Office of the Treasurer & Tax Collector (Tanggapan ng Ingat-yaman at Tagakolekta ng Buwis)

Commercial Vacancy Tax (Buwis sa Pagkabakante ng Negosyo)

Marso 2022

Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante – pangunahing impormasyon

Isang buwis na ipinapataw sa pagpapanatiling bakante ng ilang partikular na komersiyal na espasyo sa loob ng higit 182 araw sa isang taon sa kalendaryo. Tatalakayin natin kung aling mga lugar sa Lungsod, at aling mga uri ng komersiyal na espasyo ang nasasaklaw ng buwis na ito.

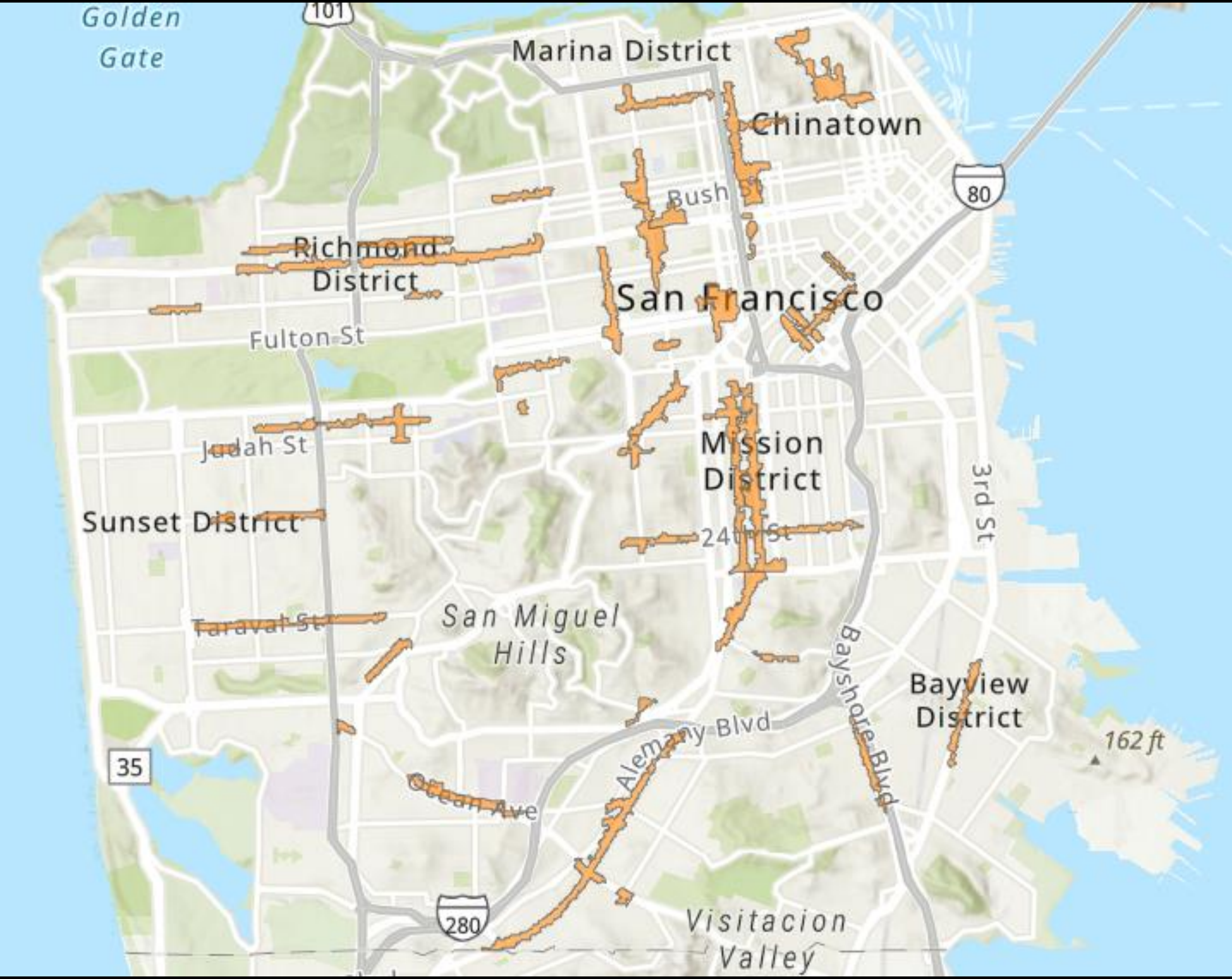
Tinutukoy ang "bakante" bilang hindi okupado, hindi tinitirhan, o hindi ginagamit sa loob ng higit 182 araw, magkakasunod man o hindi, sa isang taon sa kalendaryo.

