

Thuế Bất Động Sản Hoạt Động Như Thế Nào?

Thuế bất động sản là phí hàng năm mà quý vị—chủ nhà—phải thanh toán cho Chính Quyền DC. Thuế này được tính dựa trên giá trị ngôi nhà tại DC của quý vị. Các loại thuế quý vị phải trả cho các dịch vụ địa phương như trường học, công tác sửa chữa đường và sở cứu hỏa. Tại DC, khoảng 15% dịch vụ và chương trình địa phương được thanh toán thông qua thuế bất động sản.

Các loại thuế bất động sản được tính như thế nào?

Mức thuế suất hiện tại cho một bất động sản nhà ở ở DC là \$0.85 cho mỗi \$100 của giá trị được định giá (0.85%). Ví dụ, nếu một căn nhà trị giá \$500,000, chủ nhà sẽ phải trả \$4,250 thuế bất động sản hàng năm.

Vậy, ai quyết định nhà của tôi có giá trị bao nhiêu?

Câu trả lời ngắn gọn là Chính Quyền DC quyết định. Hàng năm chúng tôi tiến hành định giá bất động sản đối với ngôi nhà của quý vị để cập nhật ước tính giá trị thị trường ngôi nhà của quý vị.

Nhân viên định giá của chúng tôi sử dụng các phương pháp chuẩn hóa để tính giá trị hiện tại của bất động sản của quý vị. Các phương pháp này tính đến việc cải tạo gần đây đối với nhà của quý vị và giá bán nhà ở khu phố của quý vị để đạt được giá trị bất động sản đã được định giá của quý vị. Thông tin cải tạo được cung cấp bởi Sở Bộ Người Tiêu Dùng và Các Vấn Đề Quy Định của DC, cơ quan cấp giấy phép xây dựng. Thông tin bán nhà được cung cấp bởi Văn Phòng Thuế và Doanh Thu DC, cơ quan lưu giữ hồ sơ chính thức về những người sở hữu (năm chứng thư) từng bất động sản trong DC. Mỗi năm vào tháng 2, quý vị sẽ nhận được một thông báo qua thư cho biết giá trị mới được định giá của bất động sản của quý vị. Giá trị này sẽ được sử dụng để tính số tiền quý vị nợ thuế bất động sản.

Điều gì xảy ra nếu tôi nghĩ rằng giá trị bất động sản được định giá của tôi là không chính xác?

Quý vị có quyền kháng nghị. Chúng tôi khuyến khích quý vị xem xét quy trình [kháng nghị việc định giá bất động sản](#), trong đó nêu chi tiết các bước.

Có điều gì khiến cho bất động sản của tôi không thay đổi nhanh chóng từ năm này sang năm khác không?

Có. Mặc dù giá trị được định giá của ngôi nhà quý vị có thể tăng hoặc giảm ở bất kỳ mức giá nào, DC có mức giới hạn thuế để bảo vệ các chủ nhà không bị quá tải bởi các khoản thuế không mong muốn. Mức giới hạn thuế của DC tối đa có nghĩa là quý vị không thể bị đánh thuế nhiều hơn 10% mức thuế của năm ngoái. Điều này không làm thay đổi giá trị mới được định giá của ngôi nhà quý vị, nhưng có nghĩa là quý vị được giảm trừ trên hóa đơn thuế bất động sản của mình, để nó thấp hơn giá trị mà không có giới hạn thuế. Có hai trường hợp ngoại lệ cần lưu ý:

- Không áp dụng mức giới hạn 10% khi ngôi nhà thay đổi quyền sở hữu. Có thể thấy mức tăng trên 10% trong năm thu thuế sau khi quý vị mua nhà.
- Định giá phải chịu thuế phải là ít nhất 40% giá trị được định giá của ngôi nhà của quý vị.

Ví dụ, giả sử giá trị ngôi nhà được định giá là \$500,000 vào năm 2020. Sau đó, năm 2021 tiếp theo, nó được định giá là \$575,000. Đó sẽ là mức tăng 15% về giá trị được định giá. Vì con số đó tăng hơn 10%, nên Giới Hạn Định Giá sẽ được áp dụng. Thay vào đó, thuế của chủ nhà sẽ được tính dựa trên cách định giá chịu thuế \$550,000 (vì mức này cao hơn 10% so với định giá năm 2020). Trong năm 2021, thuế bất động sản hàng năm của chủ nhà sẽ là \$4.,75 ($\$550,000 \times \$0.0085 = \$4,675$).

