



2009-2010 年度評估價值通知

2009 年 7 月 xx 日

X
X
X

只是年度通知
不是稅單

尊敬的舊金山不動產屋主：

現通知您有關您的**不動產於 2009 年 1 月 1 日的評估價值**。此評估價值是您 2009-2010 年度財產稅的計算基礎，財產稅單將於今年秋天寄給您。如果您認為目前市場價值少於調整後基礎年度價值，您可向估稅官／記錄官辦公室 (Assessor-Recorder's Office) 申請非正式審核及／或向估價上訴委員會 (Assessment Appeals Board) 提出正式的評估上訴 (參見背頁)。

我們附上一份**常見問題集**。如果您還有其他問題，請透過舊金山及郡政府的一站式 311 電話客服中心聯絡我們，只需撥打 3-1-1 (舊金山 415 區碼以內地區) 或致電 415-701-2311 (舊金山以外地區) 即可。請造訪我們的網站 www.sfgov.org/site/assessor，獲得進一步的資訊。

不動產位置	
Xxxxxx	
區段與地段	
Xxxxxx	
2009-2010 年度調整後第 13 號提案基礎年度價值	xxxx.xx 美元
2009-2010 年度評估價值	xxxx.xx 美元
2009-2010 年度免稅額 (-)	x.xx ←
2009-2010 年度淨評估價值	xxxx.xx 美元

屋主免稅通知

如果您擁有此房屋財產並作為您的主要住宅居住，您可能符合屋主免稅額的資格。在加州，您只可享有一次的屋主免稅額。如果您符合資格，但左方的免稅額方格中沒有列出免稅金額，請造訪我們的網站，取得屋主免稅額表格。

要查詢去年的評估價值，請前往：www.sfgov.org/tax

您的評估價值可能因以下原因而與上一年度不同：

1. 第 13 號提案所允許每年不超過 2% 的通脹漲幅。
2. 全部財產或部分財產的所有權變更。
3. 新建造，包括改建、加建等。
4. 從前一年度因為經濟狀況、火災損害或其他災難的暫時扣減還原調整後基礎年度價值。

估稅官／記錄官丁右立

註：列出的評估價值可能未反映最新的估價。請繼續按發出的定期稅單繳費，稍後將寄給您補繳或退還差額的補充稅單。評估價值是依 2009 年 1 月 1 日的價值確定。列出的 **2009-2010 年度淨評估價值** 將作為您 2009-2010 年度財產稅單的計算基礎。以上列出的 **第 13 號提案調整後基礎年度價值** 反映您原來的估價，加上每年漲幅不超過 2% 的通漲調整。

如何確定您財產的評估價值

基礎年度價值

州法律第 13 號提案確定 1975-1976 年度為不動產估價的「基礎年度」。基礎年度價值是用來計算下一年的年度估價的起點。

基礎年度價值增加或變更

基礎年度價值每年按通帳率調整，但每年的漲幅不可超過 2%。這個調整後的價值稱為「調整後基礎年度價值」。

基礎年度價值也可在以下情況下予以調整：

- ◆ 所有權變更：在這個情況下，會為不動產指定新的基礎年度價值（通常此價值與購買價相同），或者
- ◆ 不動產有新建造，包括改建、加建等：在這個情況下，會為新建造的不動產指定新的基礎年度價值（新建築物或加建部分的市場價值）。

如何從評估價值確定財產稅

您的 2009-2010 年度淨評估價值並非您的財產稅金額。您的稅額是不動產的評估價值乘以年度稅率。監委會 (Board of Supervisors) 尚未確定 2009-2010 年度的稅率，但您可估計您的稅額，只需將評估價值乘以去年的稅率 1.163% 即可。舉例來說，如果評估價值是 700,000 美元，不動產的財產稅約為 8,141 美元。您將於 2009 年 10 月收到財政及稅務辦公室 (Treasurer & Tax Collector's Office) 寄出的稅單。

上訴程序

估價上訴可於 2009 年 7 月 2 日至 2009 年 9 月 15 日期間提出。請務必在限期之前向估價上訴委員會 (Assessment Appeals Board) 提交申請。（參見收入與課稅法 [Revenue and Taxation Code] 第 619 節。）

估價之非正式審核

如果您有理由相信您的不動產於 2009 年 1 月 1 日的市場價值少於本通知書中所列出的「2009-2010 年度評估價值」金額，而且您有實際證據證明較低的估價，您可在 2009 年 8 月 28 日之前要求估價人員進行非正式的審核，只需從網站 www.sfgov.org/assessor 下載表格或在線上填寫、到市政廳 190 室索取表格或寄電子郵件到 InformalReviewRP@sfgov.org 與我們聯絡。要求非正式的審核並不妨礙您向估價上訴委員會提出正式的上訴。

如果您要求非正式審核，但在 2009 年 9 月 12 日之前未收到回覆，為了保障您作為納稅人的權利，您應該在 2009 年 9 月 15 日之前向估價上訴委員會提出評估上訴。

