



新工程對估值的影響

March 2016

想裝修房屋嗎？ 根據加州法例，你的物業稅可能會因進行“新工程”而增加。一般來說，新工程是指除正常維修之外的任何整修工程。當你進行新工程時，房屋曾動工或新建部分可能會以市場價值重新估值，因而使物業估值增加。

房屋估值在施工期間和完工之後會產生什麼改變？ 加州法例要求業主在施工期間，每年向本辦公室報告其工程進度（以該年1月1日為準）的，以便我們可以根據工程進度的來調整你的估值。施工完成後，本辦公室會以市場價值對動工部分進行估值，並將其價值加到你現有的估值中（請注意：市場價值可能與施工成本不同）。以下流程圖和示例說明了此過程。

工程開始



過程

根據加州法例(13號提案)，在工程開始之前，你的估值增加每年不超過2%。
在收到所有必要的許可證和批准之後，對物業的現有土地和建築結構開始進行大量增建、整修或修改。

示例

約翰買了一個獨立屋，最初的基準估值為\$490,196。根據加州法例，約翰下一年的估值增加到\$500,000 (+2%) (13號提案)。
約翰開始施工增建兩個大臥室，該工程預估成本為 \$100,000 (或每個房間約 \$50,000)。

工程進行中

加州法例要求本辦公室必須每年對所有進行中的工程進行估值（以該年1月1日為準）。

在2月份，你會收到“進行中的新工程估值通知書” (“In-Progress New Construction Assessment Notice”)，加州法例要求你提供進行到1月1日為止的工程資料。根據所提供的資料，本辦公室將預估已完成部分的價值，並將此價值增加到你現有的估值中。

在7月份，你將會收到“年度估值通知書” (“Notice of Assessed Value”)，顯示原來估值加上進行中的工程價值。

估值調整每年進行一次，直到該工程完工。

到1月1日為止，約翰只完成了一個臥室。

在2月份，約翰收到了“進行中的新工程估值通知書” (“In Progress”)，並報告完成了50%。根據這些資料，本辦公室預估已完成部分的價值為 \$50,000，並將此價值增加到約翰的估值中。

在7月份，約翰收到了估值通知書 (Notice of Assessed Value) 為\$560,000，即\$500,000 x 1.02(根據13號提案的+2%) +\$50,000 (進行中的工程預估值)= \$560,000

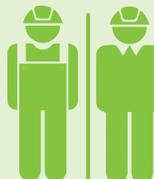
下一年重複相同過程，直到工程完工。下一年的7月份，第二個房間增建後，約翰收到了估值通知書 (Notice of Assessed Value)，即\$621,200 = \$560,000 x 1.02 (根據13號提案的+2%) +\$50,000 (進行中的工程預估值)。



完成工程

我們辦公室進行分析以確定完工日的工程市場價值（請注意：市場價值可能和工程成本不同），並將任何差價增加到你的估值中，以產生一個新的基準估值。

我們會給你郵寄“補充估值通知書” (“Notice of Supplemental Assessment”)，以告知你的估值已經更新。新的估值會提交給財政與稅收辦公室(Office of the Treasurer & Tax Collector)，由其負責寄出稅單及收稅。發出這些帳單是對新估值與現有估值之間的差額進行徵稅。

