



НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ВАЖНЫЕ СВЕДЕНИЯ ДЛЯ КУПИВШИХ ДОМ В ПЕРВЫЙ РАЗ

May 2016

Поздравляем! Приобретение первого дома – знаменательное событие в жизни каждого! Налог на недвижимое имущество должен быть одним из основных планируемых вами жилищных расходов, помимо ипотечного кредита, страховки для домовладельцев и оплаты счетов за коммунальные услуги. Чтобы лучше разобраться в том, чего стоит ожидать после покупки дома, следуйте приведенным ниже советам.



Рекомендация **1** Проверьте документ на право собственности

Когда вы получите зарегистрированный на ваше имя оригинал документа на право собственности, проверьте и убедитесь в правильности всей информации. Если у вас есть вопросы, свяжитесь с вашей титульной компанией или специалистами, помогающими вам совершить покупку.

Что такое документ на право собственности?

Когда вы приобретаете недвижимость, в нашем офисе обычно регистрируется документ на право собственности, англ. deed (иногда называемый актом передачи прав на имущество). Как правило, в нем говорится, от кого имущество передается и дается его описание. Помимо этого, документ на право собственности указывает, кто теперь владеет данным объектом недвижимости. Титульная компания или офис условного депонирования направляют документ на право собственности от вашего имени, и после его регистрации он становится частью общедоступного архива округа.

Обновите свой почтовый адрес

Указанный вами почтовый адрес является для нас основным способом связи с вами для передачи важной информации. Не забудьте обновить свой почтовый адрес через наш вебсайт (www.sfassessor.org)!

Рекомендация **2** Разберитесь, как была установлена оценочная стоимость

После покупки согласно закону штата (Предложение 13, принято в 1978 г.) требуется, чтобы наш офис установил новую налогооблагаемую стоимость вашего дома. Закон гласит, что эта стоимость, называемая оценочной стоимостью, должна отражать рыночную стоимость (но не обязательно покупную цену) недвижимого имущества на дату передачи. После этого ежегодная оценочная стоимость вашего недвижимого имущества не может увеличиться более чем на 2% в год, если не было никаких изменений.

Как определить новую оценочную стоимость моего недвижимого имущества?

Если вы купили дом по рыночной цене, то ваша новая оценочная стоимость, вероятно, будет совпадать с покупной стоимостью.

Однако бывают случаи, когда уплаченная сумма не является рыночной стоимостью, например, если сделка была совершена по принуждению или внутри семьи по цене ниже рыночной. В этих случаях мы обязаны использовать рыночную стоимость.

Практичности ради, вы можете определить рыночную стоимость объекта недвижимости, изучив информацию о покупке других объектов недвижимости в том же районе рядом с датой вашей сделки.

Рекомендация **3** Откладывайте деньги на налоги на недвижимое имущество

Налог на недвижимое имущество рассчитывается на основе его оценочной стоимости по следующей формуле:

$$\text{Оценочная стоимость} \times \text{Налоговая ставка} = \text{Налог на недвижимое имущество к оплате}$$

Налоговые ставки в Калифорнии обычно немного выше 1%. Если оценочная стоимость вашего недвижимого имущества составляет 500 000 долл. США, то предполагаемый налог на недвижимое имущество:

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

Будьте готовы!

Оценив, какие налоги на недвижимое имущество вам придется платить, планируйте свой бюджет!

Если информация о новой оценочной стоимости не была внесена в систему к моменту наступления следующего цикла оплаты налога на недвижимость, вы получите счет, базируемый на предыдущей оценочной стоимости. Оплатите его и откладывайте деньги для оплаты последующих счетов.

Как только мы определим новую оценочную стоимость вашей недвижимости, вам придут «счета вдогонку», называемые дополнительными и/или ретроспективными счетами. (См. на обороте для получения дополнительной информации)

Не забудьте оплатить счета, чтобы избежать штрафов. Сбором налогов на недвижимость занимается Отдел Налогов и Казначейства, учреждение, отдельное от нашего.

