



ЗАДУМЫВАЕТЕСЬ О ПРИОБРЕТЕНИИ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ (TIC)?

December 2015

Что такое долевая собственность (TIC)?

Каждый объект недвижимости считается индивидуальным “участком” для целей расчета налога на недвижимое имущество. К примеру, частный дом на одну семью или квартира в кондоминиуме считаются одним “участком”. Кроме того, один “участок” может содержать несколько жилых ячеек, например, квартирный комплекс может юридически представлять собой один “участок”, однако иметь несколько квартир на своей территории.



Право общей долевой собственности на объект недвижимости (**Tenancy-In-Common, или TIC**) представляет собой форму владения, которая позволяет группе лиц совместно владеть одним “участком”. Хотя каждому владельцу принадлежит только часть участка, участок считается одним объектом при расчете налога на недвижимое имущество. Распространенным примером долевой собственности считается здание с двумя отдельными квартирами. В этом случае здание технически является одним участком, однако два различных человека могут быть совладельцами участка 50-50.

Как оценивается стоимость объектов недвижимости TIC?

Недвижимость TIC оценивается также, как и другие объекты недвижимости. В Калифорнии согласно Предложению 13, оценочная стоимость объекта недвижимости не может быть увеличена больше, чем на 2% в год, за исключением случаев смены владельца или новых сооружений.

При смене владельца TIC, если происходит продажа процентной доли участка, проводится переоценка только проданной доли по текущей рыночной цене. Пример ниже показывает переоценку процентной доли при продаже участка.

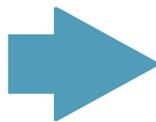
1-ый год: Четырехквартирное здание TIC приобретено за \$ 2 000 000, и каждый со-владелец отвечает за равную долю участка.

2-ой год: Том продал свою долю Эбби за \$800 000, и доля Эбби была оценена по рыночной стоимости \$800 000. Оценочная стоимость остальных совладельцев оставалась такой же и росла со скоростью инфляции 2%, установленной Предложением 13.

Общая оценочная стоимость участка = \$2 000 000

| Квартира | Доля участия | Оценочная стоимость | Владельцы |
|----------------------------------|--------------|---------------------|-----------|
| Квартира 1 | 25% | \$500,000 | Том |
| Квартира 2 | 25% | \$500,000 | Энн |
| Квартира 3 | 25% | \$500,000 | Мэри |
| Квартира 4 | 25% | \$500,000 | Джеймс |
| Общая оценочная стоимость | 100% | \$2,000,000 | |

Tom sold Unit 1 to Abby



Общая оценочная стоимость участка = \$2 330 000

| Квартира | Доля участия | Оценочная стоимость | Владельцы |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------|-----------|
| Квартира 1 | 25% | \$800,000 | Abby |
| Квартира 2 | 25% | \$500,000 (+2%) = \$510,000 | Энн |
| Квартира 3 | 25% | \$500,000 (+2%) = \$510,000 | Мэри |
| Квартира 4 | 25% | \$500,000 (+2%) = \$510,000 | Джеймс |
| Общая оценочная стоимость | 100% | \$2,330,000 | |

Есть возможность получения индивидуальной оценочной стоимости TIC!

Как правило, участок получает одно ежегодное уведомление об оценочной стоимости в июле каждого года. Однако наш офис может предоставить со-владельцам TIC

разбивку на доли с традиционной оценочной стоимостью. Для этого нужно отправить заявление, см. детали в Часто задаваемых вопросах.

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

ВОПРОС 1. Если я со-владелец TIC, буду ли я получать отдельный счет к уплате налога на недвижимое имущество?

ОТВЕТ 1. Казначейство и Налоговое управление несут ответственность за выставление счетов и сбор налогов на имущество. В настоящее время они могут отправлять счета только по участкам, а не совладельцам TIC лично. Как правило, совладельцы TIC заключают финансовые соглашения друг с другом, чтобы выплачивать свою долю налога на недвижимое имущество в годовом исчислении. Помните, все совладельцы несут ответственность за полную уплату счета к уплате налога на недвижимое имущество, или будут обязаны уплатить штрафы или комиссию за просрочку. Для получения информации о вашем налоговом счете обратитесь в Казначейство и Налоговое управление, позвонив по номеру 311.

ВОПРОС 2. Что делать, если я не согласен с оценочной стоимостью объекта недвижимости?

ОТВЕТ 2. Как и все владельцы недвижимости, совладельцы TIC могут подать официальную апелляцию своей оценочной стоимости в независимый апелляционный совет по оценке (AAB). AAB назначается Советом наблюдателей и является слушателем апелляций. Более подробную информацию см. на сайте: www.sfgov.org/aab.

ВОПРОС 3. Как мне узнать, какая доля счета к уплате налога на недвижимое имущество - моя?

ОТВЕТ 3. Наш офис предлагает совладельцам TIC уведомление

об индивидуальной оценочной стоимости, чтобы вы могли рассчитать свою долю в счете к уплате налога на недвижимое имущество. Чтобы получить такое уведомление, вы должны подать заявление «Индивидуальная оценочная стоимость единиц TIC». Скачайте, заполните и верните форму в наш офис. Заявление можно найти на нашем веб-сайте (www.sfassessor.org). Его нужно подавать только один раз. Чтобы получить уведомление в июле, заявление нужно предоставить до 30 марта того же года.

** Помните, что просьба об уведомлении об индивидуальной оценочной стоимости не означает, что вы получите отдельные счета к уплате налога от Казначейства и Налогового управления. Все совладельцы TIC по-прежнему несут ответственность за уплату полного налогового счета. Мы рекомендуем совладельцам TIC вести надлежащую документацию, иметь подтверждение индивидуальных цен продажи, а также прочую информацию о владении.



TIC по ср. с кондоминиумом

Многие люди путают собственность TIC с кондоминиумом. Физически недвижимость выглядит похожей (несколько частных квартир с общими пространствами в одном здании), самая большая разница заключается в том, что кондоминиумы являются юридически отдельными участками. В приведенной ниже таблице показаны некоторые ключевые различия.

| Тема | TIC | Кондоминиум |
|------------------------|--|---|
| Участок | Вся недвижимость является одним юридическим участком независимо от того, сколько отдельных жилых единиц в здании. Объекту недвижимости присваивается один уникальный номер земельного участка (APN). | Каждый кондоминиум является юридически отдельным участком. Таким образом, каждой квартире в кондоминиуме присваивается собственный уникальный номер участка (APN) |
| Выставление счетов | Один налоговый счет отправляется на весь участок. Все совладельцы должны участвовать в выплате ежегодного налогового счета в полном объеме, чтобы избежать штрафов, сборов или других последствий. | Отдельные налоговые счета отправляются каждому владельцу квартиры в кондоминиуме. |
| Финансовые последствия | Как правило, доступно финансирование отдельных квартир. Однако, в зависимости от того, как квартиры финансируются или структурированы, возможно, что совладельцы могут испытывать неблагоприятные последствия, если один совладелец не производит своевременные платежи. | Владелец владеет юридически отдельной единицей и, как правило, не имеет связанного механизма финансирования с другими владельцами квартир в здании кондоминиума. |

**Отказ от ответственности: Информация в данном документе не является юридической консультацией и предоставлена исключительно для информирования общественности об оценке стоимости недвижимости, которая обрабатывается Службой ассессора-регистратора. Если у вас есть вопросы относительно ваших личных финансов, проконсультируйтесь с адвокатом или сертифицированным бухгалтером.