



BẠN CÓ NGHĨ ĐẾN VIỆC MUA MỘT TIC?

December 2015

TIC là gì?

Mỗi bất động sản được nhận diện như là “một lô” độc nhất dùng cho mục đích tính thuế bất động sản. Ví dụ, một ngôi nhà một gia đình hoặc một căn hộ condo được nhận diện như là một lô. Cũng có thể có nhiều căn hộ trong một lô, ví dụ như một chung cư có thể là một lô nhưng có nhiều căn hộ trong đó.

Sở hữu chung (**Tenancy-In-Common (TIC)**) là một hình thức sở hữu cho phép một nhóm các cá nhân đồng sở hữu một lô độc nhất. Trong khi mỗi chủ sở hữu làm chủ một phần của lô, lô vẫn được coi là một đơn vị cho mục đích tính thuế bất động sản. Một ví dụ phổ biến của TIC có thể là một tòa nhà với hai căn hộ riêng biệt - trong trường hợp này, tòa nhà về mặt kỹ thuật vẫn là một lô nhưng các cá nhân khác nhau sở hữu mỗi căn hộ và có thể chia quyền sở hữu lô 50-50.



TIC được thẩm định như thế nào?

Bất động sản TIC được thẩm định giống như các bất động sản khác. Tại California, Dự luật 13 thường giới hạn giá trị thẩm định không được tăng quá mức 2% hàng năm trừ khi có sự thay đổi về sở hữu hoặc có xây dựng mới.

Trong trường hợp có thay đổi quyền sở hữu của một TIC, khi một tỷ lệ phần trăm của một lô được bán đi thì chỉ có phần đó được tái thẩm định với giá thị trường hiện tại. Ví dụ dưới đây minh họa việc tái thẩm định khi một phần của một lô được bán đi.

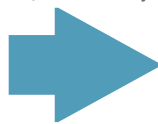
Năm 1: Một tòa nhà TIC bốn căn hộ được mua với giá \$2,000,000 với mỗi đồng sở hữu chịu trách nhiệm một phần bằng nhau của lô.

Năm thứ hai: Tom bán phần của mình cho Abby với giá \$800,000, vì vậy giá thẩm định của Abby được định lại với giá trị thị trường là \$800,000. Phần còn lại của các chủ sở hữu vẫn giữ nguyên và giá trị thẩm định của họ chỉ tăng theo mức lạm phát 2% được cho phép bởi Dự luật 13.

Tổng số giá trị thẩm định của Lô = \$2,000,000

Căn hộ	Sở hữu	Giá trị Thẩm định	Chủ Sở hữu
Căn hộ 1	25%	\$500,000	Tom
Căn hộ 2	25%	\$500,000	Annie
Căn hộ 3	25%	\$500,000	Mary
Căn hộ 4	25%	\$500,000	James
Tổng số giá trị thẩm định	100%	\$2,000,000	

Tom bán Căn hộ 1 cho Abby



Tổng số giá trị thẩm định của Lô = \$2,330,000

Căn hộ	Sở hữu	Giá trị Thẩm định	Chủ Sở hữu
Căn hộ 1	25%	\$800,000	Abby
Căn hộ 2	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	Annie
Căn hộ 3	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	Mary
Căn hộ 4	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	James
Tổng số giá trị thẩm định	100%	\$2,330,000	

Có Giá trị Thẩm định Cá nhân cho TIC hay không?

Thông thường, chỉ một lô nhận được Thông báo Giá trị Thẩm định hàng năm vào tháng Bảy. Tuy nhiên, vì lịch sự, văn phòng của chúng tôi có thể cung cấp cho các đồng sở hữu chi tiết của mỗi phần trong giá trị thẩm định thường kỳ. Bạn phải nộp đơn để yêu cầu điều này, xem thêm chi tiết trong phần FAQs.

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

Câu hỏi 1: Nếu tôi là chủ sở hữu một TIC thì tôi sẽ có nhận được hóa đơn thuế bất động sản riêng hay không?

Trả lời 1: Văn phòng Thủ quỹ và Người thu Thuế chịu trách nhiệm lập hóa đơn và thu thuế bất động sản. Hiện tại, họ chỉ có thể gửi hóa đơn cho từng lô một chứ không phải cho mỗi đồng sở hữu của một lô. Thông thường, các người đồng sở hữu TIC sẽ cùng nhau thu xếp tài chính để thanh toán phần tiền thuế bất động sản hàng năm của họ. Đừng quên là tất cả các người đồng sở hữu đều có trách nhiệm phải thanh toán đầy đủ hóa đơn thuế bất động sản, nếu không thì họ sẽ bị phạt hoặc sẽ phải trả phí chậm trễ. Để biết thông tin về hóa đơn thuế của bạn, vui lòng liên lạc với Thủ quỹ-Người thu Thuế bằng cách gọi 311.

