SẮC LUẬT MILLS (MILLS ACT) có thể giảm thuế tài sản cho các bất động sản có tính chất cổ xưa nếu chủ sở hữu ký hợp đồng với chính quyền địa phương—Thành Phố Oakland — đồng ý sửa chữa và giữ nguyên nét kiến trúc cổ xưa của công trình.

Mills Act là một chương trình tự nguyện.

Hợp đồng Mills Act được ký giữa Thành Phố và chủ sở hữu của công trình kiến trúc lịch sử được chọn.

Hợp đồng giai đoạn đầu có thời hạn là 10 năm; vào mỗi cuối năm các điều khoản tự động được kéo dài thêm một năm, trừ khi chủ sở hữu công trình hoặc Thành Phố thông báo không gia hạn tiếp hợp đồng. Nếu thông báo được đưa ra, hợp đồng vẫn có hiệu lực theo số năm còn lại của hợp đồng thời hạn 10 năm.

Khoản đền bù vi phạm hợp đồng là 12.5% giá trị bất động sản hiện hành.

Hợp đồng gắn liền với bất động sản, nghĩa là, hợp đồng tự động chuyển sang cho chủ sở hữu mới và bất động sản sẽ không được tái định giá lại theo giá cao nhất trên thị trường khi bán.

Ngay khi nhận được hợp đồng đã được xác nhận hợp pháp, Ban Định Giá Đánh Thuế của Quận theo chỉ thị của luật tiểu Bang sẽ tái định giá bất động sản, nhờ đó có thể giảm bớt thuế tài sản.

Mức thuế giảm sẽ khác nhau tùy thuộc vào nhiều yếu tố. Các cuộc nghiên cứu cho thấy mức thuế giảm từ bất động sản cao nhất được áp dụng cho bất động sản giao dịch hoặc định giá lại trong những năm gần đây.1

Mỗi chủ sở hữu bất động sản nên tham khảo ý kiến tư vấn về pháp lý và tài chính trước khi tham gia thỏa thuận theo Mills Act.

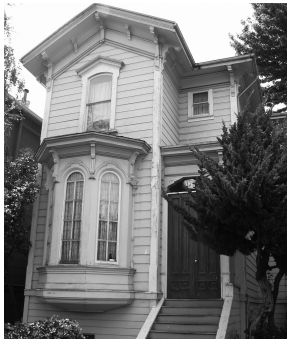
Mức phí nộp đơn xét duyệt là 400 Mỹ kim. Quy trình xét chọn sẽ tìm kiếm nhiều bất động sản có tính chất cổ xưa khác nhau trong các khu phố khắp Thành Phố, bao gồm các tòa nhà dân cư, thương mại và công nghiệp.

Hạn chót nộp đơn xin tham gia ký hợp đồng để giảm thuế vào năm 2009 là **ngày 31 tháng Giêng, 2008.**

AI HỘI ĐỦ ĐIỀU KIỆN?

Chủ sở hữu các bất động sản có tính chất cổ xưa (như được liệt kê sau đây);

- Bất động sản có trong danh sách Công Trình Có Tính Chất Cổ Xưa Được Công Nhận Quốc Gia (tư nhân hoặc nhà nước)
- Một Nơi Có Tính Chất Cổ Xưa trong Thành Phố Oakland Nơi Được Coi Là Di Sản của Thành Phố Oakland
- Tòa nhà góp phần tạo nên Địa Phận Cổ Xưa (Historic District) được chỉ định của Thành Phố Oakland
- Tòa nhà có thang điểm đánh giá 'A' hoặc 'B' theo Cuộc Khảo Sát Di Sản Văn Hóa
- Nơi Có Khả Năng Được Chỉ Định Tiềm Năng Lịch Sử tọa lạc ở Khu Vực Quan Trọng Hàng Đầu



Một số nhà cần trợ giúp để tái lập về hiện trạng ban đầu do cách tân không đúng cách; số khác cần duy trì, sơn, và thay thế gỗ.

LOẠI SỬA CHỮA NÀO ĐƯỢC TRỢ GIÚP TÀI CHÍNH?

Hợp đồng theo Mills Act bắt buộc công trình sửa chữa 10 năm được phê duyệt, xác định rõ mức tiết kiệm từ thuế sẽ được chi tiêu để bảo dưỡng/sửa chữa công trình lịch sử, và được giới hạn cho việc sửa chữa ở bên ngoài công trình lịch sử. Chương trình sửa chữa có thể bao gồm việc cải tiến như sửa chữa/thay thế cửa sổ, duy trì/sửa chữa vật liệu ngoại thất, sửa chữa/phục hồi hiên trước, thay đổi những phần sửa chữa không phù hợp, sửa chữa nền nhà, v.v... Tất cả đơn xin tham gia chương trình sửa chữa phải duy trì nét kiến trúc lịch sử của công trình.