估價上訴委員會

如果您不同意評估的價值或我們的非正式審核，您可向估價上訴委員會提出正式的「變更估價申請」(Application for Changed Assessment)，估價上訴委員會是獨立委任的審核委員會。索取申請資料方法如下：Clerk of the Assessment Appeals Board, City Hall – Room 405, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, San Francisco, CA 94102；電話 (415) 554-6778；或網站 www.sfgov.org/aab。估價上訴必須在 2009 年 7 月 2 日至 9 月 15 日期間向書記官提出。



**2009-2010 年度評估價值通知
常見問題**

1. 我收到郵寄來的 2009-2010 年度評估價值通知函。這是一封什麼信函，我是否需要採取行動？

這只是一封提供資訊的信函。除非您認為您的不動產於 2009 年 1 月 1 日的市場價值少於通知書中所列出的評估價值，否則您不必採取任何行動。

通知書的目的是告知您您的不動產的 2009-2010 年度評估價值。評估價值扣除免稅額是您 2009-2010 年度財產稅單的計算基礎。

2. 為什麼通知書說「列出的評估價值可能未反映最新的估價」？如何知道我的評估資訊是否最新？

除非最近發生以下的情形，否則通知書中列出的評估價值是最新資訊：

- 最近的購買價及所有權變更
- 您的不動產上有新建造

3. 我已出售通知書中列出的不動產。為什麼還收到通知書？

我們目前正在處理此不動產的所有權變更。如果您不再是列出的不動產的屋主，請不必理會該通知書。

4. 我的不動產的評估價值是如何確定的？

對於大多數不動產屋主來說，不動產的評估價值是根據以下的一項或以上確定的：

- 最近的購買價
- 調整後基礎年度價值（原來的估價加上第 13 號提案允許的通漲漲幅）
- 自原來購買以來加到您的不動產的新建造價值

5. 如果我不同意通知書中所列出的我的不動產的 2009-2010 年度評估價值，該怎麼辦？

您必須提供實際證據來證明較低的估價。您可在 **2009 年 8 月 28 日** 之前與我們聯絡，索取估價之非正式審核 (*Informal Review of Assessment*) 表格。您可：

- 從網站 (www.sfgov.org/assessor) 下載表格或在線上填寫
- 到市政廳 190 室索取表格，或是
- 寄電子郵件給我們：InformalReviewRP@sfgov.org

我們寄出約 199,000 封通知書給舊金山的不動產屋主，並將嘗試回覆所有非正式審核估價的申請。如果估稅官／記錄官辦公室 (Assessor-Recorder's Office) 未於 2009 年 8 月 28 日之前聯絡您，請在 **2009 年 9 月 15 日** 之前向估價上訴委員會 (Assessment Appeals Board) 提出正式的「變更估價申請」 (Application for Changed Assessment)。

6. 我可如何聯絡估價上訴委員會？

如果您不同意評估的價值或我們非正式審核估價的結果，您可向估價上訴委員會提出正式的「變更估價申請」，估價上訴委員會是獨立委任的審核委員會。索取申請資料方法如下：

Clerk of the Assessment Appeals Board
City Hall, Room 405
1 Dr. Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102

電話： (415) 554-6778

網站：www.sfgov.org/aab

7. 何時是向估價上訴委員會提交變更估價申請的截止日期？

估價上訴可於 2009 年 7 月 2 日至 2009 年 9 月 15 日期間提出。請務必在 **2009 年 9 月 15 日** 限期之前向估價上訴委員會提交申請。

8. 我將要繳付多少稅款？

您的稅額是不動產的評估價值乘以年度稅率。第 13 號提案確立可評估不動產的價值的 1% 為稅率。舊金山市及郡政府的稅率由監委會 (Board of Supervisors) 確定，包括資助舊金山選民通過的公債法案。監委會尚未確定 2009-2010 年度的稅率，但您可估計您的稅額，只需將評估價值乘以去年的稅率 1.163% 即可。舉例來說，如果評估價值是 700,000 美元，不動產的財產稅約為 8,141 美元。您將於 2009 年 10 月收到財政及稅務辦公室 (Treasurer & Tax Collector's Office) 寄出的稅單。

9. 我將於什麼時候收到稅單？

有抵押不動產稅的下一個標準週期帳單將於今年秋天寄出，應可在 2009 年 11 月 1 日之前收到。2009-2010 年度稅單將涵蓋於 2009 年 7 月 1 日開始並於 2010 年 6 月 30 日結束的財務年度。

10. 什麼是屋主免稅額？那是否會降低我的稅單金額？

如果您擁有您的房屋財產並作為您的主要住宅居住，您可能符合屋主免稅額的資格。在加州，您只可享有一次的屋主免稅額。屋主免稅額是 7,000 美元，將從您不動產的評估價值中扣除。舉例來說，以 1.163% 稅率計算，如果不動產的評估價值是 700,000 美元，未計入屋主免稅額的不動產財產稅約為 8,141 美元。當包括屋主免稅額在內時，不動產的淨評估價值是 693,000 美元，而計入屋主免稅額的財產稅約為 8,060 美元，節省約 81 美元。如果您符合資格，但評估價值通知書的免稅額方格中沒有列出免稅金額，請從我們的網站 (www.sfgov.org/assessor) 下載屋主免稅額申報表 (Homeowners' Exemption Claim Form)。