



ՈՒՂԵՑՈՒՅՑ՝
ԳՈՒՅՔԱՅԱՐԿ
ԵՒ
ԱՐԺԵՔԱՎՈՐՈՒՄ

500 West Temple Street
Los Angeles, California 90012-2770
213.974.3211
1.888.807.2111

assessor.lacounty.gov

կամ՝

lacountypropertytax.com

"Հարստացնել կյանքը՝ էֆեկտիվ և հոգատար միջոցներով"

Գույքահարկի ամփոփ տեսություն

Նահանգային օրենքի համաձայն, ամբողջ գույքը ենթակա է հարկման, բացի այն դեպքերից, երբ դա ինչ-որ կերպով ազատվում է հարկումից: Ձեր գույքահարկը օժանդակում է Լոս Անջելեսի վարչաշրջանի բնակիչներին տրամադրվող անհրաժեշտ ծառայություններին, այդ թվում՝ իրավապահ մարմիններին, հրշեջային պաշտպանությանը, կրթությանը, զբոսայգիներին և հանգստավայրերին և կենսական այլ ծառայություններին:

Գույքահարկը հիմնված է Ձեր գույքի հաշվարկած արժեքի վրա: Գույքահարկի հաշիվները ցույց են տալիս հողամասի և բարելավումների արժեքները: *Բարելավումները* ներառում են հողամասի վրա գտնվող արժեքավորման ենթակա բոլոր շենքերը և կառույցները: *Դա անպայման չի նշանակում, որ Դուք վերջերս «բարելավել» եք Ձեր գույքը:*

Ընդհանրապես, կրթական, բարեգործական, կրոնական կամ կառավարական կազմակերպությունների կողմից օգտագործվող գույքը կարող է ազատվել որոշ գույքահարկից: Ձեզ նույնպես կարող է որոշ հարկերից ազատում հասնել: Անպայման կարդացե՛ք ամբողջ գրքույկը:

Ի՞նչ է կատարում հարկային տեսուչը

Հարկային տեսչի պաշտոնն ունի հետևյալ չորս առաջնահերթ պարտավորություններ՝

1. Հայտնաբերել հարկման ենթակա բոլոր գույքերը՝ Վարչաշրջանում և ճշտել սեփականատերերի ինքնությունը:
2. Հաստատել գույքահարկի ենթակա գույքերի հարկային արժեքը:
3. Լրացնել բոլոր գույքերի հաշվարկած արժեքի գույքացուցակը:
4. Կիրարկել հարկերից ազատման բոլոր օրինական միջոցները:

Անշարժ գույքի արժեքավորումներ

Առաջադրություն 13

1978-ին Կալիֆոռնիայի ընտրողները ընդունեցին Առաջադրություն 13-ը, որն էականորեն նվազեցրեց գույքահարկի չափը: Դրա հետևանքով, մաքսիմալ գանձումը չի կարող գերազանցել գույքի հաշվարկած արժեքի 1%-ը (գումարած՝ գրավի համընթաց փոխառությունները և ուղղակի արժեքավորման հարկերը): Հաշվարկած արժեքի բարձրացումները սահմանափակվում են տարեկան 2%-ով: Միայն չորս դեպքերում կարող է վերազնահատում հարուցվել.

1. Սեփականատիրոջ փոփոխում:
2. Ավարտված նոր կառուցում:
3. Մասամբ ավարտված նոր կառուցում՝ գրավի ժամկետի լրանալու օրը (հունվարի 1); կամ
4. Արժեքի նվազում (տես՝ Decline-in-Value Review)։

Սեփականատիրոջ փոփոխման գնահատումներ

Երբ տեղի է ունենում պաշտոնապես գրանցված փոխանցում, հարկային տեսուչն ստանում է ակտի պատճեն և որոշում է՝ արդյո՞ք պահանջվում է վերազնահատում՝ նահանգային օրենքի համաձայն: Եթե պահանջվում է, կատարվում է վերազնահատում՝ գույքի շուկայական նոր արժեքը որոշելու համար:

Նոր արժեքավորման ծանուցումն ստանալուց հետո գույքատերն ունի արժեքը բողոքարկելու իրավունք, եթե նա համաձայն չի դրա հետ:

Ամուսնու և կնոջ, ինչպես նաև համատեղ բնակվող, գրանցված կողակիցների միջև կատարվող փոխանցումները վերազնահատման պատճառ չեն հանդիսանում գույքահարկի հարցերում: Դա վերաբերվում է նաև ամուսնալուծության, համատեղ բնակության դադարեցման կամ մահվան հետևանքով կատարված փոխանցումներին: Նմանապես՝ համատերերի ավելացումը, անկախ նրանից, ազգակից են, թե՛ ոչ, չի կարող վերազնահատման պատճառ դառնալ: Շատ դեպքերում հավատարմագրված անվերադարձ գույքի փոխանցումները ենթակա են վերազնահատման: Բացառումները քննարկված են սույն գրքույկում:

Նոր կառուցման գնահատումը

Շինարարության թույլատրագրերի պատճենները նույնպես ուղարկվում են հարկային տեսչին: Նոր շենքերը, հավելումները և այլ կառույցները պահանջում են վերազնահատում: Կառուցվածքային վերանորոգումները և/կամ փոխարինումները շատ դեպքերում ենթակա չեն վերազնահատման:

Նոր կառուցման արժեքը ավելացվում է բարելավման հաշվարկած ներկա արժեքի վրա: Նոր հաշվարկած արժեքը չի փոփոխվում, բացառությամբ՝ ինֆլացիայի համար տարեկան հարմարեցման, մինչև 2%: Ճիշտ ինչպես նորապես հաշվարկած արժեքի պարագայում, գույքատերն ունի արժեքը բողոքարկելու իրավունք:

Հավելյալ արժեքավորումներ

Ըստ նահանգային օրենքի, հարկային տեսուչը պարտավոր է վերազնահատել գույքը՝ սեփականատիրոջ փոփոխման կամ նոր կառուցման ավարտման դեպքում: Հավելյալ արժեքավորումն արտացոլում է տարբերությունը վերազնահատված արժեքի և նախկին արժեքի միջև:

Վերաստուգիչ-վերահսկիչը հաշվարկում է հավելյալ գույքահարկը և համամասնորեն բաշխում է այն՝ հիմնվելով տվյալ ֆինանսական տարվա մնացորդ ամիսների քանակի վրա: Ֆինանսական տարին հուլիսի 1-ից հունիսի 30-ն է:

Որպես Ձեր սովորական հարկային հաշվի հավելում կամ լրացում, հավելյալ հարկային հաշիվները փոստով ուղարկվում են ուղղակիորեն գույքատիրոջը և չեն գնում դեպի գրավարկված հաշվետվությունները: Սեփականատերն է պատասխանատու ճշտելու համար, արդյո՞ք վարկատուն կվճարի հավելյալ հաշիվը:

Անհատական սեփականության արժեքավորումներ

Ամեն տարի հարկային տեսուչը առևտրական, արդյունաբերական և մասնագիտական ֆիրմաներին փոստով ուղարկում է «Առևտրական գույքի հաշվետվությունները» («Business Property Statements»), որոնք հիմք են ծառայում հարմարանքների և սարքավորումների գույքային արժեքավորման որոշման համար: Այն ձեռնարկությունները, որոնց սեփական գույքը և հարմարանքները արժեն \$100,000 կամ ավել, պարտավոր են ներկայացնել «Առևտրական գույքի հաշվետվությունները» ամեն տարի, մինչև ապրիլի 1-ը: Գործարարական ինվենտարը հարկումից ազատված է:

Ընդհանուր առմամբ, այն ձեռնարկությունները, որոնց սեփական գույքը և հարմարանքները արժեն \$100,000-ից պակաս, պարտավոր չեն ներկայացնել տարեկան «Առևտրական գույքի հաշվետվություն»: Փոխարենը, արժեքը որոշվում է հիմնվելով սկզբնական Առևտրական գույքի հաշվետվություն ներկայացման վրա, կամ՝ տեղում կատարված գնահատման վրա: Այդ արժեքը կարող է կարգավորվել տեղում կատարվող հետագա գնահատումների միջոցով:

Հավելյալ տեղեկությունների համար զանգահարե՛ք՝ 213.974.3211; 1.888.807.2111 ամվճար հեռախոսահամարով, կամ այցելե՛ք հարկային տեսչի մոտակա գրասենյակը:

