



راهنمای
مالیات بر املاک
و ارزیابی

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

Assessor.lacounty.gov

یا

lacountypropertytax.com

«غنی ساختن زندگی با ارائه خدمات مفید و دلسوزانه»

شرح مختصر مالیات بر املاک

طبق قوانین ایالتی، کلیه املاک مشمول بر مالیات است مگر اینکه بطور خاص مستثنی شده باشد. مالیات بر املاک پرداختی شما صرف ارائه خدمات لازم به ساکنین ناحیه لس آنجلس می‌شود. این خدمات شامل اجرای قانون (پلیس)، آتش‌نشانی، خدمات آموزشی، پارک‌ها و امکانات تفریحی، و سایر خدمات لازم می‌باشد.

مبلغ مالیات بر املاک بر اساس ارزیابی ملک شما تعیین می‌گردد. صورتحساب مالیات بر املاک، ارزش زمین و بهسازی مربوط به آن را نشان می‌دهد. بهسازی شامل کلیه ساختمان‌ها و سازه‌های قابل ارزیابی موجود در زمین است، و این واژه الزاماً بدان معنی نیست که اخیراً ملک خود را مورد «بهسازی» قرار داده‌اید.

بطور کلی، املاکی که تحت مالکیت و استفاده سازمانهای دولتی، مذهبی، خیریه یا آموزشی هستند، واجد شرایط معافیت از برخی ارقام مالیات بر املاک می‌باشند. شما نیز ممکن است واجد شرایط برخی معافیت‌ها باشید، این راهنما را به دقت مطالعه کنید.

مسئول ارزیابی چکار می‌کند؟

دفتر ارزیابی عمدتاً چهار مسئولیت به شرح زیر دارد:

1. تعیین محل کلیه املاک واجد شرایط مالیات در ناحیه، و شناسایی مالک هر ملک.
2. ارزیابی هر ملک جهت محاسبه مالیات بر املاک برای املاکی که واجد شرایط مالیات هستند.
3. تکمیل فرم ارزیابی جهت اظهار ارزش تخمینی کلیه املاک.
4. محاسبه کلیه موارد معافیت قانونی از مالیات.

ارزیابی املاک

طرح پیشنهادی 13

در سال 1978، رای‌دهندگان کالیفرنیا (طی رفراندوم) طرح پیشنهادی 13 را تصویب کردند که نرخ مالیات بر املاک را بطور قابل ملاحظه‌ای کاهش داد. در نتیجه این قانون، حداکثر مالیات نباید از 1 درصد ارزش تخمینی ملک تجاوز کند (بعلاوه بدهی تضمینی و مالیات مستقیم ارزیابی). افزایش تخمینی ارزش ملک به 2 درصد در سال محدود شده، و فقط در 4 مورد زیر ارزیابی مجدد ملک امکان‌پذیر است:

1. تغییر مالک؛
2. تکمیل ساخت بنای جدید؛
3. ساخت بنای جدید که در تاریخ گرو (اول ژانویه) تکمیل نشده باشد؛ یا
4. کاهش ارزش ملک (به تجدید نظر کاهش ارزش رجوع کنید).

ارزیابی مجدد به دلیل تغییر مالک

با انتقال رسمی و عمومی مالکیت، کپی سند به دفتر ارزیابی ارسال شده و این دفتر طبق قوانین ایالتی در مورد نیاز یا عدم نیاز به ارزیابی مجدد ملک تصمیم‌گیری می‌نماید. در صورت نیاز، ارزش جدید ملک در بازار طبق ارزیابی تعیین می‌گردد.

با اعلام نتیجه ارزیابی جدید، مالک در صورت مخالفت با آن حق درخواست تجدیدنظر دارد.

