



價值下跌審核 指南

500 West Temple Street
Los Angeles, California 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」

價值下跌審核－是什麼？

在 1978 年，加州選民通過了第 8 號提案。這項憲法修正案允許在不動產「價值下跌」時暫時降低其法定價值。「價值下跌」指於 1 月 1 日不動產的當時市場價值少於其當時法定價值。¹

申請資格條件

1. 您必須證明您的不動產在 1 月 1 日的市場價值少於它的當時法定價值。
2. 針對 7 月 1 日開始的會計年度，您必須在 6 月 1 日至 11 月 30 日期間向估稅官提交 **RP-87 價值下跌審核申請表**。如果 11 月 30 日是星期六、星期日或法定假日，必須在下一個營業日提交，或是郵寄並蓋上下一個營業日的郵戳。

申請程序

1. 在申請表格上，請向估稅官提供資訊，證明您認為您不動產的市場價值少於法定價值的看法。最佳的證明文件是類似不動產的買賣交易資訊。您應該選擇兩項類似的買賣交易，它們應盡量在接近 1 月 1 日的日期出售，但不能遲於 3 月 31 日。
2. 估價人員將審閱您的申請表以及您提供的資訊。其他估稅官可取得的買賣資訊也會予以考慮。如果於 1 月 1 日的市場價值少於根據法定每年最高漲幅調整後的基礎價值²，將於 7 月 1 日開始的會計年度內把不動產的估價降低至市場價值。調整後的價值會在您的年度稅單中顯示。
3. 如果當時的市場價值高於根據法定每年最高漲幅調整後的基礎價值，不會對法定價值做出任何變更。

例子

用 500,000 美元購買的不動產。在三年的期間內，房地產市場下滑，然後復甦。不動產屋主申請價值下跌審核。下表顯示不動產根據法定每年最高漲幅調整後的基礎價值、市場價值和法定價值。假設每年的 C.P.I. 為 2%：

| | 根據法定每年最高漲幅 調整後的基礎價值 | 市場價值 | 法定價值 |
|-----|------------------------|------------|------------|
| 第一年 | 500,000 美元 | 500,000 美元 | 500,000 美元 |
| 第二年 | 510,000 美元 | 480,000 美元 | 480,000 美元 |
| 第三年 | 520,200 美元 | 510,000 美元 | 510,000 美元 |
| 第四年 | 530,604 美元 | 550,000 美元 | 530,604 美元 |

如果您不同意估稅官的調查結果，可向估稅申訴會 (Assessment Appeals Board) 提出上訴。針對當年度的稅單，您必須在 7 月 2 日至 11 月 30 日之間提出上訴。

¹ 要閱讀與第 8 號提案相關的法律，請參看 Revenue and Taxation 法規第 51 節。此法規在網址 www.boetaxes.ca.gov/property 可供查閱。

² 不動產是在出售或轉讓（基礎價值）或是建造時接受估價的。基礎價值每年最多增加 2%（法定每年最高漲幅）（即根據法定每年最高漲幅調整後的基礎價值）。

常見的問題

Q. 單戶住宅以外的不動產是否有資格申請？

A. 是的，所有不動產都有資格申請。

Q. 什麼是類似的買賣交易？

A. 出售不動產的特徵與您的不動產類似，就是類似的買賣交易。類似買賣交易的資訊有助您分析您住所的價值。譬如，地點、區域規劃、大小、臥室和浴室數目、年數、品質和狀況與您的房屋類似的不動產在公開市場出售就是類似的買賣交易。

Q. 我可在哪裡找到類似買賣交易的資訊？

A. 在網上尋找是一個開始的好地方。估稅官網站提供過去兩年內所出售的不動產的買賣交易資訊。任何一間估稅官地區辦事處也提供相同的資訊。同時，很多網站免費提供買賣交易的資訊。當地房地產代理或產權代理也可以是寶貴的資訊來源。

Q. 我在 11 月 30 日之前提交價值下跌審核申請表。我在什麼時候和會透過什麼方式知道我的不動產的價值將被降低？

A. 您將於 7 月 1 日之前透過郵件收到通知。

Q. 如果我不動產的法定價值被降低，將為時多久？

A. 價值下跌審核並非永久的，但至少會為時一年。法定的價值可根據您不動產於其後每年 1 月 1 日的市場價值升高或降低。您的法定價值將永不會超過根據法定每年最高漲幅調整後的基礎價值。然而，必須記住價值下跌審核所暫停使用的基礎年度價值會繼續以每年不超過 2% 的通脹率增加。

我要如何去申請價值下跌審核？

申請表格有幾個方法可以取得。請選擇對您最方便的方法。

網上：表格在估稅官的網站可以取得：
assessor.lacounty.gov。

電子郵件：請寄電子郵件給我們到
helpdesk@assessor.lacounty.gov

電話：請撥 213.974.3211

申請表格也可以用信件或親自到在這個手冊中列出的我們任何一個辦事處索取。

我需要什麼表格？

Decline-in-Value Review Application (RP-87)

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

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

Lancaster 地區辦事處

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

Van Nuys 衛星辦事處

14340 Sylvan Street
Van Nuys, CA 91401
818.901.3455

要得到更多資料

有關一般資料，請到我們各辦事處中的任何一處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，以及取得更多的資訊。請到我們的網站 assessor.lacounty.gov。

- v 估稅官的電子郵件: 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: 只要輸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。