Nagkaroon ng bisa noong Enero 1, 2022 (naantala nang isang taon dahil sa pandemya)

Aling Mga Komersiyal na Espasyo ang Nasasaklaw ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?

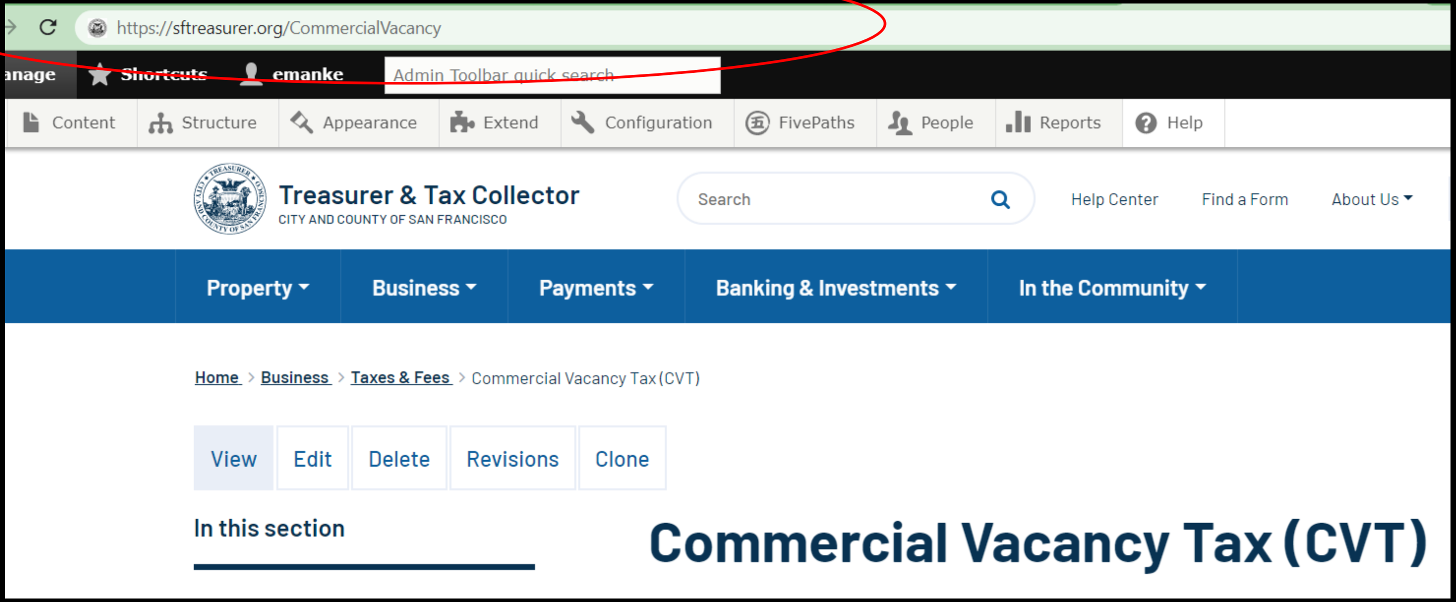
Matatagpuan sa isa sa **Named Neighborhood Commercial Districts** (Mga Pinangalanang Komersiyal na Distrito sa Kapitbahayan, NCD) o **Named Neighborhood Commercial Transit Districts** (Mga Pinangalanang Komersiyal na Distrito ng Transportasyon sa Kapitbahayan, NCT), noong umiral ang mga ito noong Marso 3, 2020; at

