OFFICE OF THE ASSESSOR-RECORDER
SAN FRANCISCO

PHIL TING
ASSESSOR-RECORDER

THÔNG BÁO VỀ MỨC ĐỊNH GIÁ 2012-2013

Ngày 18 tháng Bảy, 2012

x
x
x

CHỈ DÀNH ĐỂ THÔNG BÁO HÀNG NĂM ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ HÓA ĐƠN THUẾ

Kính gửi Chủ Sở Hữu Bất Động Sản tại San Francisco:

Tôi viết thư này để thông báo cho quý vị về **mức định giá bất động sản của quý vị tính tới ngày 1 tháng Một, 2012**. Mức định giá này là căn bản để tính hóa đơn thuế bất động sản 2012-2013 của quý vị mà chúng tôi sẽ gửi cho quý vị vào mùa thu. Nếu quý vị tin rằng mức định giá hiện tại thấp hơn mức giá trị của năm căn bản tính theo hệ số, quý vị có thể gửi đơn khiếu nại định giá chính thức cho Ủy Ban Kháng Cáo về Mức Định Giá (xem trang mặt sau).

Kèm theo đây là tài liệu **Các Câu Hỏi Thường Gặp.** Nếu quý vị có thêm thắc mắc, xin liên lạc với chúng tôi qua Trung Tâm Dịch Vụ Khách Hàng đa năng 311của Thành Phố và Quận Hạt San Francisco bằng cách **gọi số 3-1-1** (trong phạm vi mã số vùng 415 của San Francisco) hoặc **gọi 415-701-2311** (bên ngoài San Francisco). Xin tới trang mạng điện toán của chúng tôi tại www.sfassessor.org để biết thêm thông tin.

ĐỊA ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN
Xxxxxx
DÃY NHÀ và LÔ ĐẤT
Xxxxxx

Giá Trị Năm Căn Bản Theo Dự Luật 13 áp dụng cho 2012-2013	$ xxxx.xx
Mức Định Giá 2012-2013	$ xxxx.xx
Miễn (-) 2012-2013	x.xx
Mức Định Giá Thuần Túy 2012-2013	**$ xxxx.xx**

Thông Báo về Diện Được Miễn của Chủ Sở Hữu Nhà

Nếu quý vị sở hữu và cư ngụ tại căn nhà này như là nơi cư ngụ chính, quý vị có thể hội đủ điều kiện được miễn theo diện chủ sở hữu nhà'. Quý vị chỉ được miễn một lần theo diện chủ sở hữu nhà tại tiểu bang California. Nếu quý vị hội đủ điều kiện và không nhìn thấy số tiền được miễn ghi trong ô được miễn ở bên trái, xin tới trang mạng điện toán của chúng tôi để lấy mẫu đơn xin Được Miễn Theo Diện Chủ Sở Hữu Nhà'.

Để biết Mức Định Giá trong năm ngoái, xin tới trạng mạng điện toán: www.sftreasurer.org

Mức định giá của quý vị có thể thay đổi so với năm ngoái vì các lý do sau đây:

1. Mức tăng lạm phát tới 2% được phép theo Dự Luật 13, năm nay mức tăng lạm phát là âm.
2. Có thay đổi về quyền sở hữu toàn bộ hoặc một phần bất động sản đó.
3. Có công trình xây mới, kể cả tu bổ, xây thêm v.v...
4. Phục hồi giá trị của năm căn bản theo hệ số từ các mức giảm tạm thời của năm trước do điều kiện kinh tế, hư hỏng do hỏa hoạn hoặc tai họa khác.

Trân trọng,

Phil Ting
Chuyên Viên Định Giá/Văn Thư

LƯU Ý: Mức định giá nói trên có thể là mức định giá chưa cập nhật. Vui lòng tiếp tục trả hóa đơn như bình thường và sau này quý vị sẽ nhận được (các) hóa đơn bổ sung cho phần chênh lệch. Mức định giá này được xác định tính tới ngày 1 tháng Một 2012. **Mức Định Giá Thuần Túy 2012-2013** nói trên sẽ là căn cứ để tính hóa đơn thuế bất động sản 2012-2013 của quý vị. **Giá Trị Năm Căn Bản Theo Hệ Số Theo Dự Luật 13** nói trên phản ánh mức định giá ban đầu của quý vị, cộng với các điều chỉnh lạm phát, với các mức tăng hàng năm tối đa là 2%.

City Hall Office: 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place
Room 190, San Francisco, CA 94102-4698
311 Customer Service Tel: (415) 701-2311
www.sfassessor.org
e-mail: assessor@sfgov.org

CÁCH TÍNH MỨC ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA QUÝ VỊ

Giá Trị Năm Căn Bản

Dự Luật 13 (luật Tiểu Bang) coi giai đoạn 1975-1976 là "năm căn bản" để định giá trị bất động sản. Giá trị năm căn bản này là khởi điểm, được dùng để tính các mức định giá hàng năm trong năm kế tiếp.

Giá Trị Năm Căn Bản Tăng hoặc Thay Đổi

Giá trị năm căn bản được điều chỉnh hàng năm theo lạm phát với mức tăng hàng năm tối đa là 2%. Giá trị được điều chỉnh này được gọi là "giá trị năm căn bản".

Giá trị năm căn bản cũng có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

- Thay đổi về quyền sở hữu, trong đó bất động sản được gán cho một giá trị năm căn bản mới (thông thường giá trị này là mức giá mua), hoặc
- Bất động sản đó có công trình xây mới, trong đó bao gồm cả việc tu bổ, xây thêm, v.v..., trong trường hợp đó bất động sản mới xây được gán cho một giá trị năm căn bản mới (mức giá thị trường của tòa nhà hoặc công trình mới đó).

CÁCH TÍNH THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN DỰA TRÊN MỨC ĐỊNH GIÁ

Mức Định Giá Thuần Túy 2012-2013 của quý vị không phải là mức thuế bất động sản của quý vị. Các khoản thuế của quý vị là dựa trên mức định giá của bất động sản đó nhân với mức thuế hàng năm. Mức thuế cho 2012-2013 vẫn chưa được Ban Giám Thị xác định.Tuy nhiên, quý vị có thể ước tính mức thuế của mình bằng cách nhân mức định giá của quý vị với mức thuế năm ngoái là 1.1718%. *Ví dụ, nếu mức định giá là $700,000, thì các mức thuế bất động sản của bất động sản đó sẽ là khoảng $8,203.* Quý vị sẽ nhận được hóa đơn thuế trước ngày 1 tháng Mười Một, 2012 từ Văn Phòng Thu Thuế và Thủ Quỹ.

THỦ TỤC KHÁNG CÁO

Quý vị có thể nộp đơn kháng cáo mức định giá bắt đầu từ ngày 2 tháng Bảy, 2012 đến ngày 17 tháng Chín, 2012. Vui lòng đừng quên nộp đơn kháng cáo với Ủy Ban Kháng Cáo Mức Định Giá trước thời hạn này.*(Xem mục 619 của Bộ Luật Doanh Thu và Thuế Vụ.)*

Ủy Ban Kháng Cáo về Định Giá

Nếu không đồng ý với mức định giá, quý vị có thể nộp "Đơn Xin Thay Đổi Mức Định Giá Chính Thức" với Ủy Ban Kháng Cáo về Định Giá (đây là ủy ban duyệt xét được ủy quyền độc lập). Quý vị có thể tìm hiểu về thủ tục nộp đơn xin qua Clerk of the Assessment Appeals Board, City Hall – Room 405, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, San Francisco, CA 94102, xin tới trang mạng điện toán www.sfgov.org/aab. Quý vị phải nộp đơn khiếu nại mức định giá cho Thư Ký nói trên trong khoảng thời gian **từ ngày 2 tháng Bảy, 2012 tới ngày 17 tháng Chín, 2012.**