



財產稅及課徵
指南

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

assessor.lacounty.gov

或

lacountypropertytax.com

以有效和關切的服務使人生更為充實

財產稅總覽

加州的法律規定所有的不動產都必須納稅，除非得到豁免。您繳納的財產稅對洛杉磯郡居民所必需的服務提供了支持。這些服務包括了執法、消防、教育、公園和娛樂，以及其他重要的服務。

財產稅是基於您不動產的徵稅價值計算的。財產稅的稅單上顯示了土地和建築改良物的價值。建築改良物包括了所有在土地上可估價的建築物和結構。這並不意味著您最近曾經「改良」您的財產。

一般來說，被教育、慈善、宗教或政府機構使用的不動產可以免除某些財產稅。您也可能有資格得到某些豁免。請您一定要閱讀這個手冊的全部內容。

估稅官的工作是什麼？

估稅官辦公室有以下四個主要責任：

1. 找出在洛杉磯郡內所有可徵稅的不動產，同時確定所有權。
2. 對所有必須納稅的不動產建立一個可徵稅的價值。
3. 完成一個估稅名冊顯示所有不動產的估定價值。
4. 應用所有合法的豁免優惠。

不動產的課徵

第 13 號提案

在 1978 年，加州的投票人通過了第 13 號提案，大幅的削減財產稅率。因此最高的稅款徵收不可超過不動產徵稅價值的 1%(加上有債券擔保的負債和直接課徵的稅款)。徵稅價值的增加每年不可超過 2%。只有以下的四個情況可以導致重新估價：

1. 不動產轉手時；
2. 新的建築工程完成時；
3. 在留置權的日期(一月一日)，新的建築有部份完成；或者
4. 不動產價值下跌時(請看價值下跌審核)。

不動產轉手時的估價

當一個被公開紀錄的轉移發生時，估稅官將會收到一份合約的副本，並決定在加州的法律下是否需要進行重新估價。如果需要的話，一個新的估價將確定這不動產的新的市場價值。

當接到新估價的通知時，房主若不同意這價值時可以提出申訴。

在夫妻及註冊伴侶之間的財產轉移不會造成一個為了徵稅的目的而做的重新估價。這包括了因為離婚、伴侶關係終止或死亡而做的轉移。而且，共有產權人的增加，不論是否為親屬，也不會導致重新估價。在大多數情況下，由不可改變的信托所做的轉移是可以被重新估價的。免除重新估價在這手冊中有做討論。

新建築物的估價

建築許可的副本也將被送到估稅官辦公室。新的建築，附加物和其他的結構需要做重新估價。結構性的修理和/或重置在大多數情況下無法做估價。

新建築物的價值將被加入現有的建築改良物徵稅價值。除了每年不超過 2%的通貨膨脹調整以外，新的課稅價值將不會改變。像所有的新徵稅價值一樣，不動產所有人有權提出申訴。

補充的課徵

加州的法律規定在不動產轉手時或新的建築完成時，估稅官需要做一個新的估價。補充的課徵反映了重新估定的價值和以前估價的差別。

審計師-主計長將計算這補充的財產稅，同時按照在相關的會計年度中所剩月數的比例分配。會計年度起於七月一日止於六月三十日。

做為您正式稅單的補充或附加物，補充的稅單將被直接寄給財產擁有人，而不被寄給銀行預付稅的帳戶。不動產擁有人有責任去確認貸款人是否會支付這補充的稅單。

商業動產的課徵

每一年，提供決定固定附加物和設備估價基礎的商業財產報表將被估稅官辦公室寄給大多數的商業，工業和專業公司。擁有成本超過十萬美元的商業動產和固定附加物的公司必須在每年的四月一日以前申報商業財產報表。商業存貨免於徵稅。

一般來說，擁有成本少於十萬美元的商業動產和固定附加物的公司不需要每年申報商業財產報表。代替的是，一個價值將基於最初的商業財產報表建立或通過一個到現場的估價而決定。這個價值可能被以後每年到現場的估價調整。

要得到更多資料，請電 213.974.3211 或打免費電話 1.888.807.2111，或到最靠近您的估稅官地區辦公室索取。

豁免、免除和稅款優惠

以下的資料對洛杉磯郡的財產擁有人所能夠得到的優惠計劃提供了簡短的解釋。在這手冊內列舉的表格可以在估稅官的網站取得: assessor.lacounty.gov。

不動產擁有人的豁免

如果您擁有一個住屋，同時它在一月一日時是您的主要住所，您可以申請一個從您不動產的徵稅價值得到七千美元的豁免。新的不動產擁有人將會自動的收到一個豁免的申請表。如果以前的屋主沒有申請這個豁免的話，不動產擁有人的豁免也可以應用到補充的課徵上。請電 213.974.3211 或打免費電話 1.888.807.2111 以索取表格及更多的資料。

如果您不同意估定的價值

首先和估稅官辦公室聯絡

如果您不同意您財產的估價，您應該和估稅官辦公室聯絡以要求審察估價。如果這件事不能讓您感到滿意的解決，您可以向估稅申訴會提出訴求。

對一個「改正的估稅名冊」，一個正式的訴求可以在以下情況的六十天內提出: (1)印在估價改變通知上的郵寄日期，(2)印在稅單上的郵寄日期，或(3)在稅單上蓋的郵戳日期，以這三個日期中最晚的日期為準。對「正式的估稅名冊」，一個正式的訴求可以在有關年度的七月二日至十一月三十日之間提出。

訴求必須向估稅申訴會提出 Assessment Appeals Board, Room B-4, Kenneth Hahn Hall of Administration, 500 W. Temple Street, Los Angeles, CA 90012-2770。資料和訴求申請表格都可以在網站取得 bos.co.la.ca.us/categories/propertytaxappeals.htm 或請電 213.974.1471。

