



THÔNG BÁO VỀ MỨC ĐỊNH GIÁ 2020-21

July 5, 2020

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 đến ngày 1 tháng 1, 2020**. Mức định giá thực này là căn bản để tính thuế bất động sản cho năm 2020-2021 và hóa đơn sẽ được gửi đến quý vị trước ngày 1 tháng 11.

ĐỊA ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN	
DÂY NHÀ và LÔ ĐẤT	
A	Trị giá Năm Gốc 2020-2021 (Dự luật 13)
B	2020-2021 Xây dựng mới đang triển khai
C	Trị giá tính thuế Bất động sản 2020-2021
D	Tài sản Cá nhân/Đồ đạc 2020-2021 (+)
E	Miễn trừ 2020-2021 (-)
F	Mức Định giá Thực 2020-21

Thông báo về Miễn trừ cho Chủ Nhà

Nếu quý vị sở hữu và cư ngụ tại căn nhà này như là nơi cư ngụ chính thì quý vị có thể hội đủ điều kiện được miễn trừ cho chủ nhà. Quý vị chỉ được một miễn trừ theo diện chủ nhà tại tiểu bang California. Nếu quý vị hội đủ điều kiện mà không nhìn thấy số tiền được miễn trừ ghi trong ô này thì vui lòng điền và nộp mẫu đơn Homeowner's Exemption Claim Form (Xem thêm thông tin ở mặt sau)

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

1.	Có thể tăng lên đến 2% vì lạm phát do Dự luật 13 cho phép. Yếu tố lạm phát năm nay là 2%.
2.	Thay đổi về quyền sở hữu toàn bộ hoặc một phần của bất động sản. (Dòng B: Phản ánh việc đánh giá lại đối với các dự án xây dựng mới đang triển khai kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2020.)
3.	Có xây dựng mới, bao gồm tu sửa, xây thêm, vãn vãn
4.	Phục hồi trị giá năm gốc từ những giảm giá tạm thời của năm trước do những điều kiện kinh tế, hư hỏng vì hỏa hoạn, hoặc vì các tai họa khác.

Đây là thư thông báo, không đòi hỏi phải có hành động. Tuy nhiên, nếu quý vị tin rằng trị giá thị trường bất động sản của quý vị vào ngày 1 tháng 1, 2020 thấp hơn Trị giá Năm Gốc 2020-2021 được trình bày ở trên thì quý vị có thể chính thức nộp đơn khiếu nại với Ủy Ban Kháng Cáo về Định giá, bắt đầu từ ngày 2 tháng 7 năm 2020 đến ngày 15 tháng 9 năm 2020 (xem mặt sau để có thêm thông tin).

Các trả lời cho những câu hỏi thường gặp được cung cấp ở mặt sau của thông báo này. Nếu bạn có thêm câu hỏi, xin vào trang mạng của chúng tôi www.sfassessor.org hoặc liên lạc với Trung tâm Dịch vụ Khách hàng bằng cách gọi 3-1-1 (trong mã vùng 415 của San Francisco) hoặc gọi 415-701-2311 (nếu ở ngoài San Francisco).

Kính thư,

Carmen Chu
Chuyên viên Định giá/Văn Thư

Bản dịch của thông báo này có sẵn tại:

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

CH1. Trị giá thẩm định bất động sản của tôi được xác định như thế nào?

Vào năm 1978, Dự luật 13 được California thông qua đã chi phối thuế bất động sản của tiểu bang. Nói chung, theo luật này, một trị giá năm gốc được thiết lập khi quý vị mua bất động sản hoặc hoàn tất một xây dựng mới. Trị giá này là điểm khởi đầu được sử dụng để tính toán trị giá hàng năm liên tục.

Sau khi trị giá năm gốc được thiết lập, nó được điều chỉnh hàng năm theo lạm phát, hàng năm tăng không quá 2% (Ví dụ, chỉ số lạm phát là 2% cho tài khóa 2020-21). Trị giá được điều chỉnh này được gọi là "trị giá năm gốc". Đừng quên là trị giá năm gốc cũng có thể được điều chỉnh nếu có:

- ◆ Sự thay đổi về sở hữu chủ của bất động sản; HOẶC
- ◆ Có xây dựng mới (bao gồm tòa nhà mới, tu sửa, xây thêm, v.v.).

Thông thường thì trị giá năm gốc, trừ đi những khoản miễn trừ hợp lệ, là trị giá thẩm định thực, được sử dụng để tính toán thuế bất động sản của quý vị.