تغییر مالکیت از یک همسر به همسری دیگر، و شرکای زندگی خانوادگی (Domestic Partners)، سبب ارزیابی مجدد جهت تعیین مبلغ مالیات بر املاک نمی‌گردد. این موضوع در مورد انتقال مالکیت در اثر طلاق، خاتمه زندگی شرکای زندگی خانوادگی، یا مرگ نیز صادق است. ضمناً سکونت شرکای جدید نیز، چه از بستگان بوده و چه نباشند، سبب ارزیابی مجدد ملک نمی‌گردد. در اکثر موارد، انتقالات مالکیت از راه وکالتنامه قطعی و دائم واجد شرایط ارزیابی مجدد است. موارد استثناء در این راهنما مورد بررسی قرار گرفته است.

ارزیابی به دلیل ساخت بنای جدید

کپی جواز ساخت به دفتر ارزیابی ارسال می‌گردد. ساختمان‌های جدید، اضافه بنا، و سایر سازه‌ها نیاز به ارزیابی دارد. تعمیر بنا و یا جایگزینی در اکثر موارد مشمول ارزیابی مجدد قرار نمی‌گیرد.

ارزش بنای جدید به مبلغ ارزیابی قبلی بهسازی اضافه می‌شود. تنها تغییر صورت گرفته در مبلغ ارزیابی جدید، تورم سالانه با سقف 2 درصد است. همچون کلیه موارد دیگر ارزیابی، مالک در این مورد نیز حق درخواست تجدیدنظر دارد.

ارزیابی متمم

طبق قوانین ایالتی، با تغییر مالکیت یا اتمام ساخت بنایی جدید، دفتر ارزیابی موظف به ارزیابی مجدد ملک می‌باشد. ارزیابی متمم بیانگر اختلاف بین مبلغ جدید ارزیابی و ارزش قبلی است.

مسئول کنترل - ممیزی مالیات بر ملک متمم را محاسبه کرده و به تناسب ماه‌های باقیمانده از سال مالی جاری اعمال می‌کند. سال مالی در اول ژوئیه آغاز شده و تا آخر ژوئن ادامه دارد.

صورتحساب مالیات متمم اضافه بر صورتحساب‌های مالیاتی معمول بوده، و بطور مستقیم برای مالک ارسال گشته و به حساب توقیفی اضافه نمی‌شود. مالک موظف به کسب اطمینان از پرداخت صورتحساب متمم توسط فرد مسئول است.

ارزیابی املاک شخصی

هر سال صورتحساب/املاک تجاری که مبنای ارزیابی املاک برای اثاث و تجهیزات است، از طرف دفتر ارزیابی برای اکثر شرکتهای تجاری، صنعتی و حرفه‌ای ارسال می‌شود. شرکتهای که دارای اثاث و املاک شخصی با ارزش 100,000 دلار به بالا هستند باید هر سال قبل از اول آوریل فرم صورتحساب/املاک تجاری را تکمیل کنند. دارایی (انبار) شرکت از مالیات مستثنی است.

بطور کلی، شرکتهای دارای اثاث و املاک شخصی با ارزشی کمتر از 100,000 دلار موظف به تکمیل فرم صورتحساب/املاک تجاری نیستند. در این موارد، ارزش بر اساس یک بار تکمیل فرم صورتحساب املاک تجاری یا ارزیابی در محل تعیین می‌شود. تصحیح و تعدیل بعدی ارزش مربوطه از طریق ارزیابی سالانه در محل امکان‌پذیر است.

جهت کسب اطلاعات بیشتر، با شماره تلفن 213.974.3211 یا شماره تلفن رایگان 1.888.807.2111 تماس گرفته یا به نزدیکترین دفتر ارزیابی املاک منطقه خود مراجعه کنید.

موارد معافیت، استثناء و تخفیف مالیاتی

اطلاعات زیر برنامه‌های موجود برای مالکین ناحیه لس‌آنجلس را بطور مختصر شرح می‌دهد. فرم‌های نامبرده در این راهنما بر سایت اینترنت دفتر ارزیابی موجود می‌باشند: assessor.lacounty.gov.

