



NAG-IISIP BUMILI NG TIC

December 2015

Ano ang TIC

Bawat ari-arian ay tinatawag na natatanging “parsela” para sa layunin ng buwis ng ari-arian. Halimbawa, ang bahay para sa isang pamilya o ang isang yunit ng kondominium ay tinatawag na isang parsela, halimbawa, ang gusaling apartamento ay maaaring isang legal na parsela pero maraming yunit sa loob nito.

Mahigit sa isa Ang May-Ari (TIC) ay isang klase ng pagmamay-ari na nagbibigay sa isang grupo ng mga tao ng karapatan na maging kapwa may-ari ng isang parsela. Habang ang bawat may-ari ay may-ari ng isang parte ng parsela, ang parsela ay binibilang na isang parsela para sa layunin ng buwis ng ari-arian. Ang pangkaraniwang halimbawa ng TIC ay maaring isang gusali na may dalawang hiwalay na flat- sa kasong ito, ang gusali ay isang parsela pero iba-ibang tao ang may-ari ng bawat flat at maaring hatiin ang pagmamay-ari ng parsela ng 50/50.



Papaano hinahalagahan ang TIC?

Ang mga ari-arian na TIC ay tinatasahan katulad din ng mga ibang ari-arian. Sa California, ang Proposition 13 ay karaniwang nagsasabi na hindi maaring tumaas ang tinasang halaga ng mas mataas sa 2% bawat taon maliban lang kung may pagbabago sa pagmamay-ari o may bagong konstrusiyon.

Sa kaso ng pagbabago ng pagmamay-ari sa isang TIC, kung ang porsiyento nang parsela ay ipinagbili, ang bahaging yoon lamang ang tatasahan uli sa kasalukuyang halaga. Ang halimbawa sa ibaba ay inilalarawan ang bagong tasa kung ang porsiyento ng pagmamay-ari ng parsela ay ipinagbili.

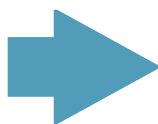
Unang Taon: Ang isang 4 na yunit na TICng gusali ay binili ng \$2,000,000 na kada isang may-ari ay responsible sa isang kapantay na hati sa parsela.

Pangalawang Taon: Si Tom ay ipinagbili ang kanyang bahagi kay Abby ng \$800,000, kaya ang tasa ay binago sa halaga sa merkado na \$800,000. Ang lahat ng may-ari ay mananatiling pareho at makikita nila ang kanilang tinasang halaga na tumaas ng hanggang papayagan ng Prop 13 na 2%.

Kabuuang Halaga ng Tasa ng Parsela=\$2,000,000

Yunit	Pagmamay-ari	Tinasang Halaga	Mga May-ari
Yunit 1	25%	\$500,000	Tom
Yunit 2	25%	\$500,000	Annie
Yunit 3	25%	\$500,000	Mary
Yunit 4	25%	\$500,000	James
Kabuuan ng Tinasang Halaga	100%	\$2,000,000	

Si Tom ay ipinagbili kay Abby ang Yunit 1



Ang Buong Tinasang Halaga = \$2,330,000

Yunit	Pagmamay-ari	Tinasang Halaga	Mga May-ari
Yunit 1	25%	\$800,000	Abby
Yunit 2	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	Annie
Yunit 3	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	Mary
Yunit 4	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	James
Kabuuan ng Tinasang Halaga	100%	\$2,330,000	

Bawat Isang Tinasang Halaga para sa TIC ay makukuha!

Kadalasan, isang parsela lamang ang tumatanggap ng bawat taon na Paunawa ng Tinasang Halaga sa Hulyo. Gayon pa man, bilang isang kagandahang loob, ang aming opisina ay maring mabigay sa mga may-ari ng TIC ng hiwalay ng bawat bahagi ng regular na tinasang halaga. Kailangan mong mag-aplay nito, kumuha ng mga detalye sa FAQs.

KADALASANG MGA TANONG

T1. Kung ako ay may-ari ng TIC bibigyan ba ako ng hiwalay na bayaran ng buwis ng ari-arian?

S1. Ang Opisina ng Taga Ingat Yaman & Naniningil ng Buwis ay responsable sa paniningil at pag kolekta ng mga buwis ng ari-arian. Sa ngayon, maari lamang silang magpadala ng babayaran ng parsela, hindi sa bawat may-ari ng TIC. Kadalasan, ang mga may-ari ng TIC ay gumagawa ng pinansiyal na kaayusan sa isat isa para bayaran ang kanilang kahati para sa bawat taon ng bayaran ng buwis ng ari-arian. Tandaan, lahat ng mag-ari ay responsabling tiyakin na ang buong buwis ng ari-arian ay bayad ng buo o maari silang makakuha ng parusa o huling bayad. Para sa impormasyon tungkol sa inyong bayaran ng buwis, tumawag sa 311 para kontakin nag Taga ingat yaman-Naniningil ng Buwis.

