

教你如何看懂地税单

已经购置了房地产的朋友,相信最近都收到了一封地税单(Property Tax Bill)的信件。

加州地税分两次缴纳时间:

第一次缴纳时间是11月1日之前,如果12月10日还没有缴纳,就要开始付滞纳金,逾期不交的惩罚金是10%。

第二次缴纳时间是2月1日之前,如果4月10日还没有缴纳,就要开始付滞纳金。逾期不交的惩罚金是10%。

如果终止期是节假日,就顺延到下一个工作日。如果长期预期不交,就可能被政府强行收回产权。如果您购买房屋是通过Escrow公司进行交易,Escrow负责人都会按照天数的比例把买方和卖方的地税算好。这样买卖双方各自负担应该负责的地税。

新的房主买到房子以后,就要开始关注地税局寄来的税单。如果您没有收到的话,一定要打电话或是自己上网查询您要交的地税。绝对不能因为没有收到税单就不付税。

重要提示:如果您是今年买的房子,由于County system update没有那么快,税单寄到可能还是前任屋主的名字,但地税是跟着property的,不是跟着人的,请及时缴纳!

地税从何而来

地税按照你房子的价值,是两部分组成的:一个是地land,另外一个 improvement,就是盖在地上的建筑。

每年缴纳地税的比例大致是房价的1.0-1.5%。每年的地税价格随着市场房地产价值的更迭,会有稍稍变动。

在房地产跌价的时候是有办法上诉的,房屋持有者可以到当地的县政府评估员(county assessor)填一个表格,这时你必须与他(她)说明地税被高估了,当然你得提前准备好一些资料,说明你的邻居的房价最近的

销售价格,列举出三至五套与你面积差不多的邻居的房价,进行说服工作。如果能说服县评估员,就会调整你的地税,如果能够降低一些,就可以少交一点税。不过,在美国有这点是与国内不同的,如果房地产一直跌,即使屋主不去上诉,县政府也会自动的给你调减一点税。

特别要注意房子的价值分两部分,上面一部分叫land,下面是improvements。

如果家里有出租屋或者家庭办公室,可以把这个税单交给你的会计师,这两部分对于抵税就会非常有用。因为土地land不能折旧,但是你房子的建筑物improvements是可以折旧。比如说你的房子是住宅的,那么27.5年使用寿命,商用的39.5年。那么你就可以用你的improvement除以这个年限就是你可以折旧的部分。这个折旧就可以减少你的收入,假如你出租房子两万块,利息一万块,地税五千块,你还要自己赚钱五千块,你就要交税。如果你要是有点折旧率,就可以不交税,或是少交税。如果你折旧率多,还可以抵消收入。

如何查阅这个折旧率呢?

在每年地税单total tax due下边,即税表右下角,就看到这两个数字。还有一个区域号parcel number,知道你的parcel number就可以知道你的房子购买时的价格,什么时候成交的,现在值多少钱?都可以看得清清楚楚,因为购买任何房地产都要在县里注册,任何时候,不管你什么身份都可以查别人的记录,就像法院的记录一样,很公开。

为何要缴纳地税?

购买房地产后,土地上至天空800米,下至地下800米都属于你个人永远拥有的,即使地下发现金矿的话,也属于你个人资产。但地税(property tax)则是会世代代跟着你。因为土地是美国政府卖给你私人



使用的,以收缴地税的形式,每年将这些地税的钱都是交给当地的县政府,由政府统一来修路,修公园和学校学区的建设。所以身为美国房地产持有者,不能逃避缴纳地税,那是违法行为。

如何缴纳房屋税?

政府每年会给房地产业者两次机会分开缴税。解读好这张税表很重要,必须了解每个数字都代表什么不同的意义。加州的地税计算年度是从当年7月1号到次年的6月30号。

地产税property tax与所得税income tax无关。有两种方式可以交这个税,一种方式就是单独交,可以在网上交,也可以寄支票去交,或是去县政府里交。另外一种方式是让贷款银行预先扣掉,叫Impound。Impound进去之后就不用担心了,如果晚了只会罚银

行。大部分人会选择自己交,尽管有些是贷款银行交的,但你会收到一份复印件。

交地税绝对不能晚,罚10%很多。地产税你可以上网用信用卡交,也可以用支票付,另外就是邮寄。邮寄的话要小心,你说寄了,对方说没收到就麻烦,所以最好的办法是寄挂号信(certified mail),仅仅是多花\$5就可以保证不会丢到信件,寄出后只要注意查看自己的银行账户里何时被收走这笔款即可。或者业者的资金不是那么紧张的话,可以提前十天半个月,确定他可以收到,小心不要被罚款。严格的按照美国邮政法律讲,寄出去的信件应该是按邮戳为准,所以12月10号和4月10号的邮戳必须要清晰地盖上去,才可以放心寄出。

声明:内容及图片转载自网络,版权归原作者所有,如有侵权请联系我们,我们将及时处理。



徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人



(301)-217-9667(O)



杨 莉
Lily Yang
240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

- *Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!
- *Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
- *Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近7000sqft. 占地面积1.5亩. \$1,200,000.00. 10年新!
- *商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款

1-205



潘金兰 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善

手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)

善于: 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖



在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周芳
Amy Zhou
NMLS#212791

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net 751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

Licensed, insured

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

检查包括:
房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心 服务 MD, VA

571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

HAO-SPECT Home Services 郝氏房屋检查

240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179