



# Office of the Treasurer & Tax Collector

商業空置稅 (Commercial Vacancy Tax)

2022 年 3 月

# 商業空置稅 - 基本內容



如果在一個曆年內，特定商業空間空置的時間超過 182 天，則徵收這種稅。我們將探討城市的哪些區域，以及哪些類型的商業空間將被納入這個稅收範圍。



「空置」的定義是在一個曆年內，未被佔用、無人居住或未被使用的時間超過 182 天（無論連續還是非連續）。



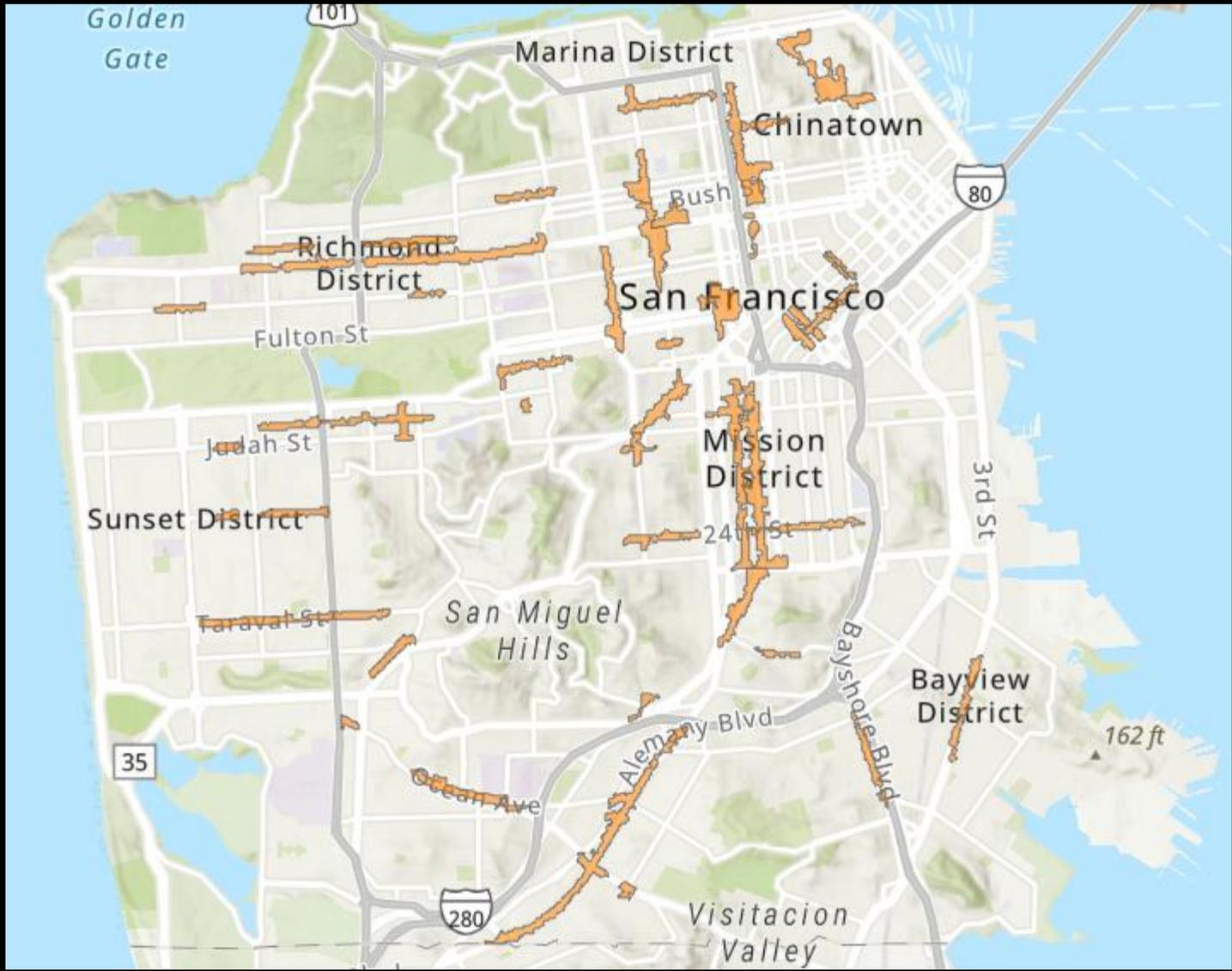
自 2022 年 1 月 1 日起生效（因大流行而推遲一年）

# 商業空置稅涵蓋 哪些商業空間？

位於 2020 年 3 月 3 日已經存在的指定街區商業區 (Named Neighborhood Commercial Districts, NCD) 或指定街區商業交通區 (Named Neighborhood Commercial Transit Districts, NCT) 之一；並且

