



**PATNUBAY SA
PROPERTY TAX
(BUWIS SA PROPIYEDAD)
AT PAGTASA**

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

assessor.lacounty.gov
o kaya
lacountypropertytax.com

"Upang Paunlarin Ang Mga Buhay Sa Pamamagitan Ng Mabisa At Mapagmalasakit Na Paglilingkod"

Isang Buod ng Property Tax (Buwis sa Propiyedad)

Iniuutos ng batas ng Estado na ang lahat ng propiyedad ay mapapailalim sa pagsingil ng buwis maliban kung may eksemsiyon para dito. Ang iyong mga *property tax* ay sumusuporta sa mga kailangang serbisyo na ibinibigay sa mga naninirahan sa Los Angeles County. Kabilang sa mga ito ang pagpapatupad ng batas, proteksiyon mula sa sunog, edukasyon, mga parke at paglilibang, at ibang mga mahalagang serbisyo.

Ang mga *property tax* ay ibinabatay sa *assessed value* (halagang batayan ng buwis) ng iyong propiyedad. Makikita sa mga *property tax bill* (singil sa buwis sa propiyedad) ang mga halaga ng lupa at nakatayong pagpapaunlad. Kabilang sa mga *pagpapaunlad* ang lahat ng mga maaaring tasahang gusali at istruktura sa lupa. *Hindi ito kailangang mangahulugan na kamakailan ka lamang "nakapagpaunlad" ng iyong propiyedad.*

Sa pangkalahatan, ang mga propiyedad na pag-aari at ginagamit ng mga organisasyong pang-edukasyon, mapagkawanggawa, panrelihiyon o pamahalaan ay maaaring may eksemsiyon mula sa ilang mga *property tax*. Maaaring kwalipikado ka rin para sa ilang mga eksemsiyon. Siguraduhing basahin ang buong polyetong ito.

Ano Ang Ginagawa ng Assessor (Tasador)?

Ang *Office of the Assessor* ay mayroong apat na pangunahing pananagutan:

1. Hanapin sa *County* ang lahat ng mga propiyedad na dapat bayaran ng buwis at alamin kung sino ang may-ari.
2. Magtatag ng isang halagang dapat bayaran ng buwis para sa lahat ng mga propiyedad na mapapailalim sa pagsingil ng buwis sa propiyedad.
3. Kumpletohin ang isang listahan ng pagtasa na nagpapakita ng *assessed value* ng lahat ng mga propiyedad.
4. Iaplay ang lahat ng mga legal na eksemsiyon.

Mga Pagtasa ng Real Property (Lupain)

Panukala 13

Noong 1978, inaprubahan ng mga botante ng California ang Panukala 13, na nakapagbawas nang malaki-laki sa mga *property tax rate*. Bilang resulta, ang pinakamataas na buwis ay hindi maaaring humigit sa 1% ng *assessed value* ng propiyedad (bukod pa sa mga buwis na *bonded indebtedness* [pagkakautang na may piyansa] at *direct assessment* [tuwirang pagtasa]). Ang mga dagdag sa *assessed value* ay limitado sa 2% bawat taon. Apat lamang na mga pangyayari ang maaaring maging sanhi ng isang reappraisal (pagtantiya muli sa halaga):

1. Isang pagbabago ng pagmamay-ari;
2. Kinumpletoing bagong pagpapatayô;
3. Bagong pagpapatayô kung saan bahagi lamang ang nakumpleto sa petsa ng *lien* (ika-1 ng Enero); o
4. Isang *decline-in-value* (pagbabâ sa halaga) (tingnan ang *Decline in-Value Review* [Pagsusuri ng Pagbabâ ng Halaga]).

Mga Appraisal (Pagtantiya sa Halaga) dahil sa Pagbabago ng Pagmamay-ari

Kapag nangyari ang isang *publicly recorded transfer* (publikong itinalang paglipat), tatanggap ang *Assessor* ng isang kopya ng kasulatan at susuriin niya kung kailangan ang *reappraisal* sa ilalim ng batas ng Estado. Kung kailangan, magsasagawa ng isang *appraisal* upang tiyakin ang bagong *market value* (halaga sa merkado) ng propiyedad.

