



Treasurer & Tax Collector  
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

# Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira (Empty Homes Tax)



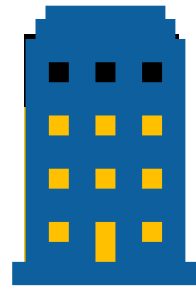
# Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira – Ang Mga Pangunahing Kaalaman



Isang buwis na ipinapataw sa pagpapanatiling bakante ng partikular na residensyal na yunit nang mahigit sa 182 araw sa isang taon ng kalendaryo.



Inaprubahan ng mga botante ng San Francisco noong Nobyembre 8, 2022 at nagkaroon ito ng bisa noong Enero 1, 2024.



“Bakante” - walang tao, walang nakatira, o hindi ginagamit nang higit sa 182 araw, magkakasunod man o hindi magkakasunod, sa isang taon ng kalendaryo.



# Pangkalahatang-ideya



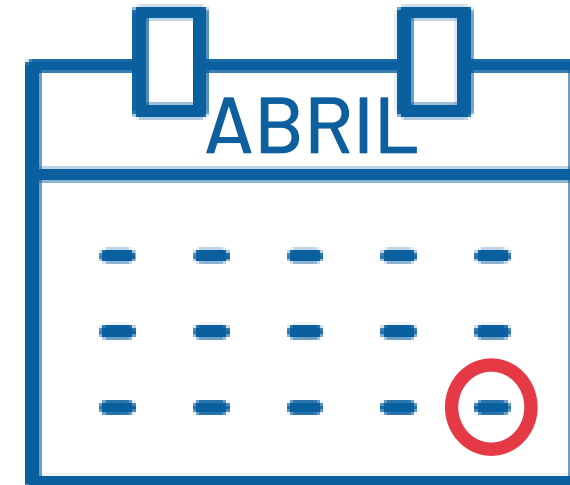
- Abril 30 ang takdang petsa sa bawat taon para sa karamihan ng mga may-ari.
- Ang mga may-ari ng pang-isahang pamilya na bahay o duplex ay may eksensiyon mula sa buwis na may kinalaman sa mga pag-aaring iyon.
- Kung nagmamay-ari ka ng condo sa gusaling may 3+ na yunit, sa pangkalahatan, kailangan mong maghain maliban kung pangunahing lugar ng tirahan mo ang iyong yunit at mayroon kang Eksensiyon ng Mga May-ari ng Bahay (Homeowners' Exemption) para sa buong taon.
- Maraming may-ari ang kakailanganing maghain taon-taon, kahit na wala kang anumang bakante. Sa paghahain, hindi nangangahulugang kailangan mong bayaran ang buwis.





# Kailan Dapat Maghain at Magbayad?

- Ang Paghahain at Pagbabayad ay nakatakda taon-taon para sa karamihan ng mga may-ari sa huling araw ng Abril (para sa nakaraang taon).
- Ang unang paghahain at pagbabayad ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira para sa karamihan ng mga may-ari ay sa Abril 30, 2025.





# Kailangan Ko Bang Maghain o Magbayad?

Kung nagmamay-ari ka ng residensyal na yunit sa isang gusaling may 3 o higit pang residensyal na yunit, sa pangkalahatan, kailangan mong maghain maliban kung pangunahing lugar ng tirahan mo ang yunit at mayroon kang may-bisang Eksensiyon ng Mga May-ari ng Bahay para sa buong taon ng paghahain ng buwis.

- ✓ Anumang istruktura na may 3+ na yunit
- X Pang-isahang Pamilya na Bahay
- X Duplex
- X Condo na may Eksensiyon ng Mga May-ari ng Bahay sa buong taon
- X Bahay na may 2 yunit
- X May eksensiyon sa ilalim ng 501(C)(3)
- X Mga yunit na inookupahan ng mga manlalakbay, nagbabakasyon, o pansamantalang naninirahan



# Eksensiyon ng Mga May-ari ng Bahay

Isang claim na inihahain kapag ang yunit na pagmamay-ari mo ay ang pangunahing lugar ng tirahan mo para sa buong taon. Ang isang may-ari na may-bisang Eksensiyon ng Mga May-ari ng Bahay ay hindi kinakailangang maghain ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira.