Câu hỏi 2: Nếu tôi không đồng ý với giá trị thẩm định của bất động sản thì sao?

Trả lời 2: Giống như bất cứ chủ sở hữu bất động sản nào, chủ sở hữu TIC có thể nộp đơn kháng cáo chính thức về giá trị thẩm định thông qua Hội đồng Kháng cáo Thẩm định độc lập (Assessment Appeals Board (AAB)). AAB được Hội đồng Nghị viên bổ nhiệm và phục vụ như một thực thể để nghe điều trần về kháng cáo của bạn. Vui lòng truy cập trang web của họ để biết thêm thông tin: www.sfgov.org/aab.

Câu hỏi 3: Làm thế nào để biết phần nào trong hóa đơn thuế bất động sản là của tôi?

Trả lời 3: Theo phép lịch sự, văn phòng chúng tôi cung cấp cho người đồng sở hữu TIC thông báo của từng giá trị thẩm định để bạn có thể tính toán phần của riêng mình trong hóa đơn thuế bất động sản. Để nhận được thông báo này, bạn phải nộp đơn "Giá trị Thẩm định Cá nhân cho các Đơn vị TIC" (Individual Assessed Value for TIC Units) bằng cách tải xuống, điền đầy đủ và hoàn lại mẫu cho văn phòng chúng tôi.

Mẫu có thể được tìm thấy trên trang web của chúng tôi (www.sfassessor.org) và bạn chỉ cần gửi đơn yêu cầu một lần. Để nhận được thông báo của bạn vào tháng 7, đơn yêu cầu phải được nộp trước ngày 30 tháng 3 của cùng năm.

** Đừng quên rằng, yêu cầu thông báo thẩm định cá nhân không có nghĩa là bạn sẽ nhận được hóa đơn thuế riêng biệt từ Văn phòng của Thủ quỹ và Người thu thuế. Tất cả các đồng chủ sở hữu TIC đều có trách nhiệm trả đầy đủ hóa đơn thuế. Chúng tôi khuyến khích các đồng chủ sở hữu TIC giữ lại các tài liệu thích hợp, bằng chứng về giá bán cá nhân, cũng như thông tin khác về quyền sở hữu.



TIC so với Condo

Nhiều người nhầm lẫn giữa quyền sở hữu TIC với việc sở hữu một condo. Mặc dù môi trường vật chất có thể giống nhau (nhiều căn hộ tư nhân có không gian chung trong một tòa nhà), sự khác biệt lớn nhất là các condo được chia thành lô riêng rẽ và hợp pháp. Biểu đồ dưới đây cho thấy một số khác biệt chính giữa hai loại.

Chủ đề	TIC	Condo
Lô	Toàn bộ bất động sản là một lô hợp pháp bất kể có bao nhiêu căn hộ riêng biệt trong tòa nhà. Sau đó, bất động sản được chỉ định bằng một Số Phân Lô độc nhất (Assessor Parcel Number (APN)).	Mỗi condo là một lô hợp pháp riêng biệt. Mỗi condo, do đó, được chỉ định một Số Phân Lô riêng biệt (APN)
Lập Hóa đơn	Một hóa đơn thuế được gửi đi cho toàn bộ lô. Tất cả các chủ đồng sở hữu phải chia nhau thanh toán đầy đủ hóa đơn thuế hàng năm để tránh bị phạt/phải trả các khoản phí hoặc các hậu quả khác.	Các hóa đơn thuế riêng biệt được gửi đến cho từng chủ sở hữu condo.
Hậu quả Tài chính	Thông thường, tài chính cho từng căn hộ có thể có sẵn. Tuy nhiên, tùy thuộc vào cách thức các căn hộ được tài trợ hoặc cấu trúc, có khả năng là các đồng chủ sở hữu có thể gặp những hậu quả bất lợi nếu một đồng chủ sở hữu không thanh toán kịp thời.	Người chủ sở hữu một condo được pháp luật tách ra riêng biệt và thường không có thỏa thuận tài chính liên kết với các chủ sở hữu condo khác trong tòa nhà.

** Tuyên bố từ chối trách nhiệm: Thông tin trong tài liệu này không được xây dựng như một lời khuyên pháp lý, mà chỉ nhằm mục đích thông báo cho công chúng về cách thẩm định bất động sản, được xử lý bởi Văn phòng Thẩm định viên – Lưu giữ Hồ sơ. Nếu bạn có bất kỳ câu hỏi nào liên quan đến tài chính cá nhân của mình, bạn nên tham vấn luật sư hoặc kế toán viên được chứng nhận.