

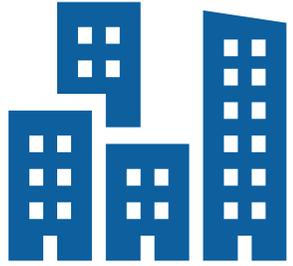


Treasurer & Tax Collector
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

空置房屋稅



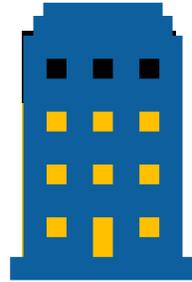
空置房屋稅 - 概要



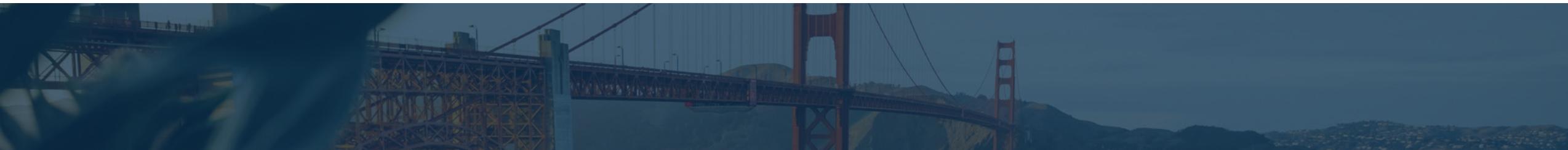
針對某些住宅單位在一個日曆年內空置超過 182 天所徵收的稅項。



該稅項於 2022 年 11 月 8 日經舊金山選民批准，並於 2024 年 1 月 1 日生效。



「空置」是指在一個日曆年中，閒置、無人居住或未使用的時間超過 182 天（無論是否連續）。



概述



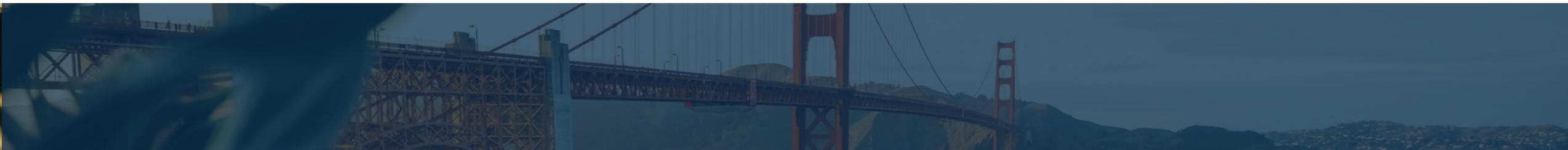
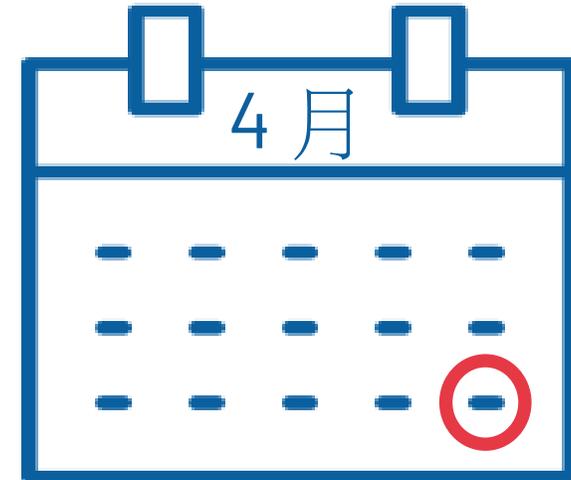
- 大部分業主的截止日期為每年的 4 月 30 日。
- 獨立屋或複式房屋的業主可免繳這些房產的稅項。
- 如果您在一棟有三個或更多單位的建築中擁有一套公寓，則通常需要申報，除非該單位是您的主要居住地，並且您在全年都享有業主豁免。
- 許多業主必須每年申報，即使您沒有任何空置房屋也同樣如此。申報並不代表您需要繳稅。





申報和繳稅的截止日期是什麼時候？

- 大多數業主每年應在 4 月的最後一天前申報和繳稅(上一年度的)。
- 大多數業主首次申報和繳納空置房屋稅的時間為 2025 年 4 月 30 日。





我是否需要申報或繳稅？

如果您在一棟有三個或更多單位的建築中擁有住宅單位，則通常需要申報，除非該單位是您的主要居住地，並且您在整個納稅申報年度都有有效的業主豁免。

- ✓ 任何擁有 3 個單位以上的建築
- ✗ 獨立屋
- ✗ 複式房屋
- ✗ 有全年業主豁免的公寓
- ✗ 擁有 2 個單位的住宅
- ✗ 根據 501(C)(3) 獲得的豁免資格
- ✗ 旅客、度假者或臨時居住者入住的單位

