

### 評稅官做些什麼？

評稅官負責找出縣區所有可課稅之物業、識別業權、設定所有需付本地物業稅之價值、在評稅冊上列出所有物業之價值、和應用所有法律豁免項目。

與流行的看法不同，聖他克拉克縣的評稅官並不負責計算物業稅單、收物業稅、設定物業稅法律、設定物業估值的規定、或設定物業稅率。

要記錄可課稅的物業之地皮和其所在地，專業的制圖職員繪製和保持一組評稅官地皮地圖，包括213本地圖冊。

聖他克拉克縣包括445,000物業地皮。根據向縣記錄辦事處備案的房契紀錄，每年物業業權易手，約有十萬宗。

要設定任何物業地皮之價值，評稅官需要知道物業的買價（如有），同類物業之賣價，更換成本，營運和修理成本，物業可帶來之出租收入，和其他影響物業價值之有關事實。

### 物業評稅與13號提案

選民在1978年通過之13號提案是一項加州憲法修訂案，限制加州物業之課稅。它限制房地產的稅率和估價增加率如下：

- 物業稅最高額，不可超過物業可課稅價值1%，另加選民通過之債券、服務費、改善債券、和特別評稅。
- 物業之原來基礎價值以1975-76年的市值為準。任何時候當業權易手或有新建工程時，將重新評估和設定新的基礎價值。除業權易手或新建外，基礎價值每年增加2%（或較低，如加州的CPI是少於2%的話）。
- 個人財物、船隻、飛機和某些限制的物業，每年可予重新估值。

對房地產來說，經調整之基礎價值，為物業稅課稅之價值上限。

### 價值下降

任何時候當物業價值低於調整基礎價值之上限時，則會暫時降低評估價值。以後每年，評估價值將按

其調整之基礎價值或目前的價值——以較低者為準——予以設定。但是，在每何一年裡，可將目前的評估價值增加超過2%，直至目前的市價等於目前調整基礎價值為止。

### 業權易手重新估值

當業物轉手時，評稅官決定是否需根據州訂法律重新估值。如有需要，則會進行評估物業決定新基礎價值。如有售價的話，售價將是一個有力的指標，但不是設定價值的唯一因素。業主將收到新評稅通知，和有權對評值與重新評估決定上訴。

從遺產或從在世信託中繼承過來的物業，將於前業主去世時而不是在分給受益人的日子予以重估。評估以房產名義執行，即使物業沒有分給繼承人而將之出售。

### 豁免重估

如及時向評稅官辦事處提出申報的話，有些業權易手可免於重估。可上網www.scc-assessor.org下載報表格。一些常見的豁免項目包括：（一）物業父母子女之間轉手；（二）傷殘人士更換其主要所；（三）五十五歲以上的耆英更換同等或較低價值之主要居所。如更換之物業並非在聖他克拉克縣，應聯絡新搬縣區之評稅官，決定其是否將接受基礎價值之轉移。

### 業權易手初步報告

州訂法律規定受讓人在縣記錄處登記某類文件時，須提交一份業權易手的初步報告。如沒有提交此報

告可導致另繳\$20.00的登記費。評稅官需要此表提供的資料來執行某些法律責任。這不是一份公共文件。

### 新建重估

每個市和縣都將所有的建築物許可證副本寄給評稅官。如果是新工程（例如加建一間房），則需要作出重估。維修工程不屬重估範圍。在評估新建項目時，將決定其市價和對目前物業之增值。目前物業之估值保持不變。當業主收到新建項目估值時，有權對估值或重估決定上訴。某類型的新建項目，例如供傷殘人士居住的住所、增加防火噴灑器，不在重估之列。申報表格可向房地產部索取或上網下載。

### 補充評估

任何時候由於業權易手或因為新建項目完成需要重估時，將發出一份補充評估。補充稅單將按以前的價值和新的重估價值差額為根據。此價值將按在六月三十日結束之財政年度所餘月份按比例予以計算。補充稅單是附加的，與正規稅單分開。通常它不是在購買過戶時按比例課稅，也不是由貸款者通過扣押戶口付稅。在發出補充稅單之前，將會向業主根據紀錄在案之地址發出一份補充評稅通知。業主有權在收到通知的六十天內，對估值或重估決定提出上訴。