Batay sa pagbibigay-alam ng bagong pagtasa, may karapatan ang may-ari ng propiyedad na apelahin ang halaga kung hindi siya sumasang-ayon doon.

Ang paglipat ng propiyedad ng asawang lalaki at asawang babae at mga rehistradong domestikong kabiyak sa isa't-isa ay *hindi* sanhi ng isang *reappraisal* para sa mga layunin ng *property tax*. Kabilang dito ang mga paglipat dahil sa diborsiyon, pagtatapos ng domestikong ugnayan, o kamatayan. At ang pagdagdag ng "joint tenants," magkamag-anak man o hindi, ay hindi nauwi sa isang *reappraisal*. Sa karamihan ng mga kaso, ang mga paglipat ng mga *irrevocable* (hindi na mababawing) *trust* ay *reappraisable* (maaaring itaya muli ang halaga). Ang mga eksklusiyon ay tinatalakay sa polyetong ito.

Mga Appraisal sa Bagong Pagpapatayô

Ang mga kopya ng mga permiso sa pagpapatayo ay ipinapadala rin sa *Assessor*. Ang mga bagong gusali, mga dagdag, at ibang mga istruktura ay nangangailangan ng isang *appraisal*. Sa karamihan ng mga sitwasyon, ang mga pag-aayos at/o pagpalit sa istruktura ay hindi *appraisable* (maaaring itaya ang halaga).

Ang halaga ng bagong pagpapatayô ay idinadagdag sa kasalukuyang *assessed value* ng pagpapaunlad. Hindi magbabago ang bagong *assessed value* maliban sa taunang *inflation adjustment* (pag-aakma dahil sa pagtaas ng mga presyo) na hanggang 2%. Tulad ng lahat na bago lamang na mga *assessed value*, may karapatan ang may-ari ng propiyedad na apelahin ang halaga.

Mga Karagdagang Pagtasa

Iniaatas ng batas ng Estado na halagahan muli (*reappraise*) ng *Assessor* ang propiyedad kapag nagbago ang may-ari o nayari ang bagong pagpapatayô. Ipinakikita ng karagdagang pagtasa ang pagkakaiba ng hinalagahan muli (*reappraised*) na halaga at ang dating halaga.

Kinakalkula ng *Auditor-Controller* ang karagdagang *property tax* at ginagawa itong *prorated* (itinasa nang proporsiyunado) batay sa bilang ng mga buwang natitira sa naaangkop na *fiscal year*. Ang *fiscal year* ay mula ika-1 ng Hulyo hanggang ika-30 ng Hunyo.

Bilang karagdagan sa iyong regular na mga *tax bill* (singil sa buwis), ang mga karagdagang *tax bill* ay ipinapadala nang tuwiran sa may-ari ng propiyedad at *hindi pumupunta sa mga impound (sinamsam na) account*. Ang may-ari ang may pananagutan na alamin kung babayaran ng nagpahiram ang karagdagang bill.

Mga Pagtasa sa Personal na Propiyedad

Bawat taon ipinapadala ng *Assessor* sa karamihan ng mga kompanyang pangkomersiyo, pang-industriya at propesyonal ang mga *Business Property Statement (Pahayag ng Propiyedad para sa Negosyo)*, na nagbibigay ng batayan sa pagtitiyak ng mga pagtasa ng propiyedad para sa mga fixture (bagay na nakakabit nang pirmihan) at kagamitan. Ang mga negosyo na mayroong personal na propiyedad at mga fixture na nagkakahalaga ng \$100,000 o higit pa ay dapat magsampa ng isang *Business Property Statement* bawat taon nang hindi lalampas sa ika-1 ng Abril. Hindi sinisingilan ng buwis ang imbentaryo ng negosyo.

Sa pangkalahatan, ang mga negosyo na mayroong personal na propiyedad at mga fixture na nagkakahalaga ng mas mababa sa \$100,000 ay hindi kailangang magsampa ng isang *Business Property Statement* bawat taon. Sa halip nito, may itinatag na isang halaga batay sa unang pagsampa ng *Business Property Statement* o sa pamamagitan ng isang *on-site* (sa lugar) na *appraisal*. Ang halagang iyon ay maaaring isaayos sa mga susunod na mga *on-site* na *appraisal*.

Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa 213.974.3211; 1.888.807.2111 libreng tawag; o pumunta sa tanggapan ng distrito ng *Assessor* na pinakamalapit sa iyo.

Mga Eksemsiyon, Mga Eksklusyon at Tax Relief (Tulong sa Buwis)

Ang sumusunod na impormasyon ay mga maikling pagpapaliwanag sa mga programang mapapakinabangan ng mga may-ari ng propiyedad sa Los Angeles County. Ang mga pormularyong nakalista sa polyetong ito ay makukuha sa website ng *Assessor: assessor.lacounty.gov*.

Homeowners' Exemption (Eksemsiyon ng mga May-ari ng Tahanan)

Kung ikaw ay may-ari ng tahanan at ito ay ang iyong pangunahing lugar ng paninirahan sa ika-1 ng Enero, maaari kang mag-aplay para sa isang eksemsiyon ng \$7,000 mula sa iyong *assessed value*. Ang mga bagong may-ari ng propiyedad ay awtomatikong tatanggap ng aplikasyon para sa eksemsiyon. Maaari rin umaplay ang *Homeowners' Exemptions* sa isang karagdagang pagtasa

kung hindi hiniling ng dating may-ari ang eksemasyon. Tumawag sa 213.974.3211 o sa 1.888.807.2111 nang libre para humingi ng mga pormularyo at karagdagang impormasyon.

Kung Hindi Ka Sumasang-ayon sa isang Pagtasa...

Kontakin Muna ang Assessor.

Kung mangyari man na hindi ka sumasang-ayon sa *assessed value* (halagang batayan ng buwis) ng iyong propiyedad, dapat mong kontakin ang *Assessor's Office* upang humiling ng isang rebyu ng halaga. Kung hindi ka nasisiyahan sa paglutas sa problema, maaari kang mag-file ng isang apela sa *Assessment Appeals Board* (Lupon ng Apela sa Pagtasa).

Para sa isang "*Corrected Assessment Roll* (Iwinastong Listahan ng Pagtasa)," maaaring mag-file ng isang pormal na apela sa loob ng 60 araw ng alinman sa (1) petsa ng pagkoreo na nakalimbag sa *Notice of Assessed Value Change* (*Abiso ng Pagpalit sa Assessed Value [Halagang Batayan ng Buwis]*), (2) petsa ng pagkoreo na nakalimbag sa *tax bill* o kaya (3) petsa ng tatak ng Post Office sa *tax bill*, alinman ang mas nahuhuli. Para sa "*Regular Assessment Roll* (Regular na Listahan ng Pagtasa)," maaaring mag-file ng isang pormal na apela mula ika-2 ng Hulyo hanggang ika-30 ng Nobyembre ng tanging taon ng listahan.

Ang mga apela ay dapat i-file sa Assessment Appeals Board, Room B-4, Kenneth Hahn Hall of Administration, 500 W. Temple Street, Los Angeles, CA 90012-2770. Ang impormasyon at mga aplikasyon para sa apela ay makukuha online sa bos.co.la.ca.us/categories/propertytaxappeals.htm o tumawag sa 213.974.1471.

Veterans' Exemption (Eksemasyon ng mga Beterano)

Kung ikaw ay beteranong walang asawa na mayroong mga pag-aari na mas mababa sa \$5,000, isang beteranong may asawa na mayroong mga pag-aari na mas mababa sa \$10,000, o kaya isang walang asawa na biyudo/a ng isang kwalipikadong beterano, maaari kang mag-aplay para sa *Veterans' Exemption* na \$4,000 na inaaplay sa *assessed value* ng propiyedad. Bagama't hindi kailangan na ang beterano ay naninirahan sa propiyedad na iyon upang maging kwalipikado, ang pagsampa ng kahilingan ng eksemasyon na ito ay dapat gawin bawat taon. Tumawag sa 213.974.3399 para humingi ng mga pormularyo at karagdagang impormasyon.

Disabled Veterans' Exemption (Eksemasyon ng mga Beteranong May Kapansanan)

Kung ikaw ay isang may kapansanang beterano na bulag sa parehong mata, na nawalan ng kakayahang gamitin ang dalawa o higit pa sa mga paa't braso, o na lubusang may kapansanan bilang resulta ng pinsala o sakit na nangyari habang nasa serbisyo militar, maaaring kwalipikado ka para sa isang eksemasyon na hanggang \$150,000 ng *assessed value* ng iyong tahanan. Dapat patunayan ng *Veterans Administration* ang kapansanan ng beterano. Ang mga walang asawa na biyudo/a ng ilang patay na beterano ay maaaring kwalipikado rin. Tumawag sa 213.974.3399 para humingi ng mga pormularyo at karagdagang impormasyon.