معافیت مالک

اگر صاحب منزل بوده و این منزل در تاریخ اول ژانویه محل سکونت اصلی و اولیه شما بوده است، واجد شرایط درخواست معافیت 7,000 دلاری از مبلغ ارزیابی شده می‌باشید. مالکین جدید بطور خودکار فرم درخواست معافیت را دریافت می‌کنند. در صورتیکه مالک قبلی در رابطه با یک ارزیابی متمم درخواست معافیت نکرده باشد، معافیت مالک می‌تواند به ارزیابی متمم نیز تعلق بگیرد. جهت دریافت فرم و اطلاعات بیشتر با شماره تلفن 213.974.3211 یا شماره رایگان 1.888.807.2111 تماس بگیرید.

در صورتی که ارزیابی مورد قبول شما نمی‌باشد...

ابتدا با مسئول ارزیابی تماس بگیرید.

در صورتی که ارزیابی بعمل آمده از مسکن شما مورد قبولتان نمی‌باشد، باید جهت درخواست بررسی ارزش مسکن با دفتر ارزیابی تماس بگیرید. اگر مشکل با رضایت شما حل نشد، می‌توانید از هیات ارزیابی مجدد (Assessment Appeals Board) درخواست تجدید نظر نمایید.

برای «ثبت‌نام جهت ارزیابی تصحیحی»، درخواست رسمی را می‌توان تا 60 روز پس از (1) تاریخ ثبت‌شده بر روی نامه اطلاع تغییر ارزش مسکن (*Notice of Assessed Value Change*) (2) تاریخ ثبت‌شده بر روی برگه مالیاتی (3) تاریخ ارسال برگه مالیاتی، هرکدام که دیرتر باشد، ارسال نمایید. برای «ثبت‌نام جهت ارزیابی عادی»، درخواست رسمی را می‌توان از تاریخ 2 جولای تا تاریخ 30 نوامبر یک سال مالیاتی ارسال نمود.

نامه درخواست تجدید نظر باید به هیات ارزیابی مجدد به آدرس زیر تحویل داده شود: Assessment Appeals Board, Room B-4, Kenneth Hahn Hall of Administration, 500 W. Temple Street, Los Angeles, CA 90012-2770. تقاضانامه تجدید نظر و اطلاعات مربوطه بصورت آن‌لاین در وبسایت bos.co.la.ca.us/categories/propertytaxappeals.htm موجود می‌باشد. همچنین می‌توانید با شماره 213.974.1471 تماس بگیرید.

معافیت Veteran ها (سربازانی که در جنگ شرکت کرده‌اند)

اگر یک veteran مجرد بوده و جمع اموالتان کمتر از 5,000 دلار است، متاهل بوده و جمع اموالتان کمتر از 10,000 دلار، یا همسر یک veteran واجد شرایط هستید که مجدداً ازدواج نکرده‌اید، واجد شرایط درخواست معافیت 4,000 دلاری بر مبلغ ارزیابی ملک می‌باشید. سکونت در ملک جهت بهره‌برداری از این معافیت لازم نیست، ولی تکمیل فرم و درخواست معافیت باید بطور سالانه صورت گیرد. جهت دریافت فرم و اطلاعات بیشتر با شماره تلفن 213.974.3399 تماس بگیرید.

معافیت Veteran های از کار افتاده

اگر یک veteran از کار افتاده هستید که بینایی هر دو چشم خود را از دست داده، قادر به استفاده از دو دست یا پای خود نبوده یا در اثر بیماری یا آسیب‌دیدگی هنگام خدمت سربازی بطور کامل از کار افتاده شده‌اید، قادر به درخواست معافیتی با سقف 150,000 دلار بر مبلغ ارزیابی ملک خود می‌باشید. دفتر اداری Veteran ها باید از کارافتادگی شما را تأیید کند. برخی از همسرهای Veteran ها متوفی، در صورتی که ازدواج مجدد نکرده باشند، ممکن است مشمول این معافیت باشند. جهت دریافت فرم و اطلاعات بیشتر با شماره تلفن 213.974.3399 تماس بگیرید.