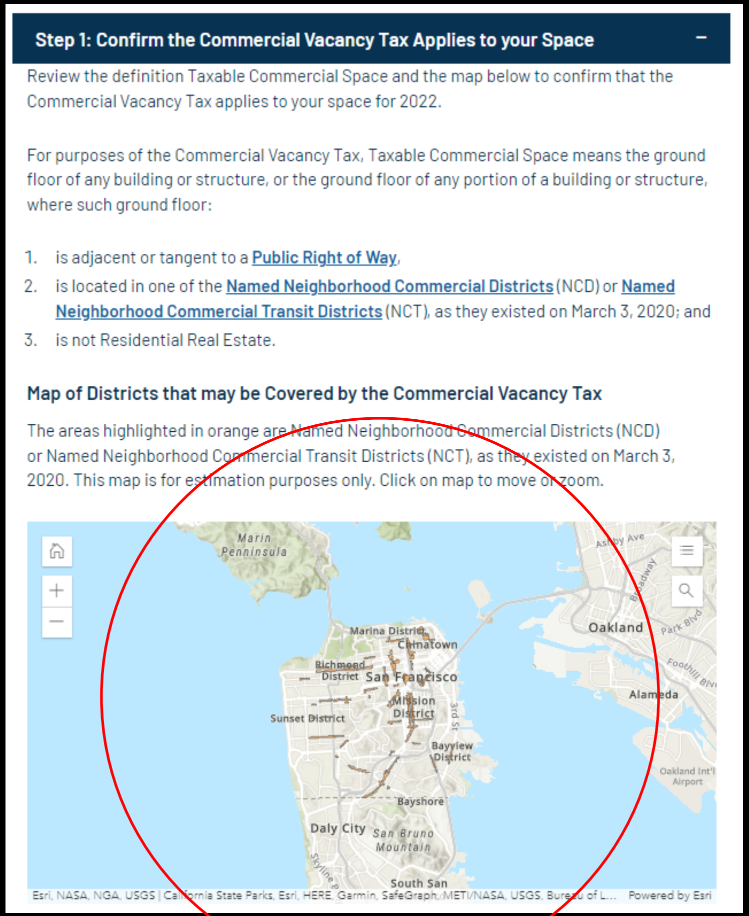
- Unang palapag ng anumang gusali o estruktura, o ang unang palapag ng anumang bahagi ng isang gusali o estruktura.
- Katabi o katapat ng Public Right of Way (Karapatang Daanan ng Publiko) (hal., nakaharap sa kalsada); at
- Hindi Residensiyal na Real Estate.



Aling Mga Komersiyal na Espasyo ang Nasasaklaw ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?

Saan ko mahahanap ang mapang ito?





Mga Pinangalanang Komersiyal na Distrito sa Kapitbahayan (NCD) na Nasasaklaw ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante

NCD sa Broadway	NCD sa Castro Street	NCD sa Inner Clement Street	NCD sa Outer Clement Street	NCD sa Excelsior Outer Mission
NCD sa Upper Filmore Street	NCD sa Haight Street	NCD sa Japantown	NCD sa North Beach	NCD sa Polk Street
NCD sa Sacramento Street	NCD sa Union Street	NCD sa Lakeside Village	NCD sa Noe Valley – 24th Street	NCD sa West Portal Avenue
NCD sa Inner Sunset	NCD sa Pacific Avenue	NCD sa Noriega Street	NCD sa Irving Street	NCD sa Taraval Street
NCD sa Judah Street	NCD sa Inner Balboa Street	NCD sa Outer Balboa Street	NCD sa Bayview	NCD sa Cortland Avenue
NCD sa Geary Boulevard	NCD sa Mission Bernal	NCD sa San Bruno Avenue	NCD sa Cole Valley	NCD sa Lower Haight Street
NCD sa Lower Polk Street	NCD sa Inner Taraval Street			

Mga Pinangalanang Komersiyal na Distrito ng Transportasyon sa Kapitbahayan (NCT) na Nasasaklaw ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante

NCT sa Hayes-Gough	NCT sa Valencia Street	NCT sa Mission – 24th Street
NCT sa Upper Market Street	NCT sa SoMa	NCT sa Mission Street
NCT sa Ocean Avenue	NCT sa Glen Park	NCT sa Folsom Street
Panrehiyong Komersiyal na Distrito	NCT sa Divisadero Street	Fillmore Street

Ano ang itinuturing na bakante?

Hindi okupado, hindi tinitirhan, o hindi ginagamit sa loob ng higit 182 araw, magkakasunod man o hindi, sa isang taon sa kalendaryo, maliban sa mga sumusunod na panahon kung nalalapat sa iyo para sa espasyong iyon:

- Panahon ng Aplikasyon para sa Permiso sa Pagpapatayo ng Gusali
- Panahon ng Konstruksyon
- Panahon ng Aplikasyon para sa Kondisyonal na Paggamit
- Panahon ng Sakuna

Ano ang hindi itinuturing na bakante?

Panahon ng Aplikasyon para sa Permiso sa Pagpapatayo ng Gusali

- Ang panahon sa pagitan ng petsa kung kailan inihain ang unang aplikasyon para sa permiso sa pagkukumpuni, rehabilitasyon, o konstruksyon ng gusali at ang petsa kung kailan ipinagkaloob o itinanggi ng Department of Building Inspection (Departamento ng Inspeksyon ng Gusali) ang aplikasyong iyon na hanggang sa maximum na isang taon.

