



THÔNG BÁO VỀ GIÁ TRỊ ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ 2022-2023

Ngày 13 tháng 7, 2022

**ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ HÓA ĐƠN THUẾ
MÀ CHỈ LÀ THÔNG BÁO HÀNG NĂM.**



Kính gửi Chủ sở hữu Bất động sản ở San Francisco:

Tôi viết thư này để thông báo cho bạn về **giá trị được đánh giá cho bất động sản của bạn kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2022**. Giá trị được đánh giá là cơ sở cho hóa đơn thuế bất động sản 2022-2023, sẽ được gửi cho bạn trước ngày 1 tháng 11.

VỊ TRÍ BẤT ĐỘNG SẢN

LÔ ĐẤT

A	Giá trị năm gốc được tính 2022-2023 (Dự luật 13)	
B	Đang xây dựng mới 2022-2023 (+)	
C	Giá trị Chịu thuế BDS 2022-2023	
D	Tài sản cá nhân/Đồ đạc 2022-2023 (+)	
E	Miễn trừ 2022-2023 (-)	
F	Giá trị được đánh giá 2022-2023	

Thông báo Miễn trừ cho Chủ nhà

Nếu bạn sở hữu và sử dụng bất động sản này làm nơi cư trú chính của mình, bạn có thể đủ điều kiện để được miễn trừ về chủ sở hữu nhà. Bạn chỉ được phép có một miễn trừ ở Tiểu bang California. Nếu bạn đủ điều kiện và không thấy số tiền miễn trừ được liệt kê trong hộp này, vui lòng gửi Mẫu đơn Yêu cầu Miễn trừ cho Chủ nhà đã điền đầy đủ (Xem mặt sau để biết thêm thông tin).

Giá trị được đánh giá của bạn có thể đã thay đổi so với năm trước do những lý do sau:

1. Mức lạm phát tăng lên đến 2% do Dự luật 13 cho phép. Hệ số lạm phát cho năm nay là 2%.
2. Thay đổi quyền sở hữu toàn bộ bất động sản hoặc một phần bất động sản của bạn.
3. Xây dựng mới, bao gồm tu sửa, xây thêm, v.v. (Dòng "B" phản ánh đánh giá đối với các dự án xây dựng mới đang thực hiện kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2022)
4. Khôi phục giá trị năm gốc tính từ các khoản giảm tạm thời của năm trước do điều kiện kinh tế, thiệt hại do hỏa hoạn hoặc các thiên tai khác.

Đây là một bức thư để thông tin. Bạn không cần có hành động nào. Tuy nhiên, nếu bạn cho rằng giá trị thị trường của bất động sản của bạn vào ngày 1 tháng 1 năm 2022 thấp hơn giá trị chịu thuế năm 2022-2023 được ghi ở trên [dòng C], thì bạn có thể gửi đơn kháng cáo chính thức đến Hội đồng Kháng cáo Thẩm định bắt đầu từ ngày 2 tháng 7 năm 2022. Ngày cuối cùng để nộp kháng cáo là ngày 15 tháng 9 năm 2022.

Câu trả lời cho các câu hỏi thường gặp được cung cấp ở mặt sau của thông báo này. Nếu bạn có thêm câu hỏi, vui lòng truy cập trang web của chúng tôi www.sfassessor.org hoặc liên lạc với chúng tôi qua Trung tâm Dịch vụ Khách hàng một cửa 311 của San Francisco bằng cách quay số 3-1-1 (trong mã vùng 415 của San Francisco) hoặc gọi 415-701-2311 (bên ngoài San Francisco).

Trân trọng.

Joaquín Torres
Thẩm định viên

Bản dịch của thông báo này có sẵn tại:

Esta carta y formulario está disponible en español. www.sfassessor.org/forms-spanish

此信件和申報表的内容有中文版本。 www.sfassessor.org/forms-chinese

Ang sulat at form na ito ay available sa Filipino. www.sfassessor.org/forms-tagalog

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP (FAQs)

Câu hỏi 1. Giá trị được đánh giá của bất động sản của tôi được xác định như thế nào?

Vào năm 1978, Dự luật 13 đã được thông qua ở California, chi phối luật thuế bất động sản của tiểu bang. Nói tổng quát, theo luật này, giá trị năm gốc được đặt ra khi bạn mua bất động sản hoặc hoàn tất công trình xây dựng mới. Giá trị này là điểm bắt đầu được sử dụng để tính toán các đánh giá liên tục hàng năm.

Sau khi giá trị năm gốc được thiết lập, nó được điều chỉnh hàng năm theo lạm phát, với mức tăng hàng năm được giới hạn không quá 2% (Ví dụ: hệ số lạm phát là 2% cho tài khóa 2022-23). Giá trị đã điều chỉnh này được gọi là "giá trị năm gốc được tính theo yếu tố". Hãy nhớ rằng, giá trị năm gốc cũng có thể được điều chỉnh nếu có:

- ◆ Thay đổi quyền sở hữu bất động sản; HOẶC
- ◆ Hoạt động xây dựng mới (xây dựng mới có thể bao gồm xây dựng các tòa nhà mới, tu sửa, xây thêm, v.v.)