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](#)





# Proseso ng Paghahain

Simulan ang online na paghahain ng form sa pamamagitan ng paglalagay ng iyong bloke and lote.

Ang online na form ay mangangailangan sa iyo na magbahagi ng impormasyon tungkol sa:

- Iyong Numero ng Account ng Negosyo, kung naaangkop ([sftreasurer.org/registration](https://sftreasurer.org/registration))
- Katayuan ng (mga) yunit na pagmamay-ari mo:
  - Bloke at lote
  - Square Footage ng (Mga) Residensyal na Yunit
  - Bilang ng mga araw na bakante
  - Bilang ng araw ng pagbubukod sa pagkabakante (kung naaangkop)

Kompletuhin ang iyong paghahain bago sumapit ang **Abril 30**.





**Treasurer & Tax Collector**  
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

# Kailangan Ko Bang Bayaran Ang Buwis?

---





# Ano ang Binibilang na Araw na Bakante?

Tinutukoy ang “bakante” bilang walang tao, walang nakatira, o hindi ginagamit.

May mga partikular na uri ng mga bakante na hindi binibilang sa 182 araw para sa buwis, tulad ng kapag ang yunit ay pinapaupahan sa isang nangungupahan sa ilalim ng bona fide na pag-upa na nilayon para sa paninirahan.



# Panahon ng Aplikasyon ng Permiso sa Pagtatayo



Sa panahon ng aplikasyon at proseso ng pag-apruba para sa unang permiso sa pagtatayo para sa pagkukumpuni/konstruksyon para sa bawat Residensyal na Yunit (hanggang isang taon).



# Panahon ng Konstruksyon at Panahon ng Bagong Konstruksyon



## Panahon ng Konstruksyon

- Isang Taon pagkatapos magbigay ang Lungsod ng unang permiso sa pagtatayo para sa mga pagkukumpuni/konstruksyon para sa bawat Residensyal na Yunit.

## Panahon ng Bagong Konstruksyon

- Isang taon pagkatapos magbigay ang Lungsod ng sertipiko ng huling pagkompleto at paninirahan para sa Residensyal na Yunit sa isang bagong itinayong gusali o isang bagong idinagdag na Residensyal na Yunit sa isang kasalukuyang gusali.







# Panahon ng Sakuna

Dalawang taon kasunod ng matinding pinsala sa isang Residensyal na Yunit mula sa kaganapan ng mapaminsalang sakuna na naging dahilan para hindi matirhan o hindi na magamit ang Residensyal na Yunit.



# Panahon ng Kamatayan ng May-ari at Panahon na Nasa Pangangalaga ang May-ari

---



## Panahon ng Kamatayan ng May-ari

- Para sa mga ari-arian, tagapagmana, o benepisyaryo ng isang kasamang may-ari o yumao, ang panahon pagkatapos ng pagkamatay ng isang may-ari na nag-iisang nakatira sa Residensyal na Yunit, hanggang sa mas mahaba ng isang taon o ang panahon kung kailan ang Residensyal na Yunit ay napapailalim sa awtoridad ng korte ng probasyon.

## Panahon na Nasa Pangangalaga ang May-ari

- Kapag ang lahat ng naninirahan na gumamit ng Residensyal na Yunit bilang kanilang pangunahing tirahan ay naninirahan sa ilang partikular na pasilidad ng pangangalaga.

# Paano Kinakalkula Ang Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira?



Square Footage ng Residensyal na Yunit	Rate ng Buwis sa 2024
Mas mababa sa 1,000	\$2,500
1,000 hanggang 2,000	\$3,500
Mas malaki sa 2,000	\$5,000







**Treasurer & Tax Collector**  
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

# Mga Sitwasyon

---



# Sitwasyon 1

Si Bb. Yan ay nagmamay-ari ng isang condo sa isang gusali na may apat na yunit at may nangungupahan sa ilalim ng bona fide na pagpapaupa na nilalayon na manirahan para sa buong taon ng 2024. Ang nangungupahan ay hindi isang kasamang may-ari o dating kasamang may-ari, ay hindi nauugnay kay Bb. Yan o isang kasamang may-ari o dating kasamang may-ari, at hindi isang manlalakbay, nagbabakasyon, o iba pang pansamantalang naninirahan. Kailangan ba niyang maghain o magbayad ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira?