Пример: Дэн владел своим домом в течение 20 лет. Дом имеет оценочную стоимость \$400 000 (ниже рыночной стоимости, поскольку рост оценочной стоимости ограничен Предложением 13). После торгов за дом на открытом рынке Дженни покупает дом у Дэна по цене \$700 000. После передачи имущества Дженни вначале посылают счет на основе старой оценочной стоимости Дэна, так как рыночная стоимость не была обновлена.

График ниже демонстрирует упрощенный сценарий, который поможет объяснить, как Дженни оценивает свои налоги на недвижимое имущество и откладывает достаточно средств для оплаты счетов, которые придут позже.



Вопросы и ответы

Вопрос 1. Я не согласен с оценочной стоимостью. Считаю, что рыночная стоимость моей недвижимости в то время, когда я ее купил, была ниже. Что я могу сделать?

Ответ 1. Вы имеете право формально обжаловать это значение в Апелляционном совете по оценке стоимости недвижимого имущества (ААВ) (www.sfbos.org/aab). Помните, что формальная апелляция по дополнительной оценке должна быть подана в ААВ в течение 60 дней с даты получения Уведомления о дополнительной оценке. Даже если вы подали апелляцию и она находится на рассмотрении, вы по-прежнему несете ответственность за своевременную выплату своего налога на недвижимое имущество, если хотите избежать штрафа.

Вопрос 2. Как мне учесть сумму, уже оплаченную предыдущим владельцем?

Ответ 2. Предыдущий владелец несет ответственность за налог на недвижимое имущество в течение времени владения имуществом. Однако, поскольку предыдущий владелец, возможно, уже полностью уплатил налог на недвижимое имущество за весь год или, возможно, вообще не заплатил никаких налогов на недвижимость, вам важно связаться с предыдущим владельцем для взаиморасчета. Обратите внимание, что многие покупающие дом в первый раз обращаются к профессионалам, например, к своему агенту по условному депонированию или агенту по недвижимости, чтобы убедиться, что все налоги на недвижимое имущество, уже оплаченные или не оплаченные предыдущим владельцем, учитываются при закрытии вашей сделки о покупке. Вы также можете связаться с налоговым и казначейским управлением (отдельный офис), чтобы определить, какая сумма облагаемого налога была выплачена.

Вопрос 3. Что делать, если я тоже производил изменения в доме?

Ответ 3. Как правило, строительные проекты, отличные от обычного технического обслуживания и ремонта, квалифицируются как “новое строительство”, подвергаемое переоценке в соответствии с законодательством штата. Распространенные оцениваемые проекты включают в себя добавление комнаты или переоборудование части гаража. Поэтому, если вы недавно приобрели недвижимость и произвели в ней новое строительство, она будет переоценена с целью отразить рыночную стоимость из-за смены собственности, которая будет включать дополнительную оценку рыночной стоимости строительства.

Вопрос 4. Существуют ли программы по снижению налогов для домовладельцев?

Ответ 4. Если вы живете в собственном доме, то можете претендовать на льготу для домовладельцев. Эта льгота снижает оценочную стоимость на \$7 000 и поможет вам сэкономить около \$70-80 в год.

Другие возможности снижения налогов включают в себя (подробнее на нашем сайте):

- Освобождение ветеранов-инвалидов от налога на недвижимое имущество
- Освобождение от налога при передаче от родителя к ребенку или от ребенка к родителю (Предложение 58)
- Освобождение от налога при передаче от родителей во втором поколении к внукам (Предложение 193)
- Освобождение пожилых людей (пособие 60) и инвалидов (Prop 110) от налога при приобретении замещающей собственности

**Отказ от ответственности: Информация в данном документе не является юридической консультацией, а предназначена только для информирования общественности об изменениях в оценке стоимости, обрабатываемой Отделом ассессора-регистратора. Если у вас имеются какие-либо вопросы относительно ваших личных финансов, рекомендуется проконсультироваться с адвокатом или сертифицированным бухгалтером.