معافیت سازمانی

املاکی که بطور انحصاری مورد استفاده کلیسا، دانشکده غیرانتفاعی (بدون سود)، قبرستان، موزه، مدرسه یا کتابخانه قرار گرفته باشد، ممکن است واجد شرایط معافیت سازمانی قرار گیرد. املاکی که بطور انحصاری مورد استفاده و مالکیت شرکتهای غیرانتفاعی (بدون سود)، مذهبی، خیریه، علمی یا بیمارستانی باشند نیز ممکن است واجد شرایط قرار گیرند. جهت بهره‌برداری از کل مبلغ معافیت مربوطه، متقاضی باید تا 15 فوریه فرم‌های درخواست معافیت را تکمیل و ارسال نماید. جهت دریافت فرم و اطلاعات بیشتر با شماره تلفن 213.974.3481 تماس بگیرید. فرم معافیت مربوطه تحت عنوان *Claim for Welfare Exemption*، به شماره فرم EXM-417، از اینترنت قابل دریافت است.

مورد استثنای معماران

ساختمان‌های جدیدی که فقط به منظور فروش ساخته می‌شود، از ارزیابی ممتنع است. در بعضی موارد، معمار باید قبل از با ظرف 30 روز از شروع ساخت درخواست استثنای مالیاتی را تحویل دفتر ارزیابی دهد. جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره تلفن 213.974.3481 تماس بگیرید. فرم استثنای مربوطه تحت عنوان *Claim for New Construction Exclusion-Date of Completion*، به شماره فرم ASSR-9، از اینترنت قابل دریافت است.

تخفیف مالیاتی فجایع

در صورتی که ملک‌تان در اثر یک فاجعه چون آتش‌سوزی یا سیل صدمه دیده یا خراب شده باشد، واجد شرایط درخواست تخفیف مالیاتی می‌باشید. جهت برخوردار شدن از تخفیف مذکور، باید ظرف 12 ماه از تاریخ صدمه دیدن یا خرابی ملک درخواست تخفیف مربوط به فاجعه (*calamity* یا *misfortune*) را به دفتر ارزیابی ارائه دهید. میزان خرابی باید بیشتر از 10,000 دلار ارزش فعلی در بازار باشد. جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره تلفن 213.974.8658 تماس بگیرید. فرم تخفیف مربوطه تحت عنوان *Application for Reassessment: Property Damaged by Misfortune or Calamity*، به شماره فرم ADS-820.2، از اینترنت قابل دریافت است.

حق تصاحب ملک - Proposition 3

در صورتی که دولت درخواست تصاحب مسکن شما را نماید، حق دارید ارزش فعلی خانه خود را دریافت نموده و آن را به مسکن جایگزین انتقال دهید. جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره 213.974.3441 تماس بگیرید. ادعای انتقال ارزش سال اصلی - تصاحب توسط واحد دولتی، فرم شماره BOE-68، OWN-54 بصورت آن‌لاین قابل دسترسی می‌باشد.

تجدید نظر در کاهش ارزش

در صورتی که ارزش فعلی مسکن شما در بازار کمتر از مقدار ارزیابی‌شده است، ممکن است واجد شرایط دریافت مالیات برگشتی باشید. جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره 213.974.3211 یا شماره رایگان 1.888.807.2111 تماس بگیرید. تقاضانامه تجدید نظر در کاهش ارزش، فرم شماره RP-87 بصورت آن‌لاین از اول جون تا سی ام نوامبر قابل دسترسی می‌باشد.