Հարկերից ազատում, բացառում և հարկային նպաստ

Հետևյալ ինֆորմացիան ներկայացնում է Լոս Անջելեսի վարչաշրջանի գույքատերերի համար եղած ծրագրերի հակիրճ բացատրությունները: Սույն գրքույկում թվարկված ձևերը կան հարկային տեսչի կայքում assessor.lacounty.gov

Տան սեփականատերերի հարկերից ազատում

Եթե Դուք տան սեփականատեր եք և այն Ձեր հիմնական բնակավայրն է հունվարի 1-ին, ապա կարող եք դիմել Ձեր հաշվարկած արժեքից \$7,000-ի հարկերից ազատման համար: Նոր գույքատերերը ավտոմատորեն կստանան հարկերից ազատման դիմումի ձևը: Տան սեփականատերերի հարկերից ազատումը նաև կարող է կիրարկել հավելյալ արժեքավորման նկատմամբ, եթե նախկին տերը հարկերից ազատման պահանջ էր ներկայացրել:

Ձանգահարեք՝ 213.974.3211 կամ 1.888.807.2111 անվճար հեռախոսահամարով, ձևեր կամ հավելյալ տեղեկություններ ձեռք բերելու համար:

Եթե համաձայն չեք արժեքավորման հետ...

Առաջին հերթին, կապվեք հարկային տեսչի հետ:

Եթե Դուք երբևիցե համաձայն չեք Ձեր գույքի հաշվարկած արժեքի հետ, Դուք պետք է կապվեք հարկային տեսչի գրասենյակի հետ և պահանջեք արժեքի վերանայում: Եթե խնդրի լուծումը Ձեզ չբավարարի, Դուք ապա կարող եք բողոքարկել Արժեքավորման բողոքարկումների վարչություն (Assessment Appeals Board)

«Արժեքավորման ուղղված գրանցման» ("Corrected Assessment Roll") համար պաշտոնական բողոքարկումը կարող է ներկայացվել 60 օրվա ընթացքում կամ հաշվելով (1) *Notice of Assessed Value Change*-ի վրա տպված փոստային ամսաթվից, կամ (2) հարկային հաշվի վրա տպված փոստային ամսաթվից, կամ (3) հարկային հաշվի վրա դրոշմակված ամսաթվից, որը որ պելի ուշ է: «Արժեքավորման սովորական գրանցման» ("Regular Assessment Roll") համար պաշտոնական բողոքարկումը կարող է ներկայացվել գրանցման տվյալ թվականի հուլիսի 2-ից նոյեմբերի 30-ը ներառյալ:

Բողոքարկումները պետք է ներկայացվեն Assessment Appeals Board, Room B-4, Kenneth Hahn Hall of Administration, 500 W. Temple Street, Los Angeles, CA 90012-2770. Տեղեկությունները և բողոքարկման դիմումի ձևերը կարող եք ձեռք բերել օնլայն՝ bos.co.la.ca.us/categories/propertytaxappeals.htm կամ զանգահարել 213.974.1471

Հարկերից ազատում՝ վետերանների համար

Եթե Դուք ամուրի վետերան եք \$5,000-ից պակաս ակտիվով, ամուսնացած վետերան եք \$10,000-ից պակաս ակտիվով, կամ պայմանական հանգուցյալ վետերանի ամուսինն եք և վերստին ամուսնացած չեք, ապա կարող եք դիմել հաշվարկած արժեքից \$4,000-ի վետերանների հարկերից ազատման համար: Թեև դրա համար ամենակարգ պարտադիր չէ, որ վետերանը բնակվի այդ սեփականության մեջ, բայց այս հարկերից ազատման դիմումը պետք է ներկայացվի ամեն տարի: Ձանգահարեք 213.974.3399 ձևեր և հավելյալ տեղեկություններ ձեռք բերելու համար:

Հարկերից ազատում՝ հաշմանդամ վետերանների համար

Եթե Դուք հաշմանդամ վետերան եք, երկու աչքից կույր, կորցրել եք երկու կամ ավել վերջավորություններ, կամ ամբողջովին հաշմանդամ եք զինվորական ծառայության ընթացքում ստացած վիրավորման կամ հիվանդության հետևանքով, Ձեզ կարող է հասնել մինչև \$150,000-ի հարկերից ազատում՝ Ձեր տան հաշվարկած արժեքից: Վետերանների վարչությունը պետք է վավերացնի վետերանի հաշմանդամությունը: Դա նույնպես կարող է հասնել մահացած որոշ վետերանների կենդանի և չամուսնացած ամուսիններին: Ձանգահարեք 213.974.3399 ձևեր և հավելյալ տեղեկություններ ձեռք բերելու համար:

Հարկերից ազատում՝ հիմնարկությունների համար

Հարկերից ազատում կարող է հասնել այն գույքին, որն օգտագործվում է բացառապես եկեղեցու, շահույթ չհետապնդող քոլեջի, գերեզմանատան, թանգարանի կամ գրադարանի կողմից: Պայմանական կարող է լինել նաև այն գույքը, որի սեփականատեր է հանդիսանում շահույթ չհետապնդող, կրոնական, բարեգործական, գիտական կամ հիվանդանոցային կորպորացիա, և որը բացառապես իր կողմից է օգտագործվում: Հարկերից ամբողջական ազատում ստանալու համար դիմողը պետք է լրացնի դիմումի ձևերը մինչև փետրվարի 15-ը: Ձանգահարեք 213.974.3481 ձևեր և հավելյալ տեղեկություններ ստանալու համար: Օնլայն կարող եք ձեռք բերել *Claim for Welfare Exemption*, form EXM-417 ձևը:

Բացառում՝ կառուցողների համար

Նոր կառուցումը, որը կատարված է մասնավորապես վաճառքի համար, կարող է բացառվել հավելյալ արժեքավորումից: Որոշ դեպքերում կառուցողը պարտավոր է դիմում ներկայացնել հարկային տեսչի գրասենյակ շինարարություն սկսելուց 30 օր առաջ, կամ այդ ժամանակամիջոցում: Ձանգահարեք 213.974.3481 հավելյալ տեղեկությունների համար: Օնլայն կարող եք ձեռք բերել *Claim for New Construction Exclusion-Date of Completion*, form ASSR-9 ձևը:

Աղետի նպաստ

Դուք կարող եք պայմանական լինել հարկային նպաստի համար, եթե Ձեր գույքը վնասվել կամ ոչնչացվել է աղետի հետևանքով, օրինակ՝ հրդեհ կամ հեղեղ: Որպեսզի դա Ձեզ հասնի, Դուք պետք է դժբախտության կամ աղետի դիմումի ձև ներկայացնեք հարկային տեսչի գրասենյակ՝ գույքի վնասման կամ ոչնչացման օրից 12 ամսվա ընթացքում: Կորուստը պետք է գերազանցի \$10,000 ընթացիկ շուկայական արժեքից: Ձանգահարեք 213.974.8658 հավելյալ տեղեկությունների համար: Օնլայն կարող եք ձեռք բերել *Application for Reassessment: Property Damaged by Misfortune or Calamity*, form ADS-820 ձևը:

«Eminent Domain»՝ սեփականության օտարացման պետության գերիշխան իրավունքը,

Առաջադրություն 3

Եթե կառավարական ինչևէ գործակալություն ձեռք է բերում Ձեր սեփականությունը, ապա կարող է, որ Դուք իրավունք ունեք պահպանել այդ գույքի ներկա հաշվարկած արժեքը և փոխանցել այն փոխանորդ սեփականության վրա: Ձանգահարեք 213.974.3441 հավելյալ տեղեկությունների համար: Օնլայն կարող եք ձեռք բերել *Claim for Base Year Value Transfer-Acquisition by Public Entity*, form BOE-68, OVN-54 ձևը:

Արժեքի նվազման վերանայումը

Եթե Ձեր սեփականության ընթացիկ շուկայական արժեքը իր ընթացիկ հաշվարկած արժեքից ցածր է, Ձեզ կարող է հարկային նպաստ հասնել: Ձանգահարեք 213.974.3211 կամ 1.888.807.2111 անվճար հեռախոսահամարով, հավելյալ տեղեկությունների համար: Օնլայն կարող եք ձեռք բերել *Decline-in-Value Review Application*, form RP-87 ձևը՝ հուլիսի 1-ից մինչև նոյեմբերի 30-ը ներառյալ:

Ծնող / զավակ բացառումը, Առաջադրություն 58

Տատ ու պապ / թոռ բացառումը, Առաջադրություն 193

Ծնող(ներ)ի և զավակ(ներ)ի միջև, կամ տատից ու պապից՝ թոռ(ներ)ին անշարժ գույքի փոխանցումները կարող են բացառվել վերագնահատումից: Ձանգահարեք 213.974.3441 հավելյալ տեղեկությունների համար: Օնլայն կարող եք ձեռք բերել *Claim for Reassessment Exclusion for Transfer Between Parent and Child*, form OVN-88 և *Claim for Reassessment Exclusion for Transfer from Grandparent to Grandchild*, form OVN-143 ձևերը:

Բացառում՝ մեծահասակների և հաշմանդամների համար, Առաջադրություններ 60, 90 և 110

Այն սեփականատերերը, որոնք հաշմանդամ են, կամ մեծահասակ (55 տարեկան և ավել), և որոնք գնում կան կառուցում են իրենց սկզբնական տան արժեքին *հավասար կամ պակաս* արժեք ունեցող բնակավայր, կարող են փոխանցել նախկին հաշվարկած արժեքը՝ նոր տան վրա: Ձանգահարեք 213.974.3441 հավելյալ տեղեկությունների համար: Օնլայն կարող եք ձեռք բերել *Disabled Persons Claim for Transfer of Base-Year Value to Replacement Dwelling*, form OVN-112 և *Claim of Person(s) at Least 55 Years of Age for Transfer of Base Year Value to Replacement Dwelling*, form OVN-89 ձևերը:

Հավելյալ տեղեկությունների համար

Ընդհանուր տեղեկությունների համար այցելեք մեր գրասենյակներից մեկը՝ գրքույկներ վերցնելու կամ վարժված մասնագետի հետ խոսելու համար: Դուք նաև կարող եք կապվել մեզ հետ հետևյալ որևէ հարմար միջոցով, շուրջօրյա

Հարմար կետերը

Main Office

Kenneth Hahn Hall of Administration
500 West Temple Street, Room 225
Los Angeles, CA 90012-2770
213.974.3211
1.888.807.2111

North District Office

13800 Balboa Boulevard
Sylmar, CA 91342
818.833.6000

South District Office

1401 E. Willow Street
Signal Hill, CA 90755
562.256.1701

Lancaster Regional Office

251 E. Avenue K-6
Lancaster, CA 93535
661.940.6700

East District Office

1190 Durfee Avenue
South El Monte, CA 91733
626.258.6001

West District Office

6120 Bristol Parkway
Culver City, CA 90230
310.665.5300

Van Nuys Satellite

14340 Sylvan Street
Van Nuys, CA 91401
818.901.3455

- *Հարկային տեսչի կայք.* Հետախուզեք համանման վաճառքները, ստուգեք գնահատումները, արտատպեք ձևերը, սովորեք, թե ինչպես են արվում գնահատումները, և ավելին: Այցելեք assessor.lacounty.gov
- *Հարկային տեսչի էլեկտրոնային փոստ.* Հղեք Ձեր հարցերը, կոմենտարիաները և առաջարկությունները helpdesk@assessor.lacounty.gov
- *Լոս Անջելեսի վարչաշրջանի գույքային հարկի կայք.* Ընդհանուր տեղեկություններ գույքային հարկի մասին, այդ թվում՝ ինչպես ընթերցել հարկային հաշիվը և ո՞րտեղ գտնել Ձեր հարցերի պատասխանները: Այցելեք lacountypropertytax.com
- *Գույքի վերաբերյալ տեղեկությունների հրատապ գիծ.* Սպասման նվազագույն ժամանակամիջոցներ, մեկ ռոպեից պակաս: Արագ նիսցուն մասնագետ անձնակազմի հետ աշխատանքային նորմալ ժամերին: Պարզապես 1.888.807.2111
- *Ավտոմատացված ինտերակտիվ ծայնային համակարգ.* Գնահատումների և հարկերի վերաբերյալ տեղեկությունները կարելի է ձեռք բերել, հավաքելով Assessor Identification Number-ի թվերը գույքային հարկի հաշվից: Զանգահարեք 213.974.3838 կամ՝ վերը նշված անվճար հեռախոսահամարով և սեղմեք 2