



何謂房產稅(Property Tax)?

房產稅是一種針對不動產所徵收的稅務。稅務的計算方式是依據房產價值以及相對應公式計算值的百分比來決定。

房產價值(Valuation) x 房產稅率(Tax Rate)
= 房產稅(Property Tax)

如何評估何謂有價值的房產?

房產價值的評估方法是依據市場價值。這是指透過彼此有意願的買方和賣方在公開市場上出售時，雙方均按公平原則進行交易，而可以預期所認知的金額。公平原則是指雙方都是獨立的個體，不相關的，並且在表現行為上沒有偏見或個人喜好。

稅務局使用三種方法來計算市場價值，它們分別是：

- 銷售比較法：將被估價的房產會與同一地區最近出售的相似產品進行比較。
- 重置成本法：該方法基於原先房產減去折舊的成本來確定房產的價值。
- 收入法：根據產生的收入確定房產的價值。

何為影響房產市場價值的主要因素?

主要影響房產價值的因素是其所在位置。實際上，坐落在巡防艦灣(Frigate Bay)的房產比在牛頓球場(Newton Ground)的房產要來的價值更高，儘管兩者的大小和特徵很相似。但是，還是有其他因素可用來決定房產的市場價值。

- 房屋大小
- 屋況
- 屋齡
- 土地使用情形
- 最近相同地區相似房產出售的價格

誰豁免徵收房產稅?

依據《2007年房產稅法》第6條規定：

- 免稅房產是用於神聖禮拜的建築物，學校和政府擁有的房產。
- 被指定為遺產的房產
- 以慈善為目的、且非盈利、或以慈善組織為目的，完全由慈善機構所擁有、租賃、或占有的房產。
- 坐落在住宅區，完全擁有、租賃、或占有的房產，每年免稅額為八萬美元。

- 新建築或新裝修的房產免稅一年；但即使是新建築或新裝修的房產仍要繳納土地稅。

如何進行房產價值評估?

評估人員會安排時間去參觀您的房產，在過程中他們會記錄該房產的所有功能，這是稅務局要能準確評估您的房產所必須做的。

除瀏覽房產外觀之外，在某些情況下評估人員可能還需要查看建築物的內部，並將拍攝房產的外部結構。這將用來評估房產且容易識別。這些資訊還將使用在我們的GIS系統，這將提高評估房產的準確性和透明度。

其中包含記錄一些測量結果和特徵：房產的大小、位置、房屋概況與條件、年齡、建築物的結構材質、周圍發展出的建設和可用的公共與私人服務。房主也可以提供任何他們認為可能會影響其房產估價的其他訊息。而個人可移動的物品將不作為評估房產過程中的項目。

房產的稅率為何?

評估等級	適應利率
住宅區 (Residential)	0.2%
商業區 (Commercial)	0.3%
住宿區 (Accommodation)	0.3%
機構區 (Institutional)	0.0%
農業區 (Agriculture)	0.0%

注意:若指定為特別開發區的區域,在屋主擁有所有權超過一年且尚未開發土地的狀況下,需繳納附加費。附加費按照第一年評估價值的1%比例收取,並每年額外增加1%,最高增加至5%。而財政部長保有變更附加費率的權利。

如果我沒有繳納房產稅?

如果您的房產稅繳納未在每年的6月30日之前完成,將收取每年12%的利率費用。

房產稅繳納何時到期?

每年6月30日或之前應繳納的房產稅。

房產稅如何計算?

以市值\$140,000的住宅區房屋的稅收計算為例:建築物價值\$120,000和土地價值\$20,000。

建築物價值	\$ 120,000
免稅額	-\$ 80,000
應稅建築價值	\$ 40,000
稅率	x0.02%
建築物須繳稅額	\$ 80.00
土地價值	\$ 20,000
稅率	x0.02%
土地須繳稅額	\$ 40.00
建築物須繳稅額	\$ 80.00
土地須繳稅額	+\$ 40.00
須繳納稅之總額	\$ 120.00

如果我沒有收到房產稅繳納單?

房產稅的稅單於每年5月31日之前寄出。如果納稅人未收到稅單,他(她)有責任致電或親自至稅務局索取房產稅單。

可否線上繳納房產稅?

是的,房產稅可於線上繳納。您需要註冊申請使用稅務局的電子化服務(e-Service)。申請表單可於稅務局網站下載。

任何有關電子化服務的額外訊息,可在稅務局的公共宣傳手冊“使用e-Service”(Using e-Service)上找到。

ST. KITTS

Inland Revenue Department
聖克里斯多福 - 稅務局

P.O. Box 34
Bay Road Basseterre
郵政信箱 34, 巴斯特爾灣道
電話: 869-465-8485
傳真: 869-465-7640

電郵: inlandrevenue@sknird.com

NEVIS

Inland Revenue Department
尼維斯 - 稅務局

Main Street, Charlestown
查爾斯城大街

電話: 869-469-5521 Ext 5010 869/469-5856

傳真: 869-469-0667

電郵: ird@niagov.com

其他電話

美國: 1-(305)-508-4691

英國: 01144-122-379-0668



SAINT CHRISTOPHER AND NEVIS
INLAND REVENUE DEPARTMENT

PROPERTY TAX

www.sknird.com

聖克里斯多福及尼維斯稅務局

本手冊是由聖克里斯多福及尼維斯稅務局所提供,若閱讀完畢後需要額外資訊,請參閱背面相關聯絡訊息。