



2020-2021 감정가 통지서

2020년 7월

세금 고지서가 아닙니다. 연 1 회
발송되는 안내문입니다.

샌프란시스코 주택 보유자들에게,

이 안내문은 2020년 1월 1일 기준으로 귀하의 주택에 대한 감정 가격을 알려드리기 위한 것입니다. 순 감정 가격은 귀하의 2020-2021 재산세 고지서를 토대로 한 것이며, 11월 1일 이전까지 우편으로 발송될 예정입니다.

주택의 위치	
블록 및 용지	
A	2020-2021 FBV(Factored Base Year Value) (제안 13)
B	2020-2021 진행중인 새로운 건설 (+)
C	2020-2021 실부동산 과세 가격
D	2020-2021 개인 부동산/고정세간(+)
E	2020-2021 면세(-)
F	2020-2021 순 감정 가격

주택 보유자용 과세 안내

귀하가 이 주택을 기본 주거지로 소유하고 거주하는 경우, 주택 보유자로서 면세 혜택을 받을 수 있습니다. 캘리포니아주에서는 주택 보유자 1인에 한해 세금을 공제하고 있습니다. 면세 자격이 되지만 이 박스에 공제액이 보이지 않으면, 주택 보유자 면세 청구서를 제출하십시오(뒷면 참조).

귀하의 감정 가격은 아래의 이유로 인해 작년에 비해 달라졌습니다.

1. 제안 13에 의거하여 허용된 최대 2%의 인플레이션 인상. 이 해의 인플레이션 요인은 2.0%입니다.
2. 전체 또는 일부 부동산의 소유권 변경
3. 리모델링, 증축 등 신규 건축("B"는 2020년 1월 1일 현재 진행중인 신규 건설 프로젝트에 대한 평가를 반영합니다)
4. 경제 여건, 화재 손상 또는 기타 재난으로 인해 감소되었던 FBV의 전년 대비 회복

이것은 안내문이므로 어떠한 조치가 수반되는 것은 아닙니다. 하지만, 2020년 1월 1일 기준으로 귀하가 보유한 부동산의 시장 가격이 위에서 보는 2020-2021 FBV 보다 작다고 생각되면, 사정항소위원회에 이의 신청을 할 수 있습니다. 신청 기간은 2020년 7월 2일~9월 15일입니다(뒷면 참조).

이 안내문의 뒷면에 자주 하는 질문에 대한 답변이 있습니다. 추가로 궁금한 사항은 웹 사이트(www.sfassessor.org)를 참조하거나, 샌프란시스코 원스톱 311 고객 서비스 센터(3-1-1 누름, 지역번호 415 주거 지역) 또는 415-701-2311(샌프란시스코 이외 지역)로 문의하십시오.

감사합니다.

Carmen Chu
사정인 기록관

이 안내문의 번역본은 다음과 같이 제공됩니다.

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



자주 묻는 질문 (FAQ)

Q1. 주택의 감정 가격은 어떻게 결정되는가?

1978년, 제안 13은 각 주의 재산세법을 관할하는 캘리포니아에서 통과되었습니다. 일반적으로, 이 법에 따라 기본 연도 가격은 귀하가 주택을 구매하거나 신규 건축이 완료되는 시점에 정해집니다. 이 가격이 해마다 실시되는 사정 평가액을 계산하는 데 사용되는 출발점입니다.

기본 연도 가격이 설정되고 나면, 인플레이션을 고려하여 최대 연 2%까지 증가되는 범위에서 해마다 조정됩니다(예: 회계연도 2020-21의 인플레이션 요인은 2%임). 이 조정 가격을 "FBYV(factored base year value)"라고 합니다. 다음의 경우, 기본 연도 가격도 조정될 수 있습니다.

- ◆ 주택의 소유권 변경, 또는
- ◆ 신규 건축 활동(건물을 새로 짓거나, 리모델링, 증축 등)

일반적으로, FBYV에서 세금 공제액을 빼면 재산세를 계산하는 데 사용되는 순 감정 가격이 됩니다.

Q2. 감정 가격에 최근의 구매 가격 또는 신규 건축의 상승된 가치가 반영되지 않는 이유는?

일반적으로 현재의 세금 주기에 대한 감정 가격이 변동 사항을 반영할 만큼 업데이트되지 않았기 때문입니다. 귀하의 사례가 처리되고 사정 평가 업데이트도 당사에 기록되고 나면, 보충 안내문 및/또는 피난 평가서를 보내드립니다. 이 안내문은 구매 이전의 가격과 구매 시점의 시장 가격 또는 신규 건축물의 시장 가격이 다르다는 점을 알려드리기 위한 것입니다. 나중에, 이 가격 차이를 커버하도록 회계 및 세무서(사정인-기록관실과 별개임)에서 세금 고지서를 보내드립니다.

참고: 회계 및 세무사실에서 고지하는 세금을 납부하지 않으면 벌금을 내야 합니다. 이 기록에 반영되지 않은 세금의 인상분을 납부하는 데 필요한 자금은 별도로 확보하십시오.

Q3. 사정인-기록관실과 회계 및 세무사실은 어떻게 다른가?

사정인-기록관실은 부동산의 감정 가격을 결정합니다.

회계 및 세무사실은 별도의 조직이며 세금 고지서 발송, 지불액 수취, 벌금 징수 및 납부액 반환 등을 담당합니다.

Q4. 재산세는 어떻게 계산하는가?

순 감정 가격은 납부해야 할 재산세가 아닙니다. 일반적으로 재산세는 순 감정 가격에 연간 세율을 곱한 것입니다. 아래의 공식을 참고하십시오.

$$\text{감정 가격} \times \text{세율} = \text{재산세 납부}$$

이번 회계연도의 세율은 감리위원회에서 아직 결정된 바 없습니다. 하지만, 순 감정 가격에 작년 세율 1.1801%를 곱하면 대략적인 세금을 알 수 있습니다.

예를 들면, 순 감정 가격이 \$700,000 이라면 재산세는 약 \$8,261 입니다.

$$\$700,000 \times 0.0118 = \$8,260.7$$

이 금액 외에도, 특별 감정/수수료/선취특권이 세금 고지서에 포함되어 있을 수 있습니다.

Q5. 주택 보유자 면세는 무엇인가? 세금 혜택이 있는가?

귀하가 이 주택을 기본 거주지로 소유하고 살고 있는 경우, 주택 보유자 면세를 신청할 수 있습니다.

주택 보유자 면세는 재산세 납부 기한이 아닌 감정 가격에서 \$7,000을 공제하는 것입니다. 위의 예제에서, 세금 공제를 받을 수 있다면 감정 가격은 \$693,000(\$700,000-\$7,000)으로 줄어들기 때문에 \$82.61이 절약됩니다.

$$(\$700,000 - \$7,000) \times 0.0118 = \$8,178.09$$

면세 자격이 되지만 앞 페이지에 공제액이 보이지 않으면, 당사의 웹 사이트에서 주택 보유자 면세 청구서를 다운로드 받으십시오(www.sfassessor.org).

Q6. 감정 가격에 동의할 수 없다면?

7월 2일~9월 15일까지 사정항소위원회에 이의 신청을 제기할 수 있습니다. 이 위원회는 감리위원회에서 임명한 민간 감사위원회입니다.

신청 정보는 사정항소위원회로 문의하거나, 웹 사이트를 참조하십시오.

City Hall – Room 405, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, San Francisco, CA 94102

www.sfgov.org/aab.