Sagot: Dapat kompletuhin ni Bb. Yan ang paghahain ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira, pero hindi niya kailangang magbayad ng buwis.





# Sitwasyon 2



Si Bb. Yan ay nagmamay-ari ng isang condo sa isang gusali na may apat na yunit at pinaupahan ang condo sa kanyang kapatid, na maninirahan sa condo para sa buong taon ng 2024. Kailangan ba niyang maghain o magbayad ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira?

Sagot: Dapat kompletuhin ni Bb. Yan ang paghahain ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira, pero walang buwis na babayaran.







# Sitwasyon 3

Si Bb. Cheng ay nagmamay-ari ng gusaling apartment na may 11 yunit. Ang bawat yunit ay 1,200 square feet. Walong yunit ang may naninirahan sa buong taon ng 2024. Tatlong yunit ang nabakante sa loob ng pitong buwan ng 2024 at walang panahon ng pagbubukod sa pagkabakante ang nalalapat sa kanila. Kailangan bang maghain at magbayad ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira si Bb. Cheng?

Sagot: Kakailanganin kompletuhin ni Bb. Cheng ang isang paghahain para sa 11 yunit, at magbabayad ng \$3,500 para sa bawat isa sa tatlong bakanteng yunit, sa kabuuang \$10,500.



# Sitwasyon 4



Si G. Seagram ay nagmamay-ari ng bahay na may dalawang yunit. Naninirahan sa isang yunit at ang pangalawang yunit ay bakante ng higit sa anim na buwan noong 2024. Kailangan bang maghain at magbayad ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira si G. Seagram?

Sagot: Hindi kasama si G. Seagram sa paghahain o pagbabayad ng buwis dahil ang gusaling pag-aari niya ay mayroon lamang dalawang Residensyal ng Yunit.





# Sitwasyon 5

Si G. Ryder ay nagmamay-ari ng gusaling apartment na may 10 yunit. Walong yunit ang may naninirahan para sa buong taon ng 2024 at dalawa ang nabakante dahil nasira ang ilan sa mga ito at hindi na matitirahan dahil sa sunog noong Enero 2024. Kailangan bang maghain o magbayad ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira G. Ryder?

Sagot: Kakailanganin ni G. Ryder na maghain, pero hindi na kailangang magbayad ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira dahil ang dalawang yunit na nabakante nang higit sa 182 araw ay kwalipikado para sa Panahon ng Pagbubukod sa Pagkabakante dahil sa kalamidad at walong yunit ang may naninirahan sa buong taon.







# Sitwasyon 6

Si G. Montgomery ay nagmamay-ari ng condo sa isang labindalawang yunit na gusali at ito ang pangunahing tirahan niya sa buong taon ng 2024. Mayroon din siyang may-bisang Eksensiyon ng Mga May-ari ng Bahay para sa buong taon. Kinakailangan bang maghain si G. Montgomery?

Sagot: Hindi kinakailangan maghain ni G. Montgomery.





**Treasurer & Tax Collector**  
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

# SALAMAT!

---

Disclaimer: Hindi nilayon ang video na ito na palitan o bigyang-kahulugan ang Kodigo sa Mga Regulasyon sa Negosyo at Buwis (Business and Tax Regulations Code) ng San Francisco, na nagbibigay ng batas na namamahala sa Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira. Maaaring hindi umasa ang mga nagbabayad ng buwis sa video na ito sa pag-uulat o pagbabayad ng Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira, o para maiwasan ang mga parusa sa hindi paghahain o pag-ulat ng ari-arian. Kung mayroon kang mga tanong tungkol sa kung paano nalalapat sa iyo ang Buwis sa Mga Bahay na Walang Nakatira, mangyaring kumonsulta sa Kodigo sa Mga Regulasyon sa Negosyo at Buwis ng San Francisco/o sa iyong propesyonal sa buwis.