***Mga Tuntunin na Dapat Mong Malaman***

**Base Year** – Sa ilalim ng Pagpapanukala 13, ang taon ng PAGTATASA 1975 - 76 ay nagsisilbi bilang orihinal na base year. Pagkatapos, alinman sa taon ng PAGTATASA kung saan ang real property, o ng bahagi nito, ay binili, bagong tayo o ang pagpapalit ng pagmamay-ari ay magiging base year na ginamit sa pagtukoy sa buong halaga ng nabanggit na real property, o ang bahagi nito.

**Tinukoy na Base Year Value** – Kung nagmamay-ari ka ng property bago ang Marso 1, 1975, ang "buong cash" na halaga ay magiging halaga tulad ng ipinakita sa 1975-76 assessment roll na nadagdagan ng maximum na 2 porsiyento kada taon ayon sa Proposisyon 13. Kung nabili mo o nagtayo ka ng property simula Marso 1, 1975, ang "tinasang" halaga (assessed value) ay ang halaga sa panahon nang kinuha mo ang titulo o nakumpleto ang konstruksyon, karagdagan pa ang pinakamataas na 2 porsiyento kada taon pagkatapos.

**Mga Pagpapahusay** - Ang halaga ng alinmang gusali o istruktura na nakatayo sa lupa, bago man o luma. Maaaring kabilang din sa mga pagsasaayos ang ilan sa komersiyal at industriyal na pagkukumpuni at ilan sa komersiyal na mga farm ng mga halaman o vine.

**Katatayo Pa Lamang** – Ang pagtatayo ng mga bagong gusali, o pagbabago ng umiiral na mga gusali kung ang pagbabago ay nagtungo sa iba pang paggamit o pagpapalawak ng buhay ng ekonomiya ng mga pagpapababago sa property.

**Personal na Ari-arian** – Anumang ari-arian na pag-aari mo bukod sa real estate. Kabilang dito ang mga eroplano, bangka, at pag-aari ng negosyo tulad ng mga suplay, kagamitan sa opisina, makinarya, o kasangkapan.

**Nakasegurong Property** - Property kung saan ang mga buwis ng property ay nakaprenda para sa real estate (karaniwan ay mga lupa at gusali).

**Espesyal na mga PAGTATASA**– Direktang mga kaltas sa property kabilang ang kabuuang singil sa buwis ngunit mga hindi buwis ng property batay sa pagsusuri ng Assessor. Ang sewer service charge ay isang halimbawa ng PAGTATASA na ito.

**Espesyal na mga Distrito ng Pagbubuwis** – Ang mga ahensiyang nagpapataw ng buwis sa property mula sa Mga Distrito ng Pagkontrol sa Polusyon sa Hangin hanggang sa Sanitasyon at mga Distrito ng Kalinisan, na parehong naglalaan ng serbisyo sa kanal.

**Rate ng Buwis** - Ang County ay nagpapataw ng ad valorem property tax sa rate na katumbas ng isang porsiyento (1%) ng kabuuang cash na halaga. Karagdagan pa, kabilang sa rate ang halagang katumbas ng halagang kinakailangan para gumawa ng pagbabayad para sa interes at prinsipal sa mga bond ng pangkalahatang obligasyon o iba pang pagkakautang na inaprubahan ng mga botante.

**Hindi naka-segurong Property** - Property kung saan ang mga buwis ng property ay hindi nakaprenda para sa real estate (kagamitan sa opisina, makinarya, kasangkapan, mga bangka, eroplano,atbp.). Tandaan: Ang imbentaryo ng negosyo ay hindi kabilang sa pagbubuwis.

***A*ssessment**

***I*nformation**

Para sa May-ari ng Property ng Alameda County



***Phong La***

Assessor

Administration Building

1221 Oak Street

Oakland, CA 94612-4288

Telepono: (510) 272-3787

South County Toll Free (800) 660-7725

Email: AssessorWebResponse@acgov.org

Website: www.acassessor.org

***Mga Pananagutan ng Assessor***

Ang Assessor ay may mga pangunahing katungkulan:

* Hanapin ang lahat ng binubuwisang ari-arian sa County at kilalanin ang nagmamay-ari nito
* Itatag ang halaga ng lahat ng property na sumasailalim sa pagbubuwis ng property.
* Ilista ang lahat ng halaga ng property sa assessment roll.
* I-apply ang lahat ng ligal na eksemsyon.