Thông thường, giá trị năm gốc được tính theo yếu tố, trừ đi các khoản miễn trừ đủ điều kiện, là giá trị được đánh giá và được sử dụng để tính thuế bất động sản của bạn.

Câu hỏi 2. Tại sao giá trị được đánh giá không phản ánh giá mua gần đây của tôi hoặc giá trị gia tăng của công trình xây dựng mới của tôi?

Một lý do phổ biến có thể là giá trị được đánh giá của bạn cho chu kỳ thuế hiện tại chưa được cập nhật để phản ánh những thay đổi. Sau khi chúng tôi đã giải quyết trường hợp của bạn và thực hiện các thay đổi đối với hồ sơ của chúng tôi, bao gồm cả việc cập nhật đánh giá, chúng tôi sẽ cấp cho bạn Thông báo về Đánh giá Bổ sung và/hoặc Thoát bị Đánh giá. Thư này sẽ thông báo cho bạn về sự khác biệt giữa giá trị trước đây và giá trị thị trường tại thời điểm mua hoặc giá trị thị trường của công trình xây dựng mới của bạn. Sau đó, bạn sẽ nhận được hóa đơn thuế tương ứng từ Văn phòng Thủ quỹ và Thu thuế (một văn phòng riêng biệt) để bù đắp phần giá trị chênh lệch đó.

Lưu ý: Vui lòng thanh toán các khoản thuế do Văn phòng Thủ quỹ và Thu thuế lập hóa đơn, nếu không bạn có thể bị phạt. Hãy nhớ dành quỹ để trả cho bất cứ khoản tăng thuế nào chưa được phản ánh trong hồ sơ.

Câu hỏi 4. Làm cách nào để tính thuế bất động sản của tôi?

Giá trị được đánh giá của bạn **không phải** là số tiền bạn nợ thuế bất động sản. Thuế bất động sản của bạn thường được tính bằng cách lấy giá trị đánh giá nhân với thuế suất hàng năm. Xem công thức bên dưới:

$$\text{Giá trị Đánh giá} \times \text{Thuế suất} = \text{Thuế bất động sản}$$

Thuế suất cho tài khóa này vẫn chưa được Hội đồng Nghị viên ấn định. Nhưng bạn có thể ước tính thuế của mình bằng cách nhân giá trị được đánh giá với thuế suất của năm ngoái là 1.1825%.

Ví dụ: nếu giá trị được đánh giá là 700,000 đô la, thuế bất động sản của bạn sẽ là khoảng 8,277.50 đô la.

$$\$700,000 \times 0.011825 = \$8,277.50$$

Xin lưu ý, ngoài số tiền này, có thể còn có thêm thuế ấn định/phí/tiền thuế đặc biệt được bao gồm trong hóa đơn thuế của bạn.

Câu hỏi 5. Miễn trừ cho Chủ nhà là gì? Nó có làm giảm hóa đơn thuế của tôi không?

Nếu bạn sở hữu và sử dụng bất động sản của mình như một nơi ở chính, bạn có thể đủ điều kiện để được Miễn trừ cho Chủ nhà.

Miễn trừ cho Chủ nhà là khoản khấu trừ \$7,000 từ giá trị được đánh giá của bạn, không phải từ thuế bất động sản. Sử dụng ví dụ trên, nếu bạn đủ điều kiện để được miễn trừ, giá trị được đánh giá của bạn sẽ giảm xuống còn \$693,000 (\$700,000 - \$7,000) và bạn sẽ tiết kiệm được \$82.77.

$$(\$700,000 - \$7,000) \times 0.011825 = \$8,194.73$$

Nếu bạn đủ điều kiện nhưng không thấy số tiền miễn trừ được liệt kê trên trang nhất, vui lòng tải xuống mẫu đơn Yêu cầu Miễn trừ cho Chủ nhà từ trang web của chúng tôi (www.sfassessor.org).



Câu hỏi 3. Sự khác biệt giữa Văn phòng Thẩm định viên-Ghi sổ và Văn phòng Thủ quỹ và Thu thuế là gì?
Văn phòng của Thẩm định viên-Ghi sổ có trách nhiệm xác định giá trị được đánh giá của bất động sản.

Văn phòng Thủ quỹ và Thu thuế, một tổ chức riêng biệt, chịu trách nhiệm gửi hóa đơn thuế, thu tiền thanh toán, áp dụng các hình phạt và phát hành tiền hoàn trả.

Câu hỏi 6. Nếu tôi không đồng ý với giá trị được đánh giá thì phải làm sao?

Bạn có thể nộp đơn kháng cáo chính thức cho Hội đồng Kháng cáo Thẩm định, một hội đồng xét duyệt độc lập do Hội đồng Nghị viên chỉ định, bắt đầu từ ngày 2 tháng 7 năm 2022, với hạn chót là ngày 15 tháng 9 năm 2022.

Thông tin về cách nộp đơn có thể lấy từ Thư ký của Hội đồng Kháng cáo Thẩm định, Tòa thị chính - Phòng 405, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, San Francisco, CA 94102 hoặc bằng cách truy cập vào www.sfgov.org/aab.

SAMPLE