Panahon ng Konstruksyon

- Isang taong panahon pagkatapos ibigay ng lungsod ang unang permiso sa pagkukumpuni, rehabilitasyon, o konstruksyon ng gusali na may kinalaman sa espasyo.

Ano ang hindi itinuturing na bakante?

Panahon ng Aplikasyon para sa Kondisyonal na Paggamit

- Ang 183 araw na panahon matapos ihain ang unang kompletong aplikasyon para sa isang permiso sa kondisyonal na paggamit. Kung hindi ipinagkaloob o itinanggi ng Planning Commission (Komisyon sa Pagpaplano) ang aplikasyon sa loob ng 183 araw, pinalawig ang panahong ito hanggang Disyembre 31 ng taon kung saan matatapat ang 183 araw mula sa petsa ng paghahain ng aplikasyon.

Panahon ng Sakuna

- Ang dalawang taong panahon pagkatapos ng petsa kung kailan lubhang napinsala at naging hindi matitirhan o hindi magagamit ang isang Komersiyal na Espasyo dahil sa isang sakuna.

Sino ang inaatasang maghain ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?

- May-ari
- Nangungupahan
- Sublessee

Dapat maghain ang lahat ng matatagpuan sa Mga Pinangalanang Komersiyal na Distrito sa Kapitbahayan at Mga Pinangalanang Komersiyal na Distrito ng Transportasyon sa Kapitbahayan, bakante man o hindi ang komersiyal na ari-arian.

Sino ang inaatasang magbayad ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?

Ang may-ari ng espasyo, sa kondisyong hindi inuupahan ang espasyo;

Ang nangungupahan sa espasyo, sa kondisyong hindi naka-sublease ang espasyo; o

Ang sublessee ng espasyo kung naka-sublease ang espasyo

...kung bakante lamang ang komersiyal na ari-arian.

Maliban ang:
Anumang organisasyong hindi kasama sa ilalim ng Seksyon 501(c)(3)

Kung uupa o magsa-sublease ka ng isang espasyo mula sa ibang tao sa loob ng hindi bababa sa dalawang taong panahon at nagpatakbo ka ng negosyo sa espasyong iyon sa loob ng higit 182 magkakasunod na araw, hindi ka mananagot para sa Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante para sa natitirang panahon ng pag-upa o pag-sublease na iyon.

Sitwasyon 1

Si Craig Walters ang may-ari ng ari-ariang may maraming palapag sa 2 Stockton Street, na hindi matatagpuan sa isang NCD o NCT na nasasaklaw ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante. Pinapaupahan niya ang unang palapag sa isang nagtitinging tindahan na kasalukuyang bakante.

Sino ang kailangang maghain ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?
A. Craig Walters
B. Nagtitinging tindahan
C. Hindi si A o ang B, wala sa NCD ang bakanteng espasyo
D. Parehong A at B

Sino ang kailangang magbayad ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?
A. Craig Walters
B. Nagtitinging Tindahan
C. Hindi si A o ang B, wala sa NCD ang bakanteng espasyo
D. Parehong A at B

Sitwasyon 2

Pagmamay-ari ni Barbara Jones ang ari-arian sa 2199 Market Street sa loob ng isang NCD na nasasaklaw ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante. Pinapatakbo niya ang Parents Corner sa unang palapag, na nakaharap sa kalsada, pero pinapaupahan niya ang ika-2 palapag sa Juno's Delicacies na naging bakante sa loob ng 7 buwan.

Sino ang kailangang maghain ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?
A. Barbara Jones
B. Juno's Delicacies
C. Hindi si A o ang B
D. Parehong A at B

Sino ang kailangang magbayad ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?
A. Barbara Jones
B. Juno's Delicacies
C. Hindi si A o ang B, wala sa unang palapag ang bakanteng espasyo
D. Parehong A at B

Sitwasyon 3

Ang 2160 Mission Street ay nasa loob ng isang NCT na nasasaklaw ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante. Isa itong storefront sa unang palapag, at nakaharap ito sa kalsada.

Si Juan Rodriguez ang may-ari ng ari-arian. Pinaupahan niya ang ari-arian sa Mi Casa Bonita mula noong 2018, pero dahil sa ilang paghihirap, nagsara ang negosyo 7 buwan na ang nakalipas matapos magpatakbo sa loob ng maraming taon.