Di tulad ng popular na opinyon, ang Assessor ay:

* Hindi nagkukuwenta ng singil a buwis ng property.
* Hindi nagkokolekta ng mga buwis ng property.
* Hindi nagtatakda ng mga batas ng buwis sa property.
* Hindi nagtatakda ng mga tuntunin kung saan itinataas ang halaga ng property.

***Tantiyahin ang Iyong Mga Buwis***

Kung ang halaga ng buwis sa iyong komunidad ay naitatag na sa 1.20% (1% base rate at 20% para sa dating pagkakautang), ang buwis ng property ay kukwentahin tulad ng mga sumusunod:

Tinatayang Halaga ...$250,000

Kung ang rate ay 1.20% ng tinatayang halaga,

I-multiply ang rate sa tinatayang halaga X .0120

Halaga ng buwis: $3,000

Ang halaga ng buwis ay maaaring angkop para sa anumang espesyal na mga PAGTASA ng benepisyo, tulad ng mga singil sa serbisyo ng kanal, o pinababa ayon sa ligal na eksemsyon na maaaring ilapat.

***Panukala 13***

Ipinasa ng mga botante noong 1978, binago nang malaki ng Panukala 13 ang pagbubuwis ng real property sa California. Bilang resulta ng pagbabago sa Konstitusyon na ito:

* Ang pinakamataas na halaga ng buwis ng property ay hindi lalampas sa 1% ng tinatayang halaga ng property, at ng alinmang bono o singil na inaprubahan ng mga botante.
* Ang real property ay maaari lamang halagahan muli sa oras ng pagpapalit ng pagmamay-ari o bagong konstruksyon. Ang Personal na Pag-aari ng Negosyo, kabilang ang mga bangka at eroplano, at ilan sa mga limitadong pag-aari ay sumasailalim sa taunang pagtatasa.
* Maliban sa dalawang halimbawa na ito, hindi dadagdagan ang tinatasang halaga ng alinman sa real property ang maaaring lumampas sa 2% taun-taon, ano man ang halaga ng pagtaas, maliban kung nauna nang ipinagkaloob ng Assessor ang pansamantalang pagbabawas dahil sa pagbaba ng market value.

**MGA PAGTASA NG MGA ARI-ARIAN**

**Real Estate**

Sa ilalim ng panukala 13, ang real property ay muling sinusuri ang halaga kapag naganap ang pagpapalit ng may-ari, o pagkatapos makumpleto ang bagong konstruksyon. Nakumpleto ang bahagi ng bagong konstruksyon na idinagdag noong Enero 1. Sa pangkalahatan, ang pagbabago ng pagmamay-ari ay isang sale o paglilipat ng ari-arian, at saka ang bagong konstruksyon ay isang karagdagan o pagpapahusay ng property. Maliban sa dalawang halimbawa na ito, ang mga pagtatasa ng pag-aari ay maaaring dagdagan nang mahigit sa 2% taun-taon maliban kung una nang ipinagkaloob ng Assessor ang pansamantalang pagbabawas dahil sa pagbaba ng market value.

***Mahahalagang Petsa para sa Mga May-ari ng Property***

Enero 1: Ang pagtatasa ng property ay inilalapat simula 12:01 ng umaga sa araw na ito bawat taon (may bisa simula 1-1-97).

Pebrero 15: Ligal na deadline para sa paghahain ng eksempsyon para sa welfare, mga sementeryo, kolehiyo, simbahan, at eksibisyon (may bisa simula 1-1-98).

Pebrero 15: Ligal na deadline para sa paghahain ng claim ng eksempsyon para sa mga May-ari ng Tahanan (Home Owner), beterano, at mga beteranong may kapansanan (may bisa simula 1 1-98).

Abril 1: Deadline para sa paghahain ng mga statement sa Personal na Pag-aari ng Negosyo.

Abril 10: Huling araw para magbayad ng pangalawang installment sa buwis ng property na walang multa.