استثنا در مورد ولی / فرزند - Proposition 58

استثنا در مورد پدربزرگ / مادر بزرگ / نوه - Proposition 193

انتقال ملک بین ولی (والدین) و فرزند (فرزندان) یا بین پدربزرگ / مادر بزرگ / نوه (نوه‌ها) ممکن است از ارزیابی مستثنی باشد. جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره 213.974.3441 تماس بگیرید. ادعای استثنا جهت ارزیابی مجدد برای انتقال بین ولی و فرزند، فرم شماره OWN-88 و ادعای استثنا جهت ارزیابی مجدد برای انتقال بین پدربزرگ / مادر بزرگ و نوه، فرم شماره OWN-143 بصورت آن‌لاین قابل دسترسی می‌باشد.

استثنا در مورد اشخاص سالمند و افراد دارای نقص عضو - Proposition 60, 90, and 110

مالکین دارای نقص عضو یا سالمندان 55 سال به بالا که مسکنی با ارزش برابر یا کمتر از ارزش مسکن اصلی خود خریداری کرده یا ساخته‌اند، ممکن است بتوانند مقدار ارزیابی خانه قدیمی را به خانه جدید منتقل نمایند. جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره 213.974.3441 تماس بگیرید. ادعای انتقال ارزش سال اصلی به مسکن جایگزین برای مالکین دارای نقص عضو، فرم شماره OWN-112 و ادعای انتقال ارزش سال اصلی به مسکن جایگزین برای مالکین سالمند با سن حداقل 55 سال، فرم شماره OWN-89 بصورت آن‌لاین قابل دسترسی می‌باشد.

جهت کسب اطلاعات بیشتر

جهت کسب اطلاعات کلی، بروشورهای موجود در دفاترمان را مطالعه نموده یا با متخصصین آموزش‌دیده حاضر در دفاتر صحبت کنید. همچنین می‌توانید در 24 ساعت شبانه‌روز از طریق روشهای زیر با ما تماس بگیرید:

■ سایت اینترنت دفتر ارزیابی: تحقیق در مورد خرید و فروشهای قابل‌مقایسه، بررسی صحت ارزیابی، دسترسی به فرمها بصورت آن‌لاین، آگاهی از نحوه ارزیابی و اطلاعات دیگر. به سایت اینترنت assessor.lacounty.gov مراجعه کنید.

■ پست الکترونیک دفتر ارزیابی: پرسشها، اظهارنظرها و پیشنهادات خود را به این آدرس ارسال نمایید: helpdesk@assessor.lacounty.gov

■ سایت اینترنت اداره مالیات املاک ناحیه لس‌آنجلس: اطلاعات عمومی در مورد مالیات املاک شامل طریقه خواندن برگه مالیاتی و محل یافتن پاسخ سوالات. به سایت اینترنت lacountypropertytax.com مراجعه کنید.

- خط تلفن /اطلاعات /املاک: مدت انتظار کم جهت مکالمه بطور میانگین کمتر از یک دقیقه. انتقال سریع مکالمه به پرسنل کارآموده طی ساعات کاری. فقط با شماره تلفن رایگان 1.888.807.2111 تماس بگیرید.
- سیستم صوتی دوطرفه خودکار: با وارد کردن شماره شناسایی مسئول ارزیابی که در برگه مالیاتی املاک موجود می‌باشد، اطلاعات ارزیابی و مالیات قابل دسترسی می‌باشد. با شماره 213.974.3838 تماس بگیرید یا شماره تلفن رایگان ذکر شده در بالا را گرفته و شماره 2 را فشار دهید.

دفاتر واقع در محل مناسب

دفتر مرکزی

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

دفتر منطقه شمال

13800 Balboa Boulevard
Sylmar, CA 91342
818.833.6000

دفتر منطقه غرب

6120 Bristol Parkway
Culver City, CA 90230
310.665.5300

دفتر منطقه Lancaster

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

دفتر منطقه شرق

1190 Durfee Avenue
South El Monte, CA 91733
626.258.6001

دفتر منطقه جنوب

1401 E. Willow Street
Signal Hill, CA 90755
562.256.1701

دفتر حومه‌ای Van Nuys

14340 Sylvan Street
Van Nuys, CA 91401
818.901.3455