 소유하고 있는 주택에 거주하는 경우, 주택 소유주 면제에 해당됩니다. 이 면제를 통해, 감정가에서 \$7,000을 공제받으면 연간 \$70-80을 절약할 수 있습니다.

다른 절세 기회는 다음과 같습니다(자세한 내용은 웹 사이트 참조):

- 상이군인 재산세 공제
- 부모-자녀 양도 제외(제의 58)
- 조부모-손자손녀 양도 제외(제의 193)
- 고령자(제의 60) 및 장애인(제의 110)을 위한 대체 주택 제외

면책 조항: 이 문서의 정보는 법적 자문을 위한 것이 아니며, 감정 기록인 사무소에서 처리하는 감정 변동사항을 일반인들에게 알려주기 위한 것입니다. 개인 재무 현황에 대해 궁금한 사항은 변호사 또는 공인 회계사와 상담하시기 바랍니다.