業主豁免



當您提出申請時您擁有的單位是您全年的主要居所。享有有效業主豁免的業主無需申報空置房屋稅。

CITY & COUNTY OF SAN FRANCISCO
OFFICE OF THE ASSESSOR-RECORDER

[Property Information](#) ▾ [Recorder Information](#) ▾ [Tax Savings](#) ▾ [Forms & Notices](#) ▾ [News & Information](#) ▾ [About Us](#) ▾

[Home](#) / [Tax Savings](#) / [Exemptions](#) / [Homeowners' Exemption](#)

Homeowners' Exemption

[Description](#) [FAQ](#) [Forms/Attachments](#)

Share [f](#) [t](#)



申報流程

開始填寫線上申報表並輸入您的街區號碼和地段號碼。

填寫線上表格，需要您提供以下資訊：

- 商業帳戶號碼（如有）(sftreasurer.org/registration)
- 您擁有的單位的狀況：
 - 街區號碼和地段號碼
 - 住宅單位面積（平方英尺）
 - 空置日數
 - 空置豁免日數（如有）

在 **4月30日** 前完成申報。





Treasurer & Tax Collector
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

我是否需要繳稅？



空置日的定義是什麼？

「空置」是指閒置、無人居住或未使用的房屋。

部分特定類型的空置房屋不會計入 182 天的徵稅期限，例如當單位根據善意租約出租給租戶並打算入住時。



建築許可申請期



每個住宅單位首份維修/施工建築許可的申請和審批過程（最多一年）。





施工期與新建築期

施工期

- 市政府為每個住宅單位簽發首份維修/施工建築許可後的一年內。

新建築期

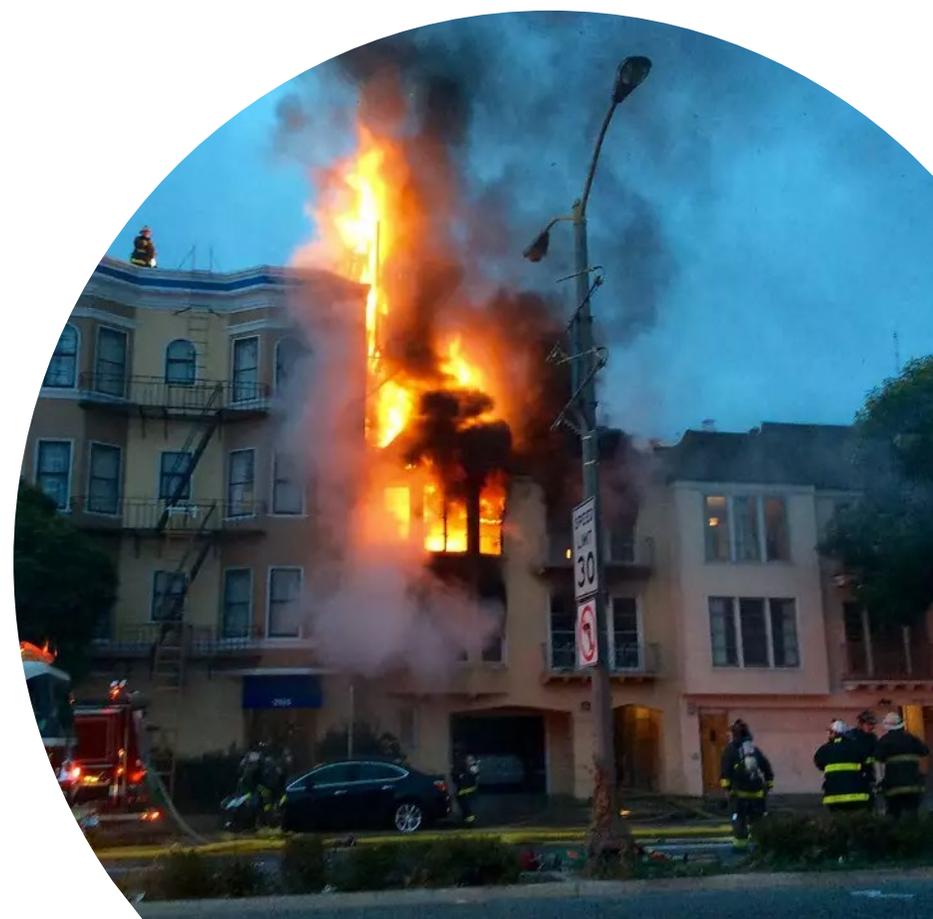
- 新建築中的住宅單位或現有建築中新增的住宅單位獲市政府簽發竣工和入住許可證後的一年內。



