OFFICE OF THE ASSESSOR-RECORDER
SAN FRANCISCO

PHIL TING
ASSESSOR-RECORDER

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА 2011-2012 ГГ.
ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

1. Мне пришло по почте Уведомление об оценочной стоимости на 2011-2012 гг. Что это такое? Нужно ли мне что-либо предпринимать по этому поводу?

Это информационное письмо, которое всего лишь уведомляет вас об оценочной стоимости вашей недвижимости на 2011-2012 гг. На основании этой оценочной стоимости, минус возможные вычеты, рассчитывается размер налога на недвижимость за 2011-2012 гг. Счет на уплату налога за 2011-2012 гг. покрывает налоговый год, продолжающийся с 1 июля 2011 г. по 30 июня 2012 г.

Вы не должны ничего предпринимать, если только вы не считаете, что рыночная стоимость вашей недвижимости на 1 января 2011 г. была меньше оценочной стоимости. В таком случае Вам следует вовремя подать апелляцию на оценку. См. вопросы 5 и 6 ниже.

2. Почему в письме говорится «Указанная оценочная стоимость может основываться на устаревшей оценке»? Как узнать, является ли оценка актуальной?

Оценочная стоимость, указанная в письме, является устаревшей лишь в том случае, если недавно произошло одно из следующих событий:

- определение цены купли-продажи и смена владельца недвижимости;
- добавление новых зданий и сооружений к объекту недвижимости.

3. Я продал(а) недвижимость, указанную в уведомлении. Почему мне пришло это письмо?

Мы в данный момент обрабатываем смену владельца недвижимости. Не обращайте внимания на это уведомление, если вы больше не являетесь владельцем указанной недвижимости.

4. Как определяется оценочная стоимость недвижимости?

В большинстве случаев оценочная стоимость недвижимости определяется на основании одного и более из следующих факторов:

- цена купли-продажи по недавней сделке;
- *скорректированная* базовая стоимость (первоначальная оценка плюс поправка на размер инфляции, с учетом ограничений, налагаемых Положением 13);
- стоимость новых зданий и сооружений, добавленных к объекту недвижимости с момента приобретения.

5. Как мне связаться с Апелляционной комиссией по оценке?

Если вы не согласны с оценочной стоимостью или с неофициальным пересмотром оценки («Informal Review of Assessment»), проведенным нами, вы можете подать официальную заявку на изменение оценки («Application for Changed Assessment») в Апелляционную комиссию по оценке («Assessment Appeals Board»), независимую комиссию, занимающуюся пересмотром оценочной стоимости. Информацию, необходимую для подачи заявки, можно узнать лично, скачать с сайта или запросить в письменном виде по следующим адресам:

Clerk of the Assessment Appeals Board
City Hall, Room 405
1 Dr. Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102

Интернет-адрес: www.sfgov.org/aab

6. Каков крайний срок подачи заявки в Апелляционную комиссию по оценке?

Апелляции на оценку могут подаваться **с 5 июля 2011 г. по 15 сентября 2011 г**. Подача заявки позднее этого срока не допускается ни при каких обстоятельствах.

7. Какую сумму налога на недвижимость мне начислят?

Сумма налога рассчитывается на основании оценочной стоимости недвижимости, помноженной на годовую ставку налога. По Положению 13 ставка налога равна 1% от стоимости оцениваемой недвижимости. Ставка налога в городе и округе Сан-Франциско определяется Наблюдательным советом и включает в себя финансирование выпусков облигаций, за которые проголосовали избиратели Сан-Франциско. Законодательный орган Сан-Франциско – Наблюдательный совет – еще не установил ставку налога на 2011-2012 гг. Однако вы можете определить примерный размер налога, умножив оценочную стоимость недвижимости на прошлогоднюю ставку, равную 1,164%. *Например, если оценочная стоимость вашей недвижимости равна $700 000, налог на нее составит примерно $8148.*

8. Когда мне придет счет на уплату налога?

Очередной счет на уплату налога на недвижимость будет отправлен осенью. Вы должны получить счет не позднее 1 ноября 2011 г. В случае неполучения счета на уплату налога обратитесь в Налоговое управление.

9. Что такое вычет для домовладельцев («Homeowner's Exemption»)? Как это отразится на моем налоге?

Если вы являетесь собственником данного объекта недвижимости и это ваше основное место проживания, вы, возможно, имеете право на налоговый вычет для домовладельцев. Вы получаете определенную выгоду, воспользовавшись данным правом, так как сумма налога на недвижимость будет несколько уменьшена. Вы можете претендовать только на один налоговый вычет для домовладельцев в штате Калифорния. Если вы удовлетворяете требованиям, но в соответствующей графе в Уведомлении об оценочной стоимости не стоит сумма вычета, зайдите на наш веб-сайт и заполните бланк для получения вычета (Homeowner's Exemption Claim Form) по адресу www.sfassessor.

Вычет для домовладельцев составляет $7000. Эта сумма вычитается из оценочной стоимости Вашей недвижимости. *Например, если оценочная стоимость вашей недвижимости равна $700 000, налог на нее (при ставке налогообложения в 1,164%) составит примерно $8148.*

$700 000	*Для сравнения: $700 000 - $7000 = $693 000*	
x 1,164%		*x 1,164%*
$8146 .		$8067

В данном случае вы экономите около $81, воспользовавшись правом на вычет для домовладельцев.