CH2. Tại sao trị giá trị thẩm định không phản ánh giá mua gần đây của tôi hoặc giá trị gia tăng từ xây dựng mới của tôi?

Một lý do thông thường có thể là trị giá thẩm định cho chu kỳ thuế hiện tại chưa được cập nhật để phản ánh những thay đổi. Sau khi chúng tôi giải quyết trường hợp của quý vị và cập nhật hồ sơ, bao gồm cập nhật trị giá thẩm định thì chúng tôi sẽ gửi cho quý vị một Thông báo Bổ sung và/hoặc Thẩm định Escape. Thư này sẽ thông báo cho quý vị về sự khác biệt giữa trị giá trước và trị giá thị trường vào lúc mua hoặc giá thị trường của xây dựng mới. Sau đó quý vị sẽ nhận được một hóa đơn thuế tương ứng từ Văn phòng của Thủ Quỹ và Thu Thuế (một văn phòng riêng biệt) để trang trải sự khác biệt về trị giá.

Ghi chú: Vui lòng thanh toán hóa đơn thuế do Văn phòng Thủ Quỹ và Thu Thuế gửi đến, nếu không quý vị có thể bị phạt. Đừng quên để dành tiền để thanh toán số thuế tăng chưa được phản ánh trong hồ sơ.

CH3. Sự khác biệt giữa Văn phòng Định giá-Văn thư và Văn phòng Thủ quỹ và Thu Thuế?

Văn phòng Định giá-Văn thư chịu trách nhiệm ấn định trị giá của bất động sản.

Văn phòng Thủ Quỹ và Thu Thuế, một tổ chức riêng biệt, có trách nhiệm gửi đi hóa đơn thuế, thu tiền trả thuế, áp dụng các hình phạt và bồi hoàn lại tiền.

CH4. Cách tính toán thuế bất động sản?

Trị giá thẩm định thực **không phải** là số tiền thuế quý vị thiếu. Thuế thường được tính bằng cách nhân trị giá thẩm định thực cho mức thuế hàng năm. Xem công thức dưới đây:

$$\text{Trị giá Thẩm định} \times \text{Mức thuế} = \text{Thuế BĐS thiếu}$$

Mức thuế cho tài khóa này chưa được Hội đồng Nghị viên ấn định. Nhưng quý vị có thể ước tính thuế của mình bằng cách nhân trị giá thẩm định thực với mức thuế năm ngoài là 1.1801%.

Thí dụ, nếu trị giá thẩm định thực là \$700,000 thì thuế bất động sản sẽ vào khoảng \$8,261.

$$\$700,000 \times 0.011801 = \$8,260.7$$

Xin lưu ý, ngoài số tiền này còn có thể cộng thêm các phí thẩm định đặc biệt/lệ phí/lưu giữ vào hóa đơn thuế.

CH5. Miễn trừ cho Chủ nhà là gì? Nó có giảm bớt thuế cho tôi không?

Nếu quý vị sở hữu và cư ngụ trong bất động sản như là nơi ở chính thì quý vị có thể đủ điều kiện được Miễn trừ cho Chủ nhà.

Miễn trừ cho Chủ Nhà là sự khấu trừ số tiền \$7,000 từ trị giá thẩm định, chứ không phải từ số tiền thuế còn thiếu. Sử dụng ví dụ trên, nếu quý vị đủ điều kiện được miễn trừ thì trị giá thẩm định sẽ được giảm xuống còn là \$693.000 (\$700,000 - \$7,000) và quý vị sẽ tiết kiệm được \$82.61.

$$(\$700,000 - \$7,000) \times 0.011801 = \$8,178.09$$

Nếu quý vị có đủ điều kiện nhưng không thấy số tiền miễn trừ được liệt kê trên trang nhất thì xin vui lòng tải xuống mẫu đơn xin Miễn trừ cho Chủ nhà từ trang mạng của chúng tôi (www.sfassessor.org).

CH6. Nếu tôi không đồng ý với trị giá thẩm định thì phải làm sao?

Quý vị có thể nộp kháng cáo chính thức lên Ủy ban Kháng cáo về Định giá, một ủy ban duyệt xét độc lập do Hội đồng Nghị viên bổ nhiệm, bắt đầu từ ngày 2 tháng 7 đến ngày 15 tháng 9.

Thông tin về cách nộp đơn có thể lấy từ Thư ký của Ủy ban Kháng cáo về Định giá, Tòa Thị chính City Hall – Phòng 405, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, San Francisco, CA 94102 hoặc vào trang mạng www.sfgov.org/aab.