- 是任何建築物或結構的底層，或某個建築物或結構的任何部分的底層。
- 臨近或緊挨公用通道（即，面向街道）；以及
- 非住宅房地產。





商業空置稅  
涵蓋哪些商業  
空間？

# 我可以去哪裡 找尋這幅地圖？

https://sftreasurer.org/CommercialVacancy

Admin Toolbar quick search

Content Structure Appearance Extend Configuration FivePaths People Reports Help

Treasurer & Tax Collector  
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

Search Help Center Find a Form About Us

Property Business Payments Banking & Investments In the Community

Home > Business > Taxes & Fees > Commercial Vacancy Tax (CVT)

View Edit Delete Revisions Clone

In this section **Commercial Vacancy Tax (CVT)**

**Step 1: Confirm the Commercial Vacancy Tax Applies to your Space** +

Step 2: Find the Block/Lot for the Taxable Commercial Space +

Step 3: Begin the Commercial Vacancy Tax Filing +

**Step 1: Confirm the Commercial Vacancy Tax Applies to your Space**

Review the definition Taxable Commercial Space and the map below to confirm that the Commercial Vacancy Tax applies to your space for 2022.

For purposes of the Commercial Vacancy Tax, Taxable Commercial Space means the ground floor of any building or structure, or the ground floor of any portion of a building or structure, where such ground floor:

1. is adjacent or tangent to a [Public Right of Way](#).
2. is located in one of the [Named Neighborhood Commercial Districts \(NCD\)](#) or [Named Neighborhood Commercial Transit Districts \(NCT\)](#), as they existed on March 3, 2020; and
3. is not Residential Real Estate.

**Map of Districts that may be Covered by the Commercial Vacancy Tax**

The areas highlighted in orange are Named Neighborhood Commercial Districts (NCD) or Named Neighborhood Commercial Transit Districts (NCT), as they existed on March 3, 2020. This map is for estimation purposes only. Click on map to move or zoom.

Esri, NASA, NGA, USGS | California State Parks, Esri, HERE, Garmin, SafeGraph, METI/NASA, USGS, Bureau of L... Powered by Esri

# 商業空置稅 覆蓋的指定 街區商業區 (NCD)

Broadway  
NCD

Castro Street  
NCD

Inner  
Clement  
Street NCD

Outer  
Clement  
Street NCD

Excelsior  
Outer Mission  
NCD

Upper  
Filmore  
Street NCD

Haight Street  
NCD

Japantown  
NCD

North Beach  
NCD

Polk Street  
NCD

Sacramento  
Street NCD

Union Street  
NCD

Lakeside  
Village NCD

24<sup>th</sup> Street -  
Noe Valley  
NCD

West Portal  
Avenue NCD

Inner Sunset  
NCD

Pacific  
Avenue NCD

Noriega  
Street NCD

Irving Street  
NCD

Taraval  
Street NCD

Judah Street  
NCD

Inner Balboa  
Street NCD

Outer Balboa  
Street NCD

Bayview NCD

Cortland  
Avenue NCD

Geary  
Boulevard  
NCD

Mission  
Bernal NCD

San Bruno  
Avenue NCD

Cole Valley  
NCD

Lower Haight  
Street NCD

Lower Polk  
Street NCD

Inner Taraval  
Street NCD

商業空置稅  
覆蓋的指定  
街區商業交  
通區 (NCT)

Hayes-Gough  
NCT

Valencia  
Street NCT

24<sup>th</sup> Street –  
Mission NCT

Upper Market  
Street NCT

SoMa NCT

Mission  
Street NCT

Ocean  
Avenue NCT

Glen Park  
NCT

Folsom  
Street NCT

Regional  
Commercial  
District

Divisadero  
Street NCT

Fillmore  
Street



# 哪種情況會被視為「空置」？

在一個曆年內，未被佔用、無人居住或未被使用的時間超過 182 天（無論連續還是非連續），但以下期間（如果適用於您的空間）除外：

- 建築許可證申請期
- 施工期
- 有條件使用申請期
- 災害期



# 哪種情況不會被視為「空置」？

## 建築許可證申請期

- 從第一次申請建築維修、修復或施工許可證之日到 Department of Building Inspection（樓宇檢查局）批准或拒絕該申請之日之間的時間，最長不超過一年。

## 施工期

- 市政府頒發第一份關於空間的維修、修復或施工建築許可證後的一年時間。



# 哪種情況不會被視為「空置」？

## 有條件使用申請期

- 第一次提交有條件使用許可證的完整申請之後的 183 天時間。如果 Planning Commission（規劃委員會）在 183 天內未批准或拒絕申請，則該期間延長至提交申請後的 183 天所屬年份的 12 月 31 日。

