



TIC 구입을 고려하십니까?

December 2015

TIC란 무엇입니까?

각 재산은 재산세 목적 상 고유한 “지번”으로 식별됩니다. 예를 들어, 단독 주택 또는 콘도 주택은 하나의 지번으로 식별됩니다. 한 지번에 여러 개의 생활 주택이 있을 수도 있습니다. 예를 들어, 아파트 건물은 하나의 합법적 지번이지만 여러 개의 생활 주택이 있습니다.

TIC(Tenancy-In-Common)는 개인 그룹이 단일 지번을 공동 소유할 수 있도록 하는 소유권의 한 형태입니다. 각 소유자가 지번의 일부를 소유하고 있지만 지번은 재산세 청구 목적으로 하나의 단위로 취급됩니다. 두 개의 개별 아파트가 있는 건물을 TIC의 일반적인 예로 들 수 있습니다. 이 경우 건물은 기술적으로 하나의 지번이지만 다른 개인이 각 아파트를 소유하고 있으며 지번의 소유권을 50-50으로 분할할 수 있습니다.



TIC는 어떻게 감정됩니다?

TIC 재산은 다른 재산과 동일한 방식으로 감정됩니다. 캘리포니아 주 법안 13은 일반적으로 소유권이나 신규 건설 활동이 변경되지 않는 한 부동산의 평가 가치를 매년 2% 이상 인상하지 않습니다.

TIC의 소유권이 변경되는 경우, 지번의 일정 비율을 판매하면 해당 부분만 현재 시장 가치로 재산정됩니다. 아래의 예는 지번의 일정 비율이 판매될 때의 재산정을 설명합니다.

1년차: 4 주택 TIC 건물을 각 공동 소유자가 지번을 균등 분배하여 2 천만 달러에 구입했습니다.

2년차: Tom은 Abby에게 \$ 80 만에 자신의 지번을 매각하므로 Abby의 감정가는 시가 80 만 달러로 재설정되었습니다. 나머지 소유자는 동일하게 유지되며 자신의 감정가만 볼 때 Prop 13 허용 가능한 인플레이션율이 2%까지 상승합니다.

지번의 총 감정가 = \$2,000,000

주택	소유권	감정가	소유자
주택 1	25%	\$500,000	Tom
주택 2	25%	\$500,000	Annie
주택 3	25%	\$500,000	Mary
주택 4	25%	\$500,000	James
총 감정가	100%	\$2,000,000	



지번의 총 감정가 = \$2,330,000

주택	소유권	감정가	소유자
주택 1	25%	\$800,000	Abby
주택 2	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	Annie
주택 3	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	Mary
주택 4	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	James
총 감정가	100%	\$2,330,000	

사용 가능한 TIC의 개별 감정가!

일반적으로 7 월에 하나의 지번만 매년 감정가 통지를 받습니다. 그러나 예의 상, 당 사무소는 TIC 공동 소유자에게 정기적으로 각 주택의 감정가를 제공할 수 있습니다. 이 경우 신청을 해야 합니다. 자세한 내용은 FAQ를 참조하십시오.

질문과 대답(FAQ)

Q1. 본인이 TIC 공동 소유자인 경우 별도의 재산세 청구서를 받게 됩니까?

A1. 회계실 및 세무서는 재산세의 청구 및 징수를 담당합니다. 현재 TIC의 각 공동 소유자가 아닌, 지번으로만 청구서를 발송할 수 있습니다. 일반적으로 TIC 공동 소유자는 연간 재산세 청구서에서 자신의 분담금을 지불하기 위해 서로 재정을 마련합니다. 모든 공동 소유자는 전체 재산세 청구서가 전액 납부되었는지를 확인해야 할 책임이 있으며, 벌금이나 연체료가 부과될 수 있음을 기억하십시오. 세금 계산서에 대한 정보는 311로 전화하여 회계실 및 세무서에 문의하십시오.

Q2. 해당 부동산의 감정가에 동의하지 않으면 어떻게 됩니까?

A2. 모든 재산 소유자와 마찬가지로 TIC 공동 소유자는 독립적인 감정 항소 위원회(AAB)를 통해 감정가에 대해 공식적인 이의를 제기할 수 있습니다. AAB는 감독관 위원회(Board of Supervisors)에서 임명되어 귀하의 항소를 위한 청문회 기관으로 활동합니다. 자세한 정보는 웹 사이트 www.sfgov.org/aab를 방문하십시오.

Q3. 재산세 청구서의 분담금이 내 것이라는 것을 어떻게 알 수 있습니까?

A3. 편의상, 당 사무소는 TIC 공동 소유자에게 재산세 청구서에서 자신의 지번을 계산할 수 있도록 개별 감정가에 대한 통지를 제공합니다. 이 통지를 받으려면 양식을 다운로드하여 작성한 후 사무실로 반송하여 "TIC 주택의 개별 감정가"를 신청해야 합니다.

신청서 양식은 웹 사이트 (www.sfassessor.org)에서 찾을 수 있으며 요청은 한 번만 제출하면 됩니다. 7월에 통지를 받으려면 해당 연도 3월 30일까지 신청서를 제출해야 합니다.

**** 개인 감정가 통지를 요청한다고 해서 재무 및 세무 담당자 사무실로부터 별도의 세금 청구서를 받을 수 있는 것은 아닙니다. 모든 TIC 공동 소유자는 여전히 전체 세금 계산서에 대한 책임이 있습니다. 당사는 TIC 공동 소유자가 적절한 문서, 개별 판매 가격 영수증 및 기타 소유권 정보를 보관할 것을 권장합니다.**



TIC와 콘도미니엄(콘도) 비교

많은 사람들이 TIC 소유권을 콘도 소유와 혼동합니다. 물리적 환경은 비슷할 수 있지만 (한 건물에 공통의 공유 공간이 있는 여러 개인 주택) 가장 큰 차이점은 콘도는 합법적으로 분리된 지번이라는 점입니다. 아래 차트는 둘 사이의 몇 가지 주요 차이점을 보여줍니다.

항목	TIC	콘도
지번	건물 전체에 몇 개의 독립된 생활 주택이 있더라도 합법적인 지번은 하나입니다. 이 속성은 하나의 고유한 APN(Assessor Parcel Number)이 할당됩니다.	각 콘도 주택은 법적으로 분리된 지번입니다. 따라서 각 콘도 주택에는 고유한 APN(Assessor Parcel Number)이 할당됩니다.
과금	전체 지번에 대해 하나의 세금 청구서가 발송됩니다. 모든 공동 소유자는 벌금/수수료 또는 기타 결과를 피하기 위해 연간 세금 청구서를 전액 납부해야 합니다.	별도의 세금 청구서가 각 콘도 소유주에게 발송됩니다.
금융 결과	일반적으로 개별 주택에 대한 융자를 받을 수 있습니다. 그러나 주택이 금융 지원을 받거나 구조화된 방식에 따라 한 명의 공동 소유자가 제때 납부하지 않으면 공동 소유자가 부정적인 영향을 받을 수 있습니다.	소유자는 합법적으로 분리된 주택을 소유하고 있으며 일반적으로 건물 내의 다른 콘도 소유주와 연계된 융자 협상을 하지 않습니다.

**** 면책 조항 :** 이 문서의 정보는 법률적 조언으로 작성된 것이 아니며, 단순히 감정 기록인 사무소에서 처리한 부동산 감정 정보를 대중에게 알리도록 설계되었습니다. 개인 재정에 관련된 질문이 있는 경우 변호사 또는 공인 회계사와 상담하는 것이 좋습니다.