Sino ang kailangang maghain ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?
A. Juan Rodriguez
B. Mi Casa Bonita
C. Hindi si A o ang B, hindi bakante ang espasyo
D. Parehong A at B

Sino ang kailangang magbayad ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?
A. Juan Rodriguez
B. Mi Casa Bonita
C. Hindi si A o ang B, kung nagpatakbo ang isang nangungupahan ng negosyo sa isang komersiyal na espasyo sa loob ng higit 182 magkakasunod na araw sa isang panahon ng pag-upa na hindi bababa sa dalawang taon, hindi mananagot ang nangungupahan para sa Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante para sa natitirang panahon ng pag-upa na iyon, bakante man ang espasyo
D. Parehong A at B

Sitwasyon 4

Ang 550 Broadway ay nasa loob ng isang NCD na nasasaklaw ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante. Isa itong storefront sa unang palapag, at nakaharap ito sa kalsada.

Si Bob Smith ang may-ari ng ari-arian. Pinapaupahan niya ito sa Gaga's Books (mula noong 2010) na nagpatakbo sa kalahati ng espasyo sa panahon ng pinag-uusapang taon ng buwis. Pina-sublease ng Gaga's Books ang kabilang kalahati ng espasyo kay Mike Vasel para sa buong pinag-uusapang taon ng buwis, pero hindi pa nagsisimulang magpatakbo si Mike Vasel ng kanyang negosyo.

Sino ang kailangang maghain ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?
A. Bob Smith
B. Gaga's Books
C. Mike Vasel
D. **Lahat ng Nasa Itaas**

Sino ang kailangang magbayad ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?
A. Bob Smith
B. Gaga's Books
C. Mike Vasel
D. Hindi si A, ang B o si C
E. Lahat ng Nasa Itaas

Kailan ko kailangang Maghain at Magbayad?

- Nakatakda ang Paghahain at Pagbabayad kada taon sa huling araw ng Pebrero (para sa nakaraang taon)

- Para sa karamihan ng mga entidad, magsisimula ang paghahain at pagbabayad ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante sa 2023.

Paano kinakalkula ang Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante?

Mga Taon sa Kalendaryo na Bakante	Pahabang Talampakan na Sukat ng Harapan (Linear Foot of Frontage)
Unang taon*	$250
Ika-2 taon	$500
Ika-3 taon o higit pa	$1000

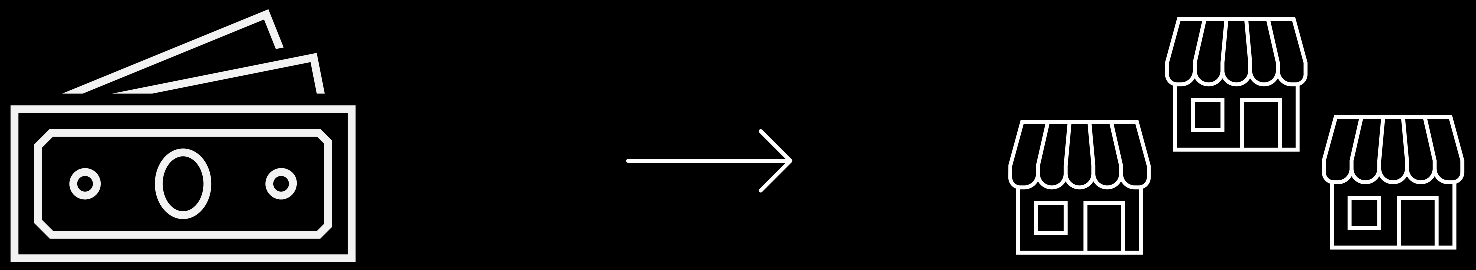
*magsisimula sa 2022

Ang harapan ng isang gusali (ang kabuuang haba ng komersiyal na espasyong nakaharap sa Madaraanan ng Publiko)

Ang bilang ng magkakasunod na taon sa kalendaryo simula 2022 na pinapanatiling bakante ng sinuman ang Komersiyal na Espasyo sa loob ng higit 182 araw.

Mga Nalikom Mula sa Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante

Idedeposito ang lahat ng malilikom sa ilalim ng Buwis sa Komersiyal na Pagkabakante sa Pondo ng Tulong para sa Maliit na Negosyo (Small Business Assistance Fund).



Ibahagi ang Balita!

Gagawin namin ang aming bahagi para maikalat ang balita sa pamamagitan ng mga pakikipagtulungan sa mga departamento ng Lungsod, paunawa sa mga potensiyal na magbabayad ng buwis sa Mga Pinangalanang Komersiyal na Distrito sa Kapitbahayan at Mga Pinangalanang Komersiyal na Distrito ng Transportasyon sa Kapitbahayan.

Mga flyer sa Komersiyal na Espasyo

Hotline / webform

May mga tanong?