### 商業個人財產

與房地產不同，商業財產每年須評估一次。所有的商業東主必須每年提交財產聲明，詳列每個地點之

所有用品、設備、和配置成本。商業庫存無須課稅。

### 船隻和飛機

船隻和飛機均屬可課稅財產，每年須評估一次。決定它們的價值，將以買價和同類船隻或飛機之售價為根據。有關它們所在地點和業權之資料，是從汽車局、美國海岸警衛局、聯邦航空管理局和實地檢查中取得的。

### 汽車屋

所有在一九八零年六月三十日後購買的新的汽車屋，和那些停在永久地基之汽車屋，均須課稅。與房地產一樣，汽車屋之估值，受十三號提案限制。除非自動將之改為本地的評稅，在一九八零年六月三十日前購買之汽車屋一般無須課稅。反而需要向州房屋和社區發展部付牌照費（1-800-952-8356）。

### 通知

評稅通知每年寄給業主，說明物業之可課稅價值。通知是根據評稅官紀錄所示地址寄給業主的。如你不同意評稅官對你的物業的估值，你可以在六月十五日之前向評稅官辦事處出示任何你認為可決定你物業市價的事實資料。如評稅官同意減稅是適當的話，將於七月一日之前發出通知。

### 評稅上訴申請

如在七月一日之後你有異議，你可以要求評稅上訴委員會舉行減稅聽證。如屬正規稅單，必須在七月二日至九月十五日期內，向上訴委員會書記提出上訴申請。如屬補充評稅或更正通知，必須在收到通知後的六十天內提出申請。

### 上訴對你稅單之影響

如上訴委員會決定物業目前之價值比調整之基本價值（其上限）為低，則會降低價值和減稅，但只限於提出申請之該年度。委員會之決定，對物業以後各年之價值和付稅並無影響。

如委員會決定更改評稅官對新建項目或業權易手之物業的基本價值，降低價值適用於提出申請該年度之稅單，並為未來各年設定一個基礎價值。只有在收到補充評稅或更正通知的六十天有提出上訴時，上述才適用於補充稅單或更正通知。

評審重估物業之決定，可由法務聽訊官聽訊。

### 業主須注意之重要日期

一月一日：評估稅清冊上的物業評稅留置權日期為每年一月一日上午12:01。

二月五日：及時申報所有豁免項目之法定截止日期，項目包括但不限於業主、傷殘退伍軍人、墳場、教會、大學、和福利機構豁免。

四月一日：提交商業財產聲明的截止日期。

四月十日：付第兩次分期付款之有擔保物業稅而不會被罰款之最後日期。

七月一日：評估冊交給縣審計官。

七月二日至九月十五日：向上訴委員會書記提出評估上訴之申請日期。

八月三十一日：付無擔保物業稅而不會被罰款之最後日期。

十二月十日：付第一次分期付款之有擔保物業稅而不會被罰款之最後日期；業主和退伍軍人提出遲豁免之截止日期。

### 如何計算你的稅款？

物業稅最高額不可超過你的物業估值1%，另加選民通過之債券債務、手續費、改善債券、和特別評稅項目。

### 稅單收稅項目

稅單可能包括其他不屬物業稅之特別評稅項目，但那是由縣稅收處代課以該稅之政府部門所收的項目。這包括改善債券、Mello-Roos債券、服務費、留置權、和直接評稅等。每個特別評稅項目均按課稅之部門和稅款列出。如對有關這些收費有問題，應直接聯絡適當之部門。

### 物業價值之物業稅

聖他克拉克縣的稅率區分為近八百個，每個有其獨特之課稅部門和特別評稅。典型的稅率區之每一百元的估值，包括價值之1%的基礎率=\$1.00，縣稅=\$0.0388，學校債券稅=\$0.100，水債券稅=\$0.010，合共=\$1.488。

在典型稅率區估值五十萬元的房子，其稅單之計算如下：

估值 \$500,000	每\$100稅率 1.1488	稅款 \$5,744.00
減去屋主豁免額 \$7,000	1.1488	(\$80.42)
物業稅總額		\$5,663.58

### 物業稅收之分配

縣審計處負責分配稅收。特別評稅和債券稅收將直接付給課以該稅的部門。1%的基礎稅率稅收，分配給本地政府約略如下：

校區	52%
重建局	12%
城市	9%
縣總基金	12%
特別區域	6%
社區大學	9%

### 物業稅豁免

大部份納稅人可得免稅的項目是屋主豁免。在留置權日（一月一日）擁有和自己居住作為主要住宅房子之業主，可以得到房子估值至\$7,000之免稅。法律訂明在提交屋主豁免申報之後，如業主繼續在該處

