

# 購屋者

## 房地產附加稅指南



### 房地產附加稅的定義

房地產附加稅法規於 1983 年生效，是資助加州公立學校系統的宏偉計劃的目的之一。如果您計劃購買房屋或建造新屋，您將會受到這項法規的影響。

房地產附加稅是一次性繳納，徵收期為從您開始擁有該項房地產起或完成建築之日起至六月 30 日稅務年度結束時。

### 附加稅的金額是如何定的？

有一個公式用來計算附加稅。附加房地產稅是根據前屋主購買該房產時的房產估值 (assessed value) 和您購買該房產時的房產估值的差額來計算。如果房屋是新建的，附加房地產稅是根據房屋建造前土地的價值和建造後房屋的價值的差額計算。

附加房地產稅的總額根據 6 月 30 日稅務年度結束前所剩餘月數按比例分攤。

### 我的房地產附加稅會在過戶公證時進行比例分攤嗎？

不會，因為房地產附加稅是一次性稅收，是從您擁有房該產所有權的實際日期開始徵收的，而且將會由您所在縣的會計主任/稅務官向您發出賬單收取。

### 我會在何時及以何形式收到賬單？

您會在貸款時進行的房產估價中被告知附加稅金額。然後會有機會對估值進行商議、申請屋主免稅，或者對估值提出上訴。然後，縣政府會在您過戶公證完成後的三至六個月中間計算附加稅的金額並寄出賬單。在繳納附加稅之前，縣政府對您的房產擁有留置權 (lien)。所以，一定要在賬單上所註明的日期到期之前繳納。



# 購屋者

## 房地產附加稅指南



### 我可否分期支付附加稅呢？

所有在 secured roll 上的附加稅都可以平均分兩期支付。賬單寄出之後您便可支付，如果付在規定的日期前未支付便屬逾期，逾期日依賬單寄出的月份規定如下：

- 1) 如果賬單在七月至十月之間寄出，首期付款於在同年的十二月 10 號開始屬逾期，第二期付款於次年的四月 10 日開始屬逾期。
- 2) 如果賬單在十一月至次年六月之間寄出，首期付款在寄出賬單的下一個月的最後一天到開始屬逾期。第二期付款在首期款逾期日後的第一個月的最後一天開始屬逾期。

### 我的附加稅會按比例分攤嗎？

附加稅在房產所有權變更或新屋實際完工的次月的第一天開始生效。下表所列的比例分攤係數可用來計算目前在 tax roll 上的房產附加估值。

生效日期	分攤係數	生效日期	分攤係數
八月一日 .....	0.92	二月一日 .....	0.42
九月一日 .....	0.83	三月一日 .....	0.33
十月一日 .....	0.75	四月一日 .....	0.25
十一月一日 .....	0.67	五月一日 .....	0.17
十二月一日 .....	0.58	六月一日 .....	0.08
一月一日 .....	0.50	七月一日 .....	0