災難期



在災難性事件導致住宅單位嚴重損害，使其無法居住或使用後的兩年內。





業主離世期和業主照護期

業主離世期

- 針對共同業主或離世業主的遺產、繼承人或受益人，指作為唯一居住在住宅單位的業主去世後的一段時間，最長為一年或此住宅單位受遺囑認證法院管轄的時間（以較長者為準）。

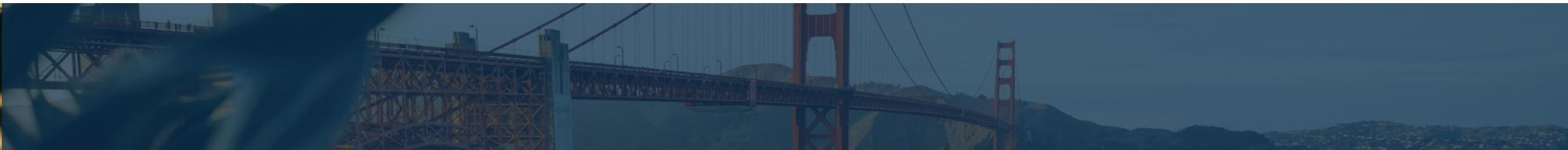
業主照護期

- 當所有將住宅單位視為主要居所的居住者都住在特定的照護設施中時。



如何計算空置房屋稅？

住宅單位面積（平方英尺）	2024 年稅率
小於 1,000	\$2,500
1,000 至 2,000	\$3,500
大於 2,000	\$5,000





Treasurer & Tax Collector
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

假設

假設 1



Yan 女士在一棟有四個單位的建築中擁有一套單身公寓，目前與一名租戶簽訂了 2024 年全年的善意租約，供其居住。該租戶不是共同業主或前共同業主，與 Yan 女士或共同業主或前共同業主也沒有關係，也不是旅客、度假者或其他臨時居住者。她是否必須申報或繳納空置房屋稅？

回答：Yan 女士必須申報空置房屋稅，但她無需繳納稅費。



假設 2



Yan 女士在一棟有四個單位的建築中擁有一套單身公寓，並將公寓出租給了她的兄弟，後者在 2024 年全年都居住在該公寓中。她是否必須申報或繳納空置房屋稅？

回答：Yan 女士必須申報空置房屋稅，但無需繳納稅費。





假設 3

Cheng 女士擁有一棟有 11 個單位的公寓建築。每個單位的面積為 1,200 平方英尺。2024 年，有八個單位全年有人居住。有三個單位空置了七個月，並且這三個單位不符合空置豁免條件。Cheng 女士是否必須申報並繳納空置房屋稅？

回答：Cheng 女士需要為 11 個單位進行一次申報，並為三個空置單位各繳納 \$3,500 的稅款，總計 \$10,500。



假設 4



Seagram 先生擁有一棟有兩個單位的房子。他居住在其中一個單位，另一個單位在 2024 年空置了超過六個月。Seagram 先生是否必須申報並繳納空置房屋稅？

回答：Seagram 先生無需申報或繳稅，因為他所擁有的建築物只有兩個住宅單位。





假設 5

Ryder 先生擁有一棟有 10 個單位的公寓建築。2024 年，有八個單位全年有人居住，另外兩個單位因 1 月 2024 年的一場火災嚴重受損而無法居住，因此空置。Ryder 先生是否必須申報或繳納空置房屋稅？

回答：Ryder 先生需要申報，但無需繳納空置房屋稅，因為空置時間超過 182 天的兩個單位符合災難性空置豁免期的資格，而其餘的八個單位全年都有人居住。





假設 6

Montgomery 先生在一棟有 12 個單位的建築中擁有一套公寓，這套公寓是他 2024 年全年的主要居所。同時，他還享有全年有效的業主豁免資格。Montgomery 先生是否需要申報？

回答：Montgomery 先生無需申報。





Treasurer & Tax Collector
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

感謝觀看！

免責聲明：本影片不可取代或解釋《舊金山商業和稅務法規法典》(San Francisco Business and Tax Regulations Code)，此法典規定了管理空置房屋稅的法律條文。納稅人不得將此影片作為申報或繳納空置房屋稅的依據，也不得依此影片規避因未進行房產申報或報告而給予的處罰。如果您對空置房屋稅的適用情況有疑問，請參考《舊金山商業和稅務法規法典》和/或諮詢稅務專業人士。