退伍軍人的豁免

如果您是一個單身的退伍軍人，同時擁有少於五千美元的財產，或是一個已婚的退伍軍人，同時擁有少於一萬美元的財產，或是一個合格退伍軍人未再婚的幸存配偶，您就可以申請從不動產的徵稅價值得到四千美元的退伍軍人豁免。雖然申請人不必居住在這不動產以取得資格，這個豁免要求必須每年申請。請電 213.974.3399 以索取表格和更多的資料。

殘障退伍軍人的豁免

如果您是一個殘障的退伍軍人，雙眼失明，無法使用兩個以上的肢體，或者因為在服役時受傷或疾病而完全殘障，您可以有資格申請對您住所的徵稅價值高達十五萬美元的豁免。退伍軍人管理局必須證明退伍軍人申請人的殘障。某些已去世退伍軍人未再婚的幸存配偶也可以有資格申請。請電 213.974.3399 以索取表格和更多的資料。

機構性的豁免

專一地由教會、非營利學院、墓地、博物館、學校或圖書館使用的不動產可以有資格申請豁免。專一地由一個非營利機構、宗教團體、慈善機構、科學機構或醫院擁有或使用的不動產也可以有資格申請豁免。要得到全額的豁免，申請人必須在二月十五日以前提出申請。請電 213.974.3481 以索取表格和更多的資料。 *Claim for Welfare Exemption*，表格 EXM-417 可以在網上取得。

建築商的免除

為了出售的特定目的而建造的建築物可以免除補充的估價。在某些情況下，建築商必須在開工前後的三十天內向估稅官辦公室提出申請。請電 213.974.3481 以得到更多的資料。 *Claim for New Construction Exclusion-Date of Completion*，表格 ASSR-9 可以在網上取得。

災難救濟

如果您的不動產在例如火災或洪水的災難中遭到損失或破壞，您可以有資格申請稅款優惠。要取得資格，您必須在您的不動產遭到損失或破壞的十二個月以內向估稅官辦公室提出不幸或災難救濟申請。您損失的目前市場價值必須超過一萬美元。請電 213.974.8658 以得到更多的資料。 *Application for Reassessment: Property Damaged by Misfortune or Calamity*，表格 ADS-820.2 可以在網上取得。

財產徵用權 – 第 3 號提案

如果一個政府機構收購了您的不動產，您可以有權利保留這不動產的現有徵稅價值，同時將它轉移到一個重置的不動產上。請電 213.974.3441 以得到更多的資料。 *Claim for Base Year Value Transfer-Acquisition by Public Entity*，表格 BOE-68 及 OWN-54 可以在網上取得。

價值下跌審核

如果您不動產的目前市場價值少於它的目前徵稅價值，您可以有資格申請稅款減免。請電 213.974.3211 或 1.888.807.2111 以得到更多的資料。 *The Decline-in-Value Review Application* (表格 RP-87) 可以在六月一日至十一月三十日從網上取得。

父母/子女免除 – 第 58 號提案

祖父母/孫子女免除 – 第 193 號提案

在父母和子女之間的不動產轉移或從祖父母到孫子女之間的不動產轉移可以免除重新估價。請電 213.974.3441 以得到更多的資料。 *Claim for Reassessment Exclusion for Transfer Between Parent and Child* (表格 OWN-88) 和 *Claim for Reassessment Exclusion for Transfer from Grandparent to Grandchild* (表格 OWN-143) 可以在網上取得。

對老年人和殘障人士的免除 – 第 60、90 和 110 號提案

購買或建造一個價值等於或低於他們原有住所價值的殘障人士或年齡超過 55 歲的人士可以將他們的舊估價轉移到他們的新住所。請電 213.974.3441 以得到更多的資料。*Disabled Persons Claim for Transfer of Base-Year Value to Replacement Dwelling*，表格 OWN-112 和 *Claim of Person(s) at Least 55 Years of Age for Transfer of Base Year Value to Replacement Dwelling*，表格 OWN-89 可以在網上取得。

要得到更多資料

有關一般資料，請到我們四個辦事處中的一個索取手冊或向我們經過訓練的專業人員詢問。您也可以使用以下任何一個便利的方式在每天二十四小時和我們聯絡：

- v 估稅官的網站: 您可以研究類似的買賣交易，查證估價，下載表格，得知估價的方法和程序，和取得更多的資訊。請到我們的網站 assessor.lacounty.gov。
- v 估稅官的Email: 請將您的問題，批評和建議發至 helpdesk@assessor.lacounty.gov。
- v 洛杉磯郡財產稅網站: 您可以得到有關財產稅的一般資料，包括如何閱讀您的稅單及如何找到您問題的答案。請至網站 lacountypropertytax.com。
- v 財產資訊熱線: 等候時間很短，平均不到一分鐘。在正常的工作時間，您會很快的被轉接給專業的工作人員。請打我們的免費電話 1.888.807.2111。
- v 自動化互動語音系統: 只要打入在財產稅單上的估價識別號碼，您就可以得到估價和稅款的資料。請電 213.974.3838 或打在以上列出的免費電話，然後按 2。

方便的地點

總辦事處

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

北區辦事處

13800 Balboa Boulevard
Sylmar, CA 91342
818.833.6000

南區辦事處

1401 E. Willow Street
Signal Hill, CA 90755
562.256.1701

Lancaster 地區辦事處

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

東區辦事處

1190 Durfee Avenue
South El Monte, CA 91733
626.258.6001

西區辦事處

6120 Bristol Parkway
Culver City, CA 90230
310.665.5300

Van Nuys 衛星辦事處

14340 Sylvan Street
Van Nuys, CA 91401
818.901.3455