



# BÀI HỌC ĐẦU (101) VỀ THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN CHO NGƯỜI MỚI SỞ HỮU NHÀ

May 2016

**Xin chúc mừng!** Sở hữu ngôi nhà đầu tiên là một mốc quan trọng. Ngoài các khoản thanh toán tiền nợ nhà, bảo hiểm và các hóa đơn tiện ích, thuế bất động sản là điều mà bạn phải dự trù vì nó là một trong những chi phí chính về nhà ở của bạn. Để giúp bạn hiểu rõ những gì sẽ đến sau khi mới mua nhà, hãy làm theo các lời khuyên dưới đây để chuẩn bị cho mình!



## Lời khuyên 1 *Kiểm tra Văn tự nhà (Deed)*

Khi văn tự nhà được gửi trả lại cho bạn sau khi đã được đăng ký, hãy kiểm tra tất cả thông tin trong văn tự để đảm bảo sự chính xác. Nếu bạn có câu hỏi, hãy liên lạc với công ty bảo hiểm quyền sở hữu (title company) hoặc các chuyên nghiệp đã trợ giúp bạn trong giao dịch.

### **Văn tự nhà là gì?**

Khi bạn mua xong một bất động sản, một văn tự nhà (gọi là Deed hoặc đôi khi là Grant Deed) thường được đăng ký tại văn phòng của chúng tôi. Văn tự nhà thường cho biết về người chuyển nhượng và mô tả bất động sản. Quan trọng hơn, nó cho biết ai hiện sở hữu bất động sản. Thông thường, công ty bảo hiểm quyền sở hữu hoặc văn phòng lưu giữ tài khoản (escrow office) nộp văn tự nhà thay cho bạn và một khi đã được đăng ký, nó thuộc về hồ sơ công cộng của quận.

### **Cập nhật hóa địa chỉ thư**

Địa chỉ của bạn là cách chính để chúng tôi truyền đạt thông tin quan trọng đến cho bạn. Đừng quên cập nhật địa chỉ thư của bạn thông qua trang web của chúng tôi ([www.sfassessor.org](http://www.sfassessor.org))!

## Lời khuyên 2 *Hiểu rõ cách thiết lập trị giá thẩm định*

Sau khi mua, luật của tiểu bang (Dự luật 13, thông qua năm 1978) đòi hỏi văn phòng chúng tôi phải thiết lập một trị giá chịu thuế mới cho căn nhà của bạn. Luật pháp ấn định rằng trị giá này, được gọi là trị giá thẩm định, phải phản ánh giá thị trường (không nhất thiết là giá mua) của bất động sản kể từ ngày chuyển nhượng. Mỗi năm sau đó, trị giá thẩm định của bạn sẽ không thể tăng hơn 2% nếu không có gì thay đổi.

### **Cách ước tính trị giá thẩm định?**

Nếu bạn trả giá thị trường cho bất động sản của bạn thì trị giá thẩm định mới có nhiều khả năng là giá mua.

Tuy nhiên, có những lúc giá mua không phải là giá thị trường, chẳng hạn như bất động sản bị ép bán vì áp lực hoặc được bán thấp hơn giá thị trường cho thành viên gia đình. Trong những trường hợp này, chúng tôi vẫn bị đòi hỏi phải sử dụng giá thị trường.

Để hoạch định một cách bảo thủ, bạn có thể tìm hiểu giá bán của những bất động sản tương tự trong cùng khu phố gần thời gian bạn mua để ước tính giá thị trường.

## Lời khuyên 3 *Dành Tiền cho Thuế Bất động sản*

Thuế bất động sản được tính dựa trên trị giá thẩm định sử dụng công thức dưới đây:

$$\text{Trị giá thẩm định} \times \text{thuế suất} = \text{Thuế Bất động sản}$$

Thuế suất ở California nói chung trên 1% một chút. Nếu trị giá thẩm định là \$500,000, ước tính thuế bất động sản sẽ là:

$$\$500,000 \times 1\% = \$5,000$$

### **Đừng để bị đặt trong tình trạng không chuẩn bị trước**

Nay khi đã ước tính được thuế bất động sản, bạn hãy để dành tiền sang một bên!

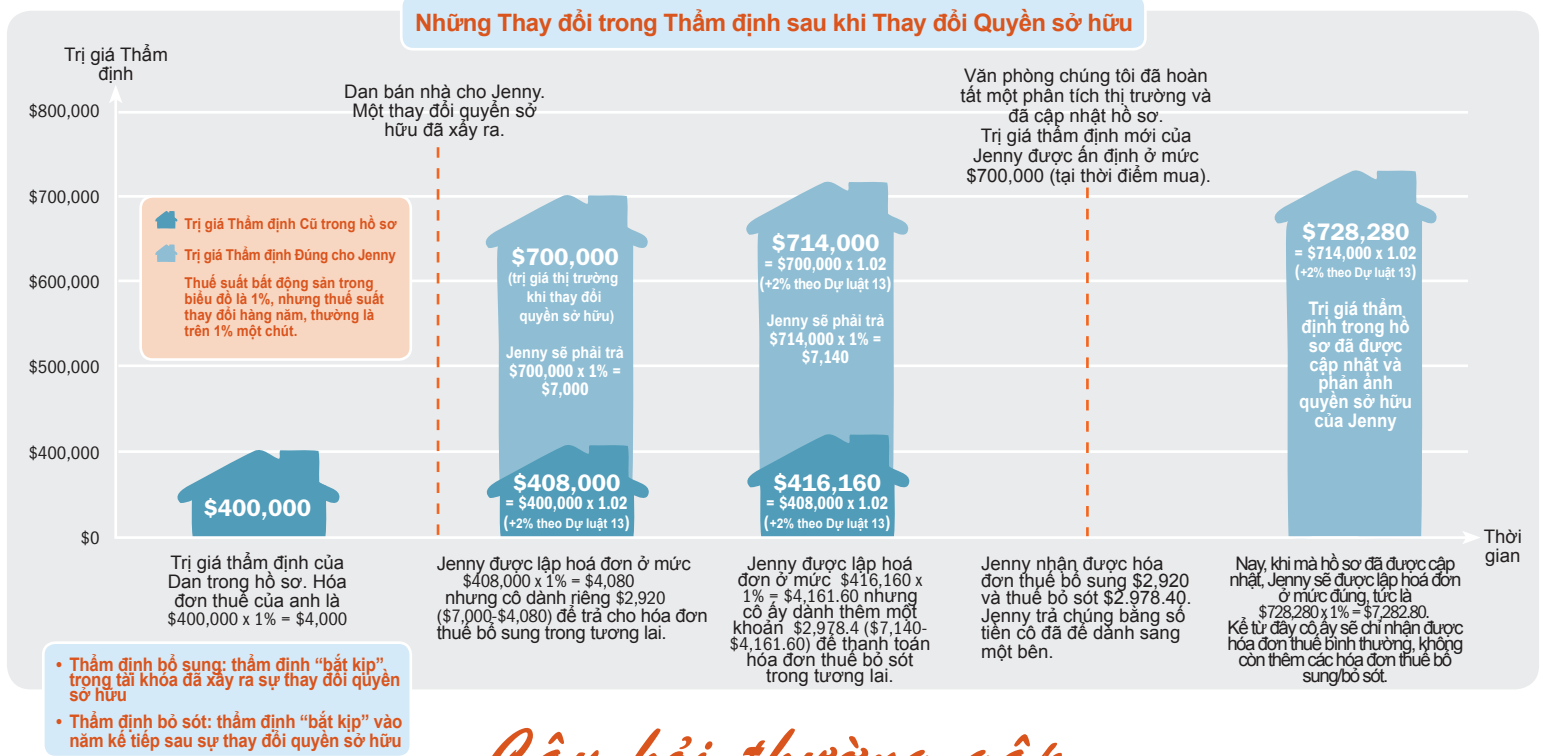
Trị giá thẩm định mới của bạn có thể không được cập nhật kịp thời cho chu kỳ thuế tới. Nếu trong trường hợp này, bạn sẽ nhận được hóa đơn phản ánh trị giá thẩm định của chủ nhà trước. Hãy thanh toán và dành phần còn lại cho các hóa đơn trong tương lai.

Một khi chúng tôi đã xác định được trị giá thẩm định mới của bạn, chúng tôi sẽ gửi các hóa đơn "bắt kịp" được gọi là hóa đơn bổ sung và/hoặc bỏ sót (escape). (Xem thêm thông tin ở mặt sau)

Đừng quên thanh toán hóa đơn thuế để tránh bị phạt. Hóa đơn thuế bất động sản do Văn phòng Thủ quỹ và Thu thuế, một văn phòng riêng biệt, gửi đi.

**Ví dụ:** Dan đã sở hữu nhà của mình trong 20 năm, có trị giá thẩm định là \$400,000 (thấp hơn giá thị trường vì việc tăng lên trị giá thẩm định bị hạn chế bởi Dự luật 13). Sau khi đầu giá ngôi nhà trong thị trường mở, Jenny đã mua nhà của Dan với giá \$700,000. Sau khi chuyển nhượng, hóa đơn thuế ban đầu của Jenny được dựa trên trị giá thẩm định cũ của Dan vì giá thị trường chưa được cập nhật.

Biểu đồ bên dưới trình bày một tình huống đơn giản để giúp giải thích cách mà Jenny ước tính thuế bất động sản và cách để dành đủ tiền cho các hóa đơn sẽ đến sau.



## Câu hỏi thường gặp

**Câu hỏi 1. Tôi không đồng ý với trị giá thẩm định. Tôi tin rằng giá thị trường của bất động sản vào lúc tôi mua đã thấp hơn, tôi có thể làm gì?**

**Trả lời 1.** Bạn có quyền chính thức kháng cáo về trị giá lên Hội đồng Kháng cáo Thẩm định (AAB) ([www.sfbos.org/aab](http://www.sfbos.org/aab)). Đừng quên là đơn kháng cáo về thẩm định bổ sung phải được nộp cho AAB trong vòng 60 ngày kể từ ngày phát hành Thông báo Thẩm định Bổ sung. Ngay cả khi bạn đã nộp đơn kháng cáo và đang chờ giải quyết, bạn vẫn có trách nhiệm phải thanh toán thuế bất động sản đúng hạn để tránh bị phạt.

**Câu hỏi 2. Làm thế nào để biết số tiền thuế mà chủ nhà trước đã trả?**

**Trả lời 2.** Chủ nhà trước chịu trách nhiệm về thuế bất động sản trong thời gian họ sở hữu tài sản. Tuy nhiên, vì chủ nhà trước có thể đã thanh toán đầy đủ thuế bất động sản cho cả năm hoặc có thể đơn giản không trả thuế, điều quan trọng là bạn phải liên lạc với chủ nhà trước để giải quyết tài khoản. Nên lưu ý rằng nhiều chủ nhà mới thường làm việc với các chuyên nghiệp như nhân viên văn phòng lưu giữ tài khoản (escrow) hoặc nhân viên địa ốc để đảm bảo rằng bất cứ khoản thuế bất động sản nào đã được thanh toán hoặc không được thanh toán bởi chủ nhà trước phải được tính ra khi kết thúc giao dịch. Bạn cũng có thể liên lạc với Văn phòng Thủ quỹ và Thu thuế (một văn phòng riêng biệt) để biết rõ những gì đã được thanh toán.

**Câu hỏi 3. Nếu tôi cũng sửa nhà thì sao?**

**Trả lời 3.** Nói chung, các dự án xây dựng, ngoài bảo trì và sửa chữa thông thường, được coi là “Xây dựng Mới”, và được thẩm định lại theo luật của Tiểu Bang. Các dự án thông thường bị thẩm định bao gồm việc thêm phòng hoặc chuyển đổi một ngôi nhà để xe. Vì vậy, nếu bạn mới mua một căn nhà và tiến hành xây dựng thêm, nó sẽ được thẩm định lại để phản ánh giá thị trường do sự thay đổi quyền sở hữu và sẽ bao gồm một thẩm định bổ sung về giá thị trường của công trình xây dựng.

**Câu hỏi 4. Có chương trình tiết kiệm thuế bất động sản cho chủ nhà hay không?**

**Trả lời 4.** Nếu bạn sống trong căn nhà bạn sở hữu, bạn có thể hội đủ điều kiện để được Miễn thuế cho Chủ nhà. Sự miễn giảm này trừ đi \$7,000 từ trị giá thẩm định, sẽ giúp bạn tiết kiệm được khoảng \$70-80 một năm.

Những cơ hội tiết kiệm thuế khác bao gồm (có thêm thông tin trong trang web)

- Miễn thuế Bất động sản cho Cựu chiến binh Mất năng lực
- Miễn khi Chuyển nhượng giữa Phụ huynh và Con cái hoặc ngược lại (Dự luật 58)
- Miễn khi Chuyển nhượng giữa Ông bà và Cháu (Dự luật 193)
- Miễn cho Nhà ở Thay thế cho Cao niên (Dự luật 60) và Người Mất năng lực Dự luật 110)

*\*\*Cảnh báo chung: Thông tin trong tài liệu này không được xây dựng như một lời khuyên pháp lý, mà chỉ được thiết kế để thông báo cho công chúng về những thay đổi trong thẩm định do Văn phòng Thẩm định – Quản lý hồ sơ xử lý. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào liên quan đến tài chính cá nhân thì bạn nên tham vấn luật sư hoặc kế toán viên được chứng nhận.*