Mayo 7: Deadline sa paghahain ng mga statement ng Personal na Pag-aari ng Negosyo para walang multa.

Hulyo 1: Ang Assessment Roll ay ininusumite ng Assessor sa County Auditor-Controller.

Hulyo 1 – Setyembre 15: Ang apela ng pagtatasa sa regular ng pagtatasa sa piskal na taon ay dapat ihain sa pamamagitan ng liham sa Clerk of the Board of Supervisors, Alameda County Administration Bldg., 1221 Oak Street, Room 536, Oakland, CA 94612.

Disyembre 10: Ligal na deadline para sa paghahain ng naantalang claim ng eksemsyon para sa mga homeowner, beterano, at mga beteranong may kapansanan.

Disyembre 10: Huling araw para bayaran ang unang installment ng mga buwis sa property na walang multa.

 ***Muling Pagtatasa sa Pagbabago ng Pagmamay-ari***

Kapag nangyari ang paglipat ng pag-aari, ang Assessor ay tatanggap ng kopya ng deed at tutukuyin kung kinakailangan ng muling halagahan ayon sa ipinag-uutos sa ilalim ng batas ng Estado. Kung kinakailangan, ang pagtatasa ay isasagawa upang tukuyin ang bagong market value ng property. At saka **A**abisuhan ang may-ari ng property sa bagong pagtasa at ang karapatang umapila sa halaga.

***Mga Eksluksyon***

May ilan sa mga pagbabago ng pagmamay-ari na maaaring hindi kabilang mula sa muling pagtatasa. Pakitawagan ang numero ng telepono na nakalista kasunod ng eksklusyon para sa karagdagang impormasyon:

Mga tranfer sa asawa o rehistradong kabiyak 272-3800

Mga transfer sa magulang at anak 272-3800

Mga tranfer sa lolo o lola at apo 272-3800

Higit 55 na edad ng inter/intra county transfer 272-3787

Mga transfer sa taong may kapansanan 272-3787

Eminent Domain na mga transfer 272-3787

***Muling Pagtatasa ng Bagong Konstruksyon***

Ang mga kopya ng lahat ng building permit ay ipinadadala sa Opisina ng Assessor ng mga lungsod at County. Kapag ang konstruksyon ay bago (tulad ng pagdaragdag ng silid o remodel), ang muling pagtatasa ay kinakailangan. Kung ang konstruksyon ay isang pagpapalit (tulad ng bagong bubong), ang muling pagtatasa ay hindi na kailangan. Sa pagsusuri ng bagong konstruksyon, ang market value ng karagdagang ginawa ay tutukuyin at idadagdag sa umiiral na pagtatasa ng property. Ang halaga ng umiiral na property ay hindi magbabago tulad ng sa pagbabago ng pagmamay-ari. Aabisuhan ang may-ari ng property ng bagong pagtatasa at ang karapatan nito na umapila sa halaga. Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa (510) 272-3787.

***Karagdagang Pagtasa***

Hinihiling ng batas ng Estado sa Opisina ng Assessor ang muling pagtasa agad ng real property sa oras ng pagbabago ng pagmamay-ari o pagkumpleto ng bagong konstruksyon. Ang Opisina ng Assessor ay dapat magbigay alam ng Karagdagang Pagtasa na nagpapakita ng pagkakaiba sa pagitan ng naunang tinayang halaga at ng bagong patatasa. Ang halaga ay prorated batay sa bilang ng mga buwan na natitira sa piskal na taon, na matatapos sa Hunyo 30. Ang karagdagang pagtatasa na ito ay karagdagan sa regular na singil sa buwis. Ang mga abiso ng karagdagang pagtasa ay ipapadala sa mga may-ari ng property bago ang pag-iisyu ng mga singil sa buwis. Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa (510) 272-3787.

***Personal na Pag-aari ng Negosyo***

Di tulad ng real property, ang personal na pag-aari ng negosyo ay muling tinatasa taun-taon. Ang mga may-ari ng negosyo ay dapat mag-file ng property statement kada taon na nagdedetalye ng halaga ng lahat ng supply, kasangkapan, at kagamitan sa bawat lokasyon. Ang taunang pahayag na ito ay kinakailangan maliban kung ang property ay kwalipikado para sa direktang patataya. Ang imbentaryo ng negosyo ay hindi kasama sa pagbubuwis. Para sa higit pang impormasyon, tumawag sa (510) 272-3836.

