



業主物業稅優惠

July 2015

業主自住豁免額

業主自住豁免額 (Homeowner's Exemption, HOX) 有助減少你的物業稅。此豁免額從你的物業估值中最多扣除\$7,000 (請謹記, 是在乘以物業稅率前扣除, 並非在物業稅中扣除)。在加州, 每名業主只能申請一項業主自住豁免額。請看下面的說明示例。

如果物業估值為\$700,000, 稅率1.188%, 沒有業主自住豁免額時應繳的物業稅:

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{估值:} \\ \$700,000 \end{array} \right\} \times \begin{array}{l} \text{稅率:} \\ 1.188\% \end{array} = \begin{array}{l} \text{應繳物業稅:} \\ \$8,316 \end{array}$$

如果合資格獲得業主自住豁免額, 將從物業估值中最多扣除 \$7,000。因此, 應稅估值減為 \$693,000, 業主自住豁免額將物業稅減為 \$8,233。

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{估值:} \\ \$700,000 \end{array} - \begin{array}{l} \text{豁免:} \\ \$7,000 \end{array} \right\} \times \begin{array}{l} \text{稅率:} \\ 1.188\% \end{array} = \begin{array}{l} \text{應繳物業稅:} \\ \$8,233 \end{array}$$

如何申請業主自住豁免額?

申請很容易! 只需到本辦公室的網站 sfassessor.org, 下載業主自住豁免額申請表。填寫表格後交給我們即可。

申請資格:

- 你擁有該物業的業權
- 該物業是你的主要居所 (principal residence)
- 你在加州的其他物業並未受惠這項豁免

何時申請?

盡早申請以得到全額豁免福利。即使物業已經得到業主自住豁免額 (在前業主名下), 新業主也必須提出申請。

如果你沒有及時申請得到全額豁免, 你還是可以得到部分福利, 或是在下個財政年度開始得到全額福利。



請通知我們取消豁免

合資格的申請一經批准就會自動每年批核, 不需要每年重復提出申請。但是, 如果物業因以下原因不再符合資格, 業主必須通知本辦公室以避免罰款:

- 你出售該物業
- 你不再住在該物業
- 你出租該物業
- 你已「永久性」搬到長期護理設施
- 僅將該物業作為第二住房。

若是如此, 請填寫「取消業主自住豁免額表格」(可在我們的網站(下載, 填妥後提交本辦公室)。

沒有及時取消業主自住豁免額可能導致罰款。

常見問題 (FAQ)

問題1: 提交業主自住豁免額申請後，我是否會接到確認，通知我符合豁免資格？

答案1: 不會。如果你符合資格，你不會接到額外通訊。但是，如果你的申請不完整或是被拒絕，你將接到通知。記住，你可以查看你的年度物業稅單，確認你是否已經得到豁免（參見下文）。

問題2: 有其他額外稅務優惠予長者嗎？

答案2: 三藩市聯合校區 (SFUSD) 提供額外的長者豁免。例如，《優質教育與教師法案》(Quality Education & Teacher Act) 以及學校設施特別稅 (School Facilities Special Tax) 的豁免。如果你是65歲或以上，可能符合資格。你可以直接向SFUSD申請。請致電 (415) 355 -2203或透過電子郵件查詢seniorexemptionoffice@sfsud.edu

問題3: 我能否同時得到殘障退伍軍人豁免和業主自住豁免額？

答案3: 不能，你只有資格得到其中一項豁免。你可以到本辦公室的網站，進一步瞭解殘障退伍軍人豁免(Disabled Veterans' Exemption)。

查看你的稅單，確認你是否已得到業主自住豁免額。



City & County of San Francisco
 José Cisneros, Treasurer
 David Augustine, Tax Collector
 Secured Property Tax Bill
 For Fiscal Year July 1, 2014 through June 30, 2015

1 Dr. Carlton B. Goodlett Place
 City Hall, Room 140
 San Francisco, CA 94102
 www.sftreasurer.org

Vol	Block	Lot	Account Number	Tax Rate	Statement Date	Property Location
01	1234	123	123401230	1.1743%	11/24/2014	123 SANFR ST

Assessed on January 1, 2014
 To: Joe Taxpayer

Joe Taxpayer
P.O. BOX 123
SAN FRANCISCO CA 94100

Assessed Value		
Description	Full Value	Tax Amount
Land	24,376	286.24
Structure	22,772	267.41
Fixtures		
Personal Property		
Gross Taxable Value	47,148	553.65
Less HO Exemption	7,000	82.19
Less Other Exemption		
Net Taxable Value	40,148	\$471.46

這一行顯示業主自住豁免額

Direct Charges and Special Assessments			
Code	Type	Telephone	Amount Due
29	RENT STABILIZATION	(415) 554-4452	72.00
70	GARBAGE LIEN (RES)	(415) 252-3872	390.34
89	SFUSD FACILITY DIST	(415) 355-2203	34.68
91	SFCCD PARCEL TAX	(415) 487-2400	79.00
98	SF - TEACHER SUPPORT	(415) 355-2203	224.56
Total Direct Charges and Special Assessments			\$800.58

“***” 免責聲明：本文件的資訊不應解釋為法律建議，只是為了告知公眾有關估值官辦公室處理的物業稅優惠。如果你有關於個人財務的任何問題，最好諮詢律師或註冊會計師。