## 災害期

- 商業空間因災難性事件受到嚴重破壞並且無法居住或無法使用之日後的兩年時間。



# 誰需要申報商業空置稅？

業主

承租人

分租承租人

無論商業地產是否空置，位於指定街區商業區和指定街區商業交通區內的所有物業的業主、承租人和分租承租人必須申報。



# 誰需要支付商業空置稅？

如果空間未被出租，則為該空間的業主；

如果空間未被分租，則為該空間的承租人；或者

如果空間被分租，則為該空間的分租承租人

...只有當商業地產空置時。

例外情況：

根據第 501(c)(3) 節得到豁免的任何組織

如果您從他人那裡租賃或分租一個空間至少兩年並在該空間內經營業務超過連續 182 天，則您無需承擔該租約或分租租約剩餘時間的商業空置稅。

# 場景 1



Craig Walters 是一處位於 2 Stockton Street 的多層物業的業主，該街道不在商業空置稅覆蓋的 NCD 或 NCT 之內。他將底層出租給了一家零售店，而這家店目前是空置的。

## 誰必須申報商業空置稅？

- A. Craig Walters
- B. 零售店
- C. A 和 B 都不需要，因為該空間不處於 NCD 之內**
- D. A 和 B

## 誰需要支付商業空置稅？

- A. Craig Walters
- B. 零售店
- C. A 和 B 都不需要，因為該空間不處於 NCD 之內**
- D. A 和 B



## 場景 2

Barbara Jones 在 2199 Market Street 有一處物業，該街道位於商業空置稅覆蓋的一個 NCD 之內。她在面向街道的底層經營家長專區 (Parents Corner)，但將 2 樓租給了 Juno's Delicacies，這家店已經空置了 7 個月。

誰必須申報商業空置稅？

- A. **Barbara Jones**
- B. Juno's Delicacies
- C. A 和 B 都不需要
- D. A 和 B

誰需要支付商業空置稅？

- A. Barbara Jones
- B. Juno's Delicacies
- C. A 和 B 都不需要，因為空置的空間不在底層**
- D. A 和 B



# 場景 3

2160 Mission Street 位於商業空置稅覆蓋的一個 NCT 之內。此處底層有一家店面，朝向街道。

Juan Rodriguez 是該物業的業主。從 2018 年開始，他就把物業租給了 Mi Casa Bonita，但由於困難，Mi Casa Bonita 在經營了幾年後於 7 個月前倒閉了。

## 誰必須申報商業空置稅？

- A. Juan Rodriguez
- B. Mi Casa Bonita
- C. A 和 B 都不需要，因為該空間未被空置
- D. A 和 B**

## 誰需要支付商業空置稅？

- A. Juan Rodriguez
- B. Mi Casa Bonita
- C. A 和 B 都不需要，如果承租人在至少兩年的租期內在商業空間中經營業務超過連續 182 天，則無論該空間是否空置，承租人都無需承擔該租約剩餘時間的商業空置稅。**
- D. A 和 B



# 場景 4

550 Broadway 位於商業空置稅覆蓋的一個 NCD 之內。此處底層有一家店面，朝向街道。

Bob Smith 是該物業的業主。他將該物業租給了 Gaga's Books（從 2010 年開始），在所涉及的納稅年度，後者的營業場所占該空間的一半。Gaga's Books 在所涉及的納稅年度全年將另一半空間分租給了 Mike Vasel，但 Mike Vasel 還未開始營業。

## 誰必須申報商業空置稅？

- A. Bob Smith
- B. Gaga's Books
- C. Mike Vasel
- D. 以上皆是

## 誰需要支付商業空置稅？

- A. Bob Smith
- B. Gaga's Books
- C. Mike Vasel**
- D. A、B、C 皆非
- E. 以上皆是



## 我何時必須申報和支付？

- 每年 2 月的最後一天申報和支付（之前年份的稅費）
- 對於大多數實體而言，需從 2023 年開始申報和支付商業空置稅。



# 如何計算商業空置稅？

空置曆年	臨街面每延長英尺的費率
第1年*	\$250
第2年	\$500
第3年或以上	\$1000

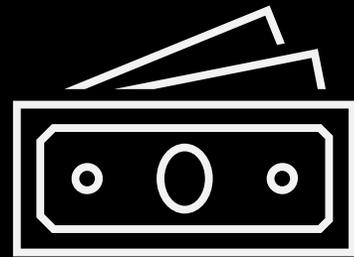
\*從 2022 年開始

建築物的臨街面（面向公用通道的商業空間的總長度）

從 2022 年開始，任何人將商業空間空置超過 182 天的連續曆年數。

# 商業空置稅收益

所有透過商業空置稅收取的收益將存入 Small Business Assistance Fund  
(小型企業援助基金)。





# 幫助我們傳遞此訊息！

我們將盡我們的努力，透過與市政府各個部門的合作傳遞訊息，通知指定街區商業區和指定街區商業交通區內的潛在納稅人。

在商業空間張貼傳單

熱線電話 / 網路表格



有任何疑問嗎？