Khi nào tôi phải nộp thuế bất động sản và cách thức thanh toán?

Thuế bất động sản được thu hai lần một năm. Một nửa số tiền hàng năm đến hạn vào ngày 31 tháng 3 và hóa đơn được gửi đến quý vị qua đường bưu điện vào tháng 2. Nửa còn lại sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 9, và hóa đơn sẽ được gửi đến quý vị qua đường bưu điện vào tháng 8.

Có một số cách để đảm bảo quý vị thanh toán hóa đơn thuế bất động sản đúng hạn. Trước tiên, hãy kiểm tra xem bên cho vay hoặc bên cung cấp dịch vụ thế chấp của quý vị sẽ thanh toán cho quý vị hay không. Đôi khi hóa đơn

thể chấp hàng tháng của quý vị bao gồm thuế bất động sản trong đó và bên cho vay/bên cung cấp dịch vụ thanh toán cho chính phủ thay mặt quý vị. Họ giữ khoản tiền này trong một tài khoản bảo chứng. Quý vị có thể tìm ra điều này bằng cách liên hệ với bên cho vay/bên cung cấp dịch vụ của quý vị. Nếu điều đó không xảy ra, quý vị nên thanh toán [trực tiếp](#) cho Văn Phòng Thuế và Doanh Thu DC thông qua séc, lệnh chuyển tiền hoặc thanh toán điện tử. Hóa đơn thuế bất động sản của quý vị cũng sẽ giải thích các hướng dẫn này.

Tôi có thể tìm hóa đơn thuế bất động sản của mình ở đâu?

Quý vị có thể tìm thấy hóa đơn thuế bất động sản gần đây nhất của mình bằng cách tìm kiếm địa chỉ của quý vị trong [Cơ Sở Dữ Liệu Định Giá Bất Động Sản](#) của DC.

Điều gì xảy ra nếu hóa đơn thuế bất động sản của tôi không bao giờ được gửi qua thư hoặc đến muộn?

Quý vị có trách nhiệm nộp thuế bất động sản đúng hạn. Hai ngày thanh toán luôn giống nhau mỗi năm—ngày 31 tháng 3 và ngày 15 tháng 9. Vào tháng 2 và tháng 8 hàng năm, hãy nhớ kiểm tra [Cơ Sở Dữ Liệu Định Giá Bất Động Sản của DC](#) để biết hóa đơn mới nhất của quý vị.

Quý vị cũng nên liên hệ với Văn Phòng Thuế và Doanh Thu của DC (202)-442-6796 để xác minh thông tin của quý vị nếu quý vị không nhận được hóa đơn qua đường bưu điện.

Điều gì xảy ra nếu tôi nộp hóa đơn thuế bất động sản muộn?

Nếu quý vị lỡ thời hạn thanh toán, quý vị sẽ bị phạt một khoản tiền 11.5% hóa đơn. Cứ mỗi tháng sau đó, sẽ áp dụng thêm 1.5%. Ví dụ, nếu hóa đơn ngày 15 tháng 9 của quý vị là \$2,000 và quý vị bỏ lỡ:

- Quý vị sẽ phải trả \$2,230 nếu quý vị trả trước ngày 15 tháng 10.
- Quý vị sẽ phải trả \$2,260 nếu quý vị trả trước ngày 15 tháng 11.
- Quý vị sẽ phải trả \$2,290 nếu quý vị trả trước ngày 15 tháng 12.

Việc tăng một khoản tiền trên hóa đơn sẽ tiếp tục diễn ra cho đến khi quý vị thanh toán hóa đơn thuế bất động sản. Nếu quý vị cần được trợ giúp thanh toán thuế bất động sản hoặc lo lắng về việc có thể thanh toán, chúng tôi

khuyến khích quý vị xem xét các [nguồn trợ giúp này để giúp quý vị nộp thuế bất động sản](#) và cụ thể là [chương trình Hoãn Thuế Bất Động Sản](#).

Trang này được cập nhật lần cuối vào tháng 2 năm 2021.