***Mga Bangka at Eroplano***

Ang mga bangka at eroplano ay ibinubuwis at sumasailalim sa taunang pagtatasa. Ang halaga ay tinutukoy sa pamamagitan ng pagsus sa presyo ng pagbili at sale ng naihahambing na mga bangka at mga eroplano. Ang impormasyon sa lokasyon at pagmamay-ari ay makukuha mula sa Department of Motor Vehicles, the United States Coast Guard, the Federal Aviation Administration, at sa mga inspeksyon sa lugar. Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa (510) 272-3838.

***Mga Mobile Home***

Ang lahat ng mga bagong mobile home na binili pagkatapos ng Hunyo 30, 1980, at ang mga nasa permanenteng pundasyon, ay napapailalim sa mga buwis sa property. Sa real property, ang tinatayang halaga sa mga mobile home ay hindi maaaring taasan ng higit sa 2% taun-taon, maliban kung may pagbabago sa pagmamay-ari o bagong konstruksyon. Ang mga mobile home na binili pagkatapos ng Hunyo 30, 1980 sa pangkalahatan ay hindi napapailalim sa mga buwis sa property. Ang mga ito ay nabibilang sa singil sa lisensya, na nasa ilalim ng hurisdiksyon ng State Department of Housing and Community Development. Maaari silang tawagan sa (toll free) sa (800) 952-8356.

***Paunang Ulat sa Pagbabago ng Pagmamayari***

**(Preliminary Change of Ownerhip Report)**

Ipinag-uutos ng batas ng Estado sa may-ari ng property na mag-file ng form na ito sa County Recorder kapag nagre-record ng ilan sa mga dokumento. Kung hindi na-file ang form, ang Recorder ay sisingil ng ilan sa karagdagang bayad sa pag-record. Ang impormasyong ibinigay sa form na ito ng mga may-ari ng property ay tutulong sa Assessor sa pagkuha ng kanyang mga ligal na pananagutan. Ito ay hindi isang pampublikong dokumento. Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa (510) 272-3782.

***Pahayag ng Pagbabago ng Pagmamay-ari***

**(Change of Ownership Statement)**

Gagamitin ng Assessor ang form na ito kapag ang Paunang Ulat ng Pagbabago sa Pagmamay-ari ay hindi inihain o inihain na hindi kumpleto. Ang Assessor ay magpapadala ng form na ito sa mga may-ari ng naiiba o espesyalisadong uri ng mga property kapag pinalitan nila ang pagmamay-ari. Ang batas ng Estado ay nagbibigay ng multaa kung ang form na ito ay hindi naibalik sa Assessor. Ang form na ito ay hindi pampublikong dokumento. Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa (510) 272-3782.

***Mga Beteranong May Kapansanan***

Kung ikaw ay isang beteranong taga-California na minarkahan na 100% na may kapansanan, bulag o paraplegic dahil sa kapansanan dulot ng serbisyo habang nasa sandatahang lakas (o kung ikaw ay hindi kasal na nabanggit na betarano), maaari kang maging karapat-dapat para sa eksempsyon nang hanggang $150,000 ng halaga ng pagtatasa ng bahay mo. Para sa higit na impormasyon, tumawag sa (510) 272-6587.

***Eksempsyon ng May-ari ng Tahanan***

Ang mga nagmaymay-ari (Homeowners) at nakatira sa Tahanan sa Enero 1, bilang kanilang pangunahing lugar ng paninirahan ay karapat-dapat tumanggap ng pagbabawas na hanggang $7000 ng buong cash na halaga ng tirahan.

Ipinatutupad ng batas na kapag naghain ka ng claim sa eksemsyon ng homeowner, at tumanggap ng eksemsyon, hindi na kailangang mag-file bawat taon basta’t patuloy kang nagmamay-ari at nakatira kung saan nakuha ang eksemsyon.

Ang "Tirahan" ay nangangahulugang gusali, istruktura, o iba pang tirahan (kabilang ang mga bangka) na binubuo ng mga lugar na tinitirhan, ito man ay real o personal property. Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa (510) 272-3770

***Impormasyon ng May-ari ng Property***

Maaring makuha ang impormasyon ng pagmamay-ari sa limitadong bilang lamang sa pamamagitan ng pagtawag sa (510) 272-3787.

Ang impormasyong ito ay maaaring makuha sa pamamagitan ng pagpunta sa Public Records na bahagi ng aming tanggapan sa regular na mga oras na bukas ang opisina.

Maaring humiling ng printout ng impormasyon ng pagmamay-ari. Ito ay may bayad. Pakitawagan ang aming tanggapan para sa karagdagang impormasyon.

***Tulong sa Pagbabayad ng Buwis***

Pag-antala sa Buwis ng Property-Nagsimula noong Setyembre 1, 2016- Para maging karapat-dapat, ikaw ay dapat isang bulag, may kapansanan, o 62 taong gulang ang edad at may taunang kita na $35,500 o mas mababa, nagmamay-ari at nakatira sa bahay bilang pangunahin mong tirahan, at may 40% equity man lamang sa property. Para sa karagdagang impormasyon kontakin ang opisina ng California State Controller sa (800) 952-5661 o mag-online sa postponement@sco.ca.gov.

***Pagsusuri Dahil sa Pagbaba ng Halaga***

Kailangan ng Opisina ng Assessor na babaan ang pagtatasa ng alinman sa real property kung ito ay mas mataas sa kasalukuyang halaga sa merkado simula Enero ng bawat taon. Bawat kaso ay susuriing isa-isa sa kahilingan ng may-ari. Para sa karagdagang impormasyon, tawagan ang (510) 272-3787.

***Tulong sa Sakuna***

Kung ang malawakang sunog o pagbaha ay sumira o nagwasak sa iyong property, maaari kang maging karapat-dapat sa tulong para sa buwis ng property. Sa ganitong kaso, ang Opisina ng Assessor ay agad magtatasa muli sa property upang ipakita ang kundisyon ng pinsala. Karagdagan pa, kapag itinayo mo itong muli tulad ng o sa katulad na paraan, pananatilihin ng property ang dating halaga nito para sa layunin ng pagbubuwis.

Para maging kwalipikado para sa tulong sa buwis ng property, kailangan mong mag-file ng claim sa Opisina ng Assessor sa loob ng labindalawang (12) buwan mula sa petsa nang masira o mawasak ang property. Bilang karagdagan, ang pagkalugi ay dapat lampas sa $10,000. Para sa karagdagang impormasyon, tawagan ang (510) 272-3787.

***Mga Apela ng Pagtatasa***

Ang mga hindi nalutas na pagkakaiba sa pagitan ng Assessor at nagbabayad ng buwis sa pagtatasa ng property ay pinamamahalaan ng Lupon ng Pag-apela sa Pagtatasa. Isinasaalang-alang nila ang lahat ng ebidensya na ipinakita ng may-ari at ang Opisina ng Assessor sa pormal na pagdinig. At saka Tutukuyin ng Lupon ng Apela ang halaga ng property na pinag-uusapan. Ang mga apela ng regular na pagtatasa ay dapat ihain sa pagitan ng Hulyo 2 at Setyembre 15. Ang mga apela ng karagdagang pagtatasa ay dapat ihain sa loob ng 60 araw ng petsa ng abiso. Ang mga apela sa nalampasan (escape) na mga pagtatasa ay dapat ihain sa loob ng 60 araw ng Abiso ng Pagpapatasa ng Escape Assessment. Lahat ng aplikasyon ng apela ay dapat ihain sa Clerk of the Board, Administration Bldg., 5th Floor, 1221 Oak Street, Oakland, CA 94612. Ang mga form na ito ay maaaring makuha sa pamamagitan ng pagtawag sa (510) 272-6352.

**Mga Kaugnay na Tanggapan ng County**

*Kolektor ng Buwis*

Impormasyon sa pagbabayad ng buwis kabilang ang
24-oras na Automated System 272-6800

*Awditor*

Mga rate ng buwis ng property 272-6564

*Recorder*

Pagtatala ng impormasyon ng Deed 272-6362