居住，無須以後每年提出申報。

州訂法律亦訂有傷殘退伍軍人豁免項目。完全傷殘並評級屬100%服務連繫之退伍軍人，可從其擁有之房子估值得到至\$150,000之免稅。被評級屬100%服務連繫傷殘退伍軍人之沒有再婚的未亡人，和在從軍時去世者其沒有再婚的未亡人，如評級屬服務連繫者，亦可能符合此免稅的資格。

申請免稅之表格，會寄給在過去十二個月紀錄業權易手之新屋主。如果你在一月十五日仍未收到申請表格而你認為你符合屋主免稅的資格，請致電評稅官辦事處（299-6460），請寄一份表格給你。

### 幫助付稅

收入有限之耆英（六十二歲或以上）、失明或傷人士，根據屋主援助計劃，可能符合退回部份物業稅之資格。查詢屋主援助計劃詳情，請致電州稅務局（Franchise Tax Board），電話1-800-868-4171。

耆英（六十二歲或以上）、失明或傷殘人士可能符合延遲付物業稅法律的資格。此法准予符合資格的耆英由州政府支付其房子之所有或部份物業稅。有關延遲付物業稅詳情，請致電州審計部，1-800-952-5661。

### 名詞

**經調整基礎價值 (Adjusted Base Value)**：物業的基礎價值每年將根據加州消費者指數 (CPI) 予以調整，但不可以超過2%。經調整基礎價值，為每年和課稅價值之上限。

**基礎年 (Base Year)**：評稅年1975-76為最初之基礎年。以後在任何購入、新建全部或部份房子、或業權易手的年份，均成為決定此房子全部或部份全面價值之基礎年。

**新基礎年價值 (New Base Year Value)**：業權易手或新建項目完成日物業之全面價值。

**改善 (Improvement)**：在目前土地上存在之建築物或結構之價值，不論其是新是舊。改善可包括某些商業和工業之設置和一些商業農場和釀酒園。

**新建 (Newly Constructed)**：新建之建築物、在目前建築物上加建之部份、或改變目前之建築物——如

改建是將物業改作別的用途或延長改善項目之經濟壽命。

**個人財物 (Personal Property)**：任何除房子外所擁有之財物，包括飛機、船隻、和商業財產例如電腦、用品、傢具、機器或設備。商業庫存屬豁免項目。

**有擔保物業 (Secured Property)**：對課物業稅之物業置以留置權。

**特別評稅 (Special Assessment)**：在稅單內直接向物業徵收、但並非根據評稅官對物業估值而徵收之稅款。例子包括排水服務費、學校地皮稅、和圖書館福利稅等。

**稅率 (Tax Rate)**：物業稅之最高按價稅率為物業淨評估之1%。此外，稅率將包括每年需要支付選民通過之一般責任債券或其他負債的本金和利息。此稅率由縣、市、學校、和特別地區分配。

**無擔保物業 (Unsecured Property)**：對課物業稅之物業沒有置以留置權，包括個人財物和位於租賃土地之改善項目。

查詢評稅資料：

房產價值	408-299-5300
商業、汽車屋、船隻、飛機	408-299-5400
物業稅豁免	408-299-6460
你的APN或業主姓名	408-299-5500
業權易手重新估值	408-299-5540
規劃製圖	408-299-5550
傳真	408-298-9446
網頁	www.scc-assessor.org

有關稅單、付款、拖欠、或聯絡特別評稅之適當部門詳情，請聯絡稅收局，或致電408-808-7900。

提交評稅上訴，請致電408-299-5001，或聯絡

Clerk of the Assessment Appeals Board  
(評稅上訴委員會書記)  
County Government Center, Tenth Floor, East Wing  
70 West Hedding Street  
San Jose, CA 95110

9408-CI

## 評稅資料

供聖他克拉克縣業主參考

包括有關十三號提案和  
補充物業稅條款之最新資料

LAWRENCE E. STONE  
評稅官

Office of the Assessor,  
County of Santa Clara  
County Government Center, East Wing  
70 West Hedding Street  
San Jose, California 95110-1771  
www.scc-assessor.org