Cả tòa nhà thương mại và dân cư đều có thể hội đủ điều kiện tham gia.

LỢI ÍCH CỦA MILLS ACT

Mills Act giúp chủ sở hữu bất động sản hưởng các lợi ích khi phục hồi và bảo quản công trình cổ xưa.

VỀ KINH TẾ

- Giảm thuế bất động sản
- Miễn chi phí xét duyệt thiết kế
- Cho phép sử dụng Luật về Xây Dựng Công Trình Cổ Xưa của tiểu Bang
- Ổn định hóa và tăng giá trị bất động sản
- Tăng khả năng có thể bán bất động sản vì chủ sở hữu mới sẽ được hưởng mức thuế thấp

AN TOÀN CỦA BẤT ĐỘNG SẢN

- Bao gồm việc cải tiến về tiêu chuẩn chống địa chấn

MÔI TRƯỜNG

- Bảo tồn vật liệu và năng lượng hiện có trong kho tòa nhà

KHU PHỐ

- Gìn giữ nét kiến trúc của khu phố
- Duy trì các bất động sản có tính chất cổ xưa
- Gia tăng tính thống nhất trong kiến trúc
- Khuyến khích sự hồi phục, đem lại sức sống mới cho khu phố
- Thu hút sự phát triển chất lượng
- Tạo dựng niềm tự hào về quyền sở hữu

CỘNG ĐỒNG CỦA CHÚNG TA

- Tạo việc làm về xây dựng
- Xây dựng một hình ảnh tích cực cho Oakland

Các tòa nhà nhiều tầng cũng có thể hội đủ điều kiện tham gia chương trình.

The Mills Act can reduce property taxes for historic properties if the owner signs a contract with the local government—the City of Oakland—agreeing to repair and maintain the historic character of the property exterior.

For more information, please contact Joann Pavlinec @ (510)238-6344 for a copy of this brochure in Chinese/Spanish/Vietnamese or review a translation at our website: www.oaklandnet.com/government /ceda/revised/planningzoning/HistoricPreservation/

La Ley de Mills puede reducir los impuestos a la propiedad de inmuebles históricos si el dueño firma un contrato con el gobierno local, la Ciudad de Oakland, estando de acuerdo en reparar y dar mantenimiento al carácter histórico del exterior de la propiedad.

Para más información, por favor comuníquese con Joann Pavlinec al (510)238-6344 a fin de obtener un ejemplar de este folleto en idioma chino/español/ vietnamita o lea una traducción de este material en nuestro sitio Web: www.oaklandnet.com/government /ceda/revised/planningzoning/HistoricPreservation/

Mills法案可降低歷史物業的物業税，條件是業主必須與地方政府(屋崙(奧克蘭)市政　府)簽約，同意修理和維護房地產外觀的古蹟特色。

若要了解詳細資訊，請致電(510)238-6344與Joann Pavlinec聯絡，可索取中文、西班牙文和越南文的手冊，或者可上網站瀏覽翻譯內容，網址為：www.oaklandnet.com/government /ceda/revised/planningzoning/HistoricPreservation/.

Địa Phận Cổ Xưa Sheffield Village

Để biết thêm thông tin về việc chỉ định bất động sản của quý vị và/hoặc nộp đơn xin ký hợp đồng theo Mills Act, vui lòng liên lạc:

BAN KẾ HOẠCH CỦA THÀNH PHỐ OAKLAND

Thư Ký Ban Cố Vấn Bảo Tồn Công Trình Có Tính Chất Cổ Xưa Joann Pavlinec tại số (510) 238-6344 jpavlinec@oaklandnet.com

hoặc

Khảo Sát Di Sản Văn Hóa Oakland Betty Marvin tại số (510) 238-6879 bmarvin@oaklandnet.com

www.oaklandnet.com/government/ceda/revised /planningzoning/HistoricPreservation/

CITY OF OAKLAND

Tài liệu thông tin này do Quỹ Johanna Favrot Matching Fund Grant về Bảo Tồn Lịch Sử tài trợ thông qua Quỹ Quốc Gia về Bảo Tồn lịch sử.

TRỢ GIÚP TÀI CHÍNH CHO CÁC BẤT ĐỘNG SẢN CÓ TÍNH CHẤT CỔ XƯA

Quý vị sở hữu một bất động sản có tính chất cổ xưa?

Quý vị có thể hội đủ điều kiện tham gia Mills Act!

Làm sao chủ sở hữu bất động sản ở Oakland có thể sử dụng Chương Trình Giảm Thuế Bất Động Sản Mills Act