Institutional Exemptions (Mga Eksemasyon ng Institusyon)

Ang propiyedad na ginagamit para lamang sa isang simbahan, isang *nonprofit* (di-nangtutubo) na kolehiyo, libingan, museo, paaralan, o aklatan ay maaaring kwalipikado para sa isang eksemasyon. Ang propiyedad na pag-aari at ginagamit para lamang sa isang *nonprofit*, panrelihiyong, mapagkawanggawa, siyentipiko, o kaya ospital na korporasyon ay maaaring kwalipikado rin. Upang matanggap ang buong eksemasyon, dapat mag-file ang isang aplikante ng mga kinumpletong pormularyo ng kahilingan nang hindi lalampas sa ika-15 ng Pebrero. Tumawag sa 213.974.3481 para humingi ng mga pormularyo at karagdagang impormasyon. Ang *Claim for Welfare Exemption* (*Kahilingan ng Eksemasyon sa Welfare*), pormularyo EXM-417, ay makukuha *online*.

Builders' Exclusion (Eksklusyon ng mga Tagapagtayô)

Ang bagong pagpapatayô na itinayô upang tiyakan na ibenta ay maaaring hindi kasali sa karagdagang pagtasa. Sa ilang mga kaso, dapat mag-file ang tagapagtayô ng aplikasyon sa *Assessor's Office* bago o sa loob ng 30 araw mula ng magsimula ang pagpapatayô. Tumawag sa 213.974.3481 para humingi ng karagdagang impormasyon. Ang *Claim for New Construction Exclusion-Date of Completion* (*Kahilingan ng Eksklusyon para sa Bagong Pagpapatayô-Petsa ng Pagyari*), pormularyo ASSR-9, ay makukuha *online*.

Disaster Relief (Tulong sa Kalamidad)

Maaaring kwalipikado ka para sa *tax relief* kung ang iyong propiyedad ay napinsala o nasira ng isang kalamidad, tulad ng sunog o baha. Upang maging kwalipikado, dapat kang magsampa ng isang kahilingan ng sakunâ o kalamidad sa *Assessor's Office* sa loob ng 12 buwan mula ng petsa na napinsala o nasira ang propiyedad. Dapat humigit sa \$10,000 ng kasalukuyang *market value* ang pagkawalâ. Tumawag sa 213.974.8658 para humingi ng karagdagang impormasyon. Ang *Application for Reassessment: Property Damaged by Misfortune or Calamity* (*Kahilingan ng Reassessment: Ang Propiyedad na Napinsala ng Sakunâ o Kalamidad*), pormularyo ADS-820.2, ay makukuha *online*.

Eminent Domain—Panukala 3

Kung kinamtan ng isang ahensiya ng pamahalaan ang iyong propiyedad, maaaring mayroon kang karapatang pamalagiin ang kasalukuyang *assessed value* ng propiyedad na iyon at ilipat ito sa isang kapalit na propiyedad. Tumawag sa 213.974.3441 para humingi ng karagdagang impormasyon. Ang *Claim for Base Year Value Transfer-Acquisition by Public Entity* (*Kahilingan para sa Paglilipat ng Halaga ng Base Year [Saligang Taon]-Pagtatamo ng Publikong Entidad*), pormularyo BOE-68, OWN-54, ay makukuha *online*.

Decline in-Value Review (Pagbabâ ng Halaga)

Kung ang kasalukuyang *market value* (balor sa merkado) ng iyong propiyedad ay mas mababa sa kasalukuyang *assessed value* nito, maaaring kwalipikado ka para sa *tax relief*. Tumawag sa 213.974.3211 o sa 1.888.807.2111 nang libre para humingi ng karagdagang impormasyon. Ang *Decline-in-Value Review na Aplikasyon* (*Aplikasyon para sa Pagrebaso ng Pagbabâ sa Halaga*), pormularyo RP-87, ay makukuha *online* mula Hunyo 1 hanggang Nobyembre 30.

Parent/Child Exclusion (Eksklusyon ng Magulang/Anak)—Panukala 58

Grandparent/GrandChild Exclusion (Eksklusyon ng Lolo o Lola/Apo)—Panukala 193

Ang paglipat ng real property ng (mga) magulang at (mga) anak sa isa't-isa o mula (mga) lolo't lola sa (mga) apo ay maaaring hindi kasali sa *reappraisal*. Tumawag sa 213.974.3441 para humingi ng karagdagang impormasyon. Ang *Claim for Reassessment Exclusion for Transfer Between Parent and Child* (*Kahilingan para sa Eksklusyon sa Reassessment para sa Paglilipat ng Magulang at Anak sa Isa't-isa*), pormularyo OWN-88, at ang *Claim for Reassessment Exclusion for Transfer from Grandparent to Grandchild* (*Kahilingan para sa Eksklusyon sa Reassessment para sa Paglilipat mula Lolo o Lola sa Apo*), pormularyo OWN-143, ay makukuha *online*.

Exclusion for Seniors and Disabled (Eksklusyon para sa mga Matatanda at May Kapansanan)—Mga Panukala 60, 90, at 110

Ang *assessed value* ng dating tahanan ay maaaring ilipat sa bagong tahanan ng mga may kapansanang may-ari ng propiyedad o mga matatanda na may 55 taong gulang o mas matanda na bumili o nagpatayô ng isang tirahan na ang halaga ay *katumbas* o *mas mababa* sa halaga ng kanilang orihinal na tahanan. Tumawag sa 213.974.3441 para humingi ng karagdagang impormasyon. Ang *Disabled Persons Claim for Transfer of Base-Year Value to Replacement Dwelling* (*Kahilingan ng mga Taong May Kapansanan para sa Paglilipat ng Halaga ng Base Year [Saligang Taon] sa Kapalit na Tirahan*), pormularyo OWN-112, at ang *Claim of Person(s) at Least 55 Years of Age for Transfer of Base Year Value to Replacement Dwelling* (*Kahilingan ng [mga] Taong May 55 Taong Gulang Man Lamang para sa Paglilipat ng Halaga ng Base Year [Saligang Taon] sa Kapalit na Tirahan*), pormularyo OWN-89, ay makukuha *online*.

Para sa Karagdagang Impormasyon

Para sa pangkalahatang impormasyon, pumunta sa isa sa aming mga tanggapan upang kumuha ng mga polyeto o kausapin ang isang sinanay na propesyonal. Maaari mo rin kaming kontakin sa alinman sa mga sumusunod na madaling paraan, 24 oras bawat araw:

- v *Website ng Assessor:* Tingnan ang mga maitutulad na bentahan, patunayan ang mga valuation (pagbabalor), mag-download ng mga pormularyo, matuto kung paano ginagawa ang mga *appraisal* (pagtantiya sa halaga), at marami pa. Bisitahin ang *assessor.lacounty.gov*
- v *Email ng Assessor:* Ipadala ang iyong mga katanungan, mga puna, at mga mungkahi sa *helpdesk@assessor.lacounty.gov*.
- v *Property Tax Website ng Los Angeles County:* Pangkalahatang impormasyon tungkol sa mga *property tax* (buwis sa propiyedad), kabilang ang kung paano basahin ang iyong *tax bill* (singil sa buwis) at kung saan makakahanap ng mga sagot sa iyong mga katanungan. Bisitahin ang *lacountypropertytax.com*.
- v *Hotline ng Impormasyon tungkol sa Propiyedad:* Ang karaniwang paghihintay ay wala pang isang minuto. Mabilis na makakausap ang mga dalubhasang tauhan sa mga normal na oras ng negosyo. Tumawag lamang nang libre sa 1.888.807.2111.
- v *Automated Interactive Voice System:* Makakakuha ng impormasyon tungkol sa mga *valuation* at mga buwis sa pamamagitan ng pagpasok ng *Assessor Identification Number* mula sa isang *property tax bill* (singil sa buwis sa propiyedad). Tumawag sa 213.974.3838 o tawagan ang libreng numero sa itaas at pindutin ang 2.

Mga Tanggapan na Madaling Puntahan		
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