T2. Papaano kung hindi ako sumasang-ayon sa tinasang halaga ng ari-arian?

S2. Katulad ng kahit na sinong may-ari ng ari-arian, ang mga may-ari ng TIC ay maaring may file ng pormal na paghahabol ng kanilang tinasang halaga sa pamamagitan ng independiyenteng Assessment Appeals Board AAB). Ang AAB ay itinalaga ng Lupon ng mga Tagapamahala at nagsisilbing husgado para sa inyong habol. Maari lang na bisitahin ang kanilang website para sa karagdagang impormasyon: www.sfgov.org/aab.

T3. Paano ko malalaman kung ano ang hati ng bayaran ng buwis ng ari-arian ay sa akin?

S3. Bilang isang kagandahang loob, ang aming opisina ay nagbibigay ng paunawa ng bawat isang tinasang halaga kaya maari ninyong kalkulahin ang inyong hati ng bayaran ng buwis ng ari-arian. Para matanggap itong paunawa, kailangan ninyong mag-aplay para sa “Bawat Tinasang Halaga para sa Yunit ng mga TIC” sa pamamagitan ng idownload at ibalik ang kumpletong pormularyo sa aming opisina. Makukuha ang pormularyo sa aming website (www.sfassessor.org) at kailangang manghingi ng minsan lang. Para makuha ang paunawa ng Hulyo, ang mga aplikasyon ay kailangang ipadala bago Marso 30 ng parehong taon.

****Tandaan, ang paghiling ng paunawa ay hindi ibig sabihin na tatanggap kayo ng hiwalay na bayaran ng buwis galing sa Opisina ng Taga ingat yaman & Opisina ng Naniningil ng Buwis. Lahat ng may-ari ng TIC ay responsible pa din sa buong bayaran ng buwis. Hinihimok namin ang lahat ng may-ari ng TIC na panatilihin ang tamang dokumentasyon, katibayan ng bawat isang presyo ng pagbebenta, at iba pang impormasyon tungkol sa pagmamay-ari.**



TIC laban sa Condominium (Kondos)

Maraming tao ang nalilito tungkol sa pagmamay-ari ng TIC at pagmamay-ari ng kondo. Kahit na ang pisikal na lugar ay pareho (maraming pribadong yunit na may karaniwang lugar na bahaginan sa isang gusali), ang pinakamalaking kaibahan ay ang mga kondo ay legal na nakahiwalay na parsela. Ang talangguhit sa ilalim ay nagpapakita ng iba pang kaibahan sa pagitan ng dalawang ito.

Paksa	TIC	Condo
Parcela	Ang buong ari-arian ay isang legal na parsela alintana sa gaano karami ang nakahiwalay na yunit sa gusaling ito. Ang ari-arian, ay binibigyan ng isang tanging numero ng parsela galing sa taga tasa (APN).	Ang bawat yunit ng kondo ay isang legal na parsela. Ang bawat yunit ng kondo, kaya ito ay binibigyan ng isang tanging numero ng parsela galing sa taga tasa (APN).
Pagsingil	Isang bayaran ng buwis ay ipinadala para sa buong parsela. Ang lahat ng may-ari ay kailangang makibahagi sa pagbabayad ng taong taong buwis upang maiwasan ang parusa/bayad o iba pang mga kahihinatnan.	Hiwalay na kabayaran ng buwis ay ipinadala sa bawat may-ari ng kondo.
Impikasyon sa Pananalapi	Kadalasan, ang puhunan sa bawat yunit ay mayroon. Pero depende kung ilang yunit ang pinuhunan, maaring ang ibang may-ari ay magkaroon ng hindi magandang resulta kung ang isang may-ari ay hindi magbabayad sa oras.	Ang may-ari ay hiwalay na legal ang yunit at kadalasan walang koneksiyon sa puhunan ng mga ibang may-ari ng kondo sa gusaling ito.

****Pagtatatuwa:** Ang mga impormasyon sa dokumentong ito ay hindi ginawa pa legal na payo, pero ginawa para magbigay ng impormasyon sa publiko ng tasa ng ari-arian na gawa ng Opisina ng Taga tasa -Taga tala. Kung mayroon kayong tanong tungkol sa personal na pananalapi, inirekomenda na tanungin ang inyong abogado o sertipikadong kontador.