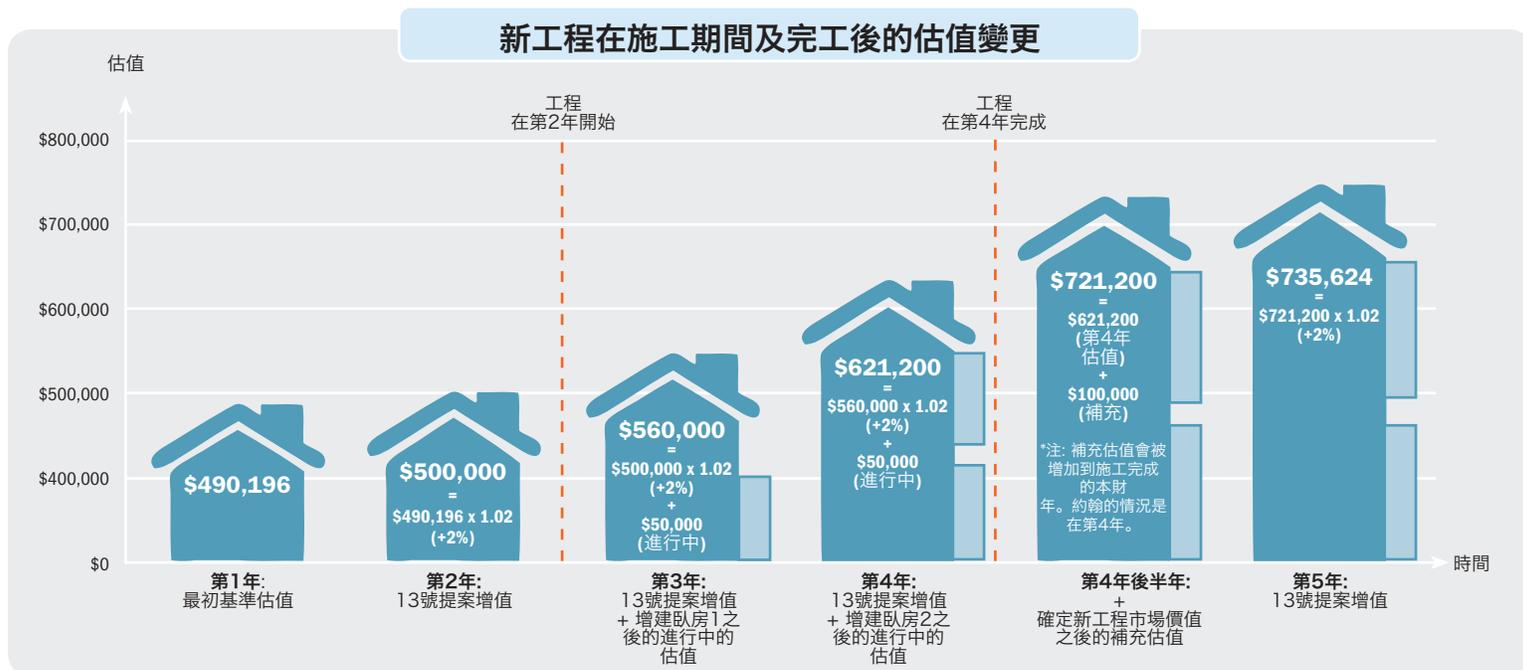


約翰完成他的工程以後，我們辦公室可能確定增建2個臥室的市場價值是\$200,000。由於在工程進行中已調整增加了\$100,000，因此，本辦公室給約翰的估值另外增加\$100,000，新的基準估值達到 \$721,200 = \$621,200 + \$100,000。

約翰收到我們辦公室發出的“補充估值通知書” (Notice of Supplemental Assessment)，告知他現有的估值會增加\$100,000。

約翰收到財政與稅收辦公室發出的相應的稅單(Office of the Treasurer & Tax Collector)。該稅單對估值差額徵稅。

加州法例要求我們將新工程的市場價值 (不一定是工程成本) 增加到你的基準估值中。由於我們辦公室需要時間來分析和處理這些資料, 因此你為稍後收到的最終“補充”帳單 (補充稅單和/或疏漏稅單) 預算是很重要的。下圖說明了約翰在其工程施工期間及完工後的估值改變。



上圖是一個簡化示例, 用於說明工程施工期間和完工後估值改變的概念。

** 如果我們不能在下一輪物業稅單寄出之前(由財政與稅收辦公室寄出)完成市場分析, 你收到的帳單將基於最近的進行中的估值。我們一旦完成了新估值, 就會給你寄出補充稅單和/或疏漏稅單, 以補上新估值和進行中估值之間的差額。

常見問題

問1: 為什麼在新工程之後, 我會收到補充稅單和疏漏稅單?

答1: 加州法例要求業主在其新建工程完工後立刻根據新基準估值來支付物業稅。但是, 我們辦公室需要時間來分析市場數據, 以確定新工程的公平市場價值。當我們更新記錄時, 你可能已經根據以前的估值支付了物業稅。



因此, 發出補充稅單和疏漏稅單是“補上”應繳和已繳稅金的差距。補充稅單是補上以前所收稅金與工程完工之日的財政年度應付稅金之間的差額。疏漏稅單是補上相同的差額, 但適用於完工後的財政年度。

問2: 是否任何工程都會導致重新估值?

答2: 否。如果工程屬正常維修和修復工程, 如更換漏水的窗戶, 則不太可能需要重估。安裝太陽能系統和改善防震系統(參見我們的網站了解詳情) 也能得到估值豁免。通常需要重估的工程包括增建一個新房間或衛生間, 將部分車庫改建為客廳。請記住, 只是你房屋改建的或新建的部分才會被重估至市場價值, 而不是整個物業。每個工程的範圍各不相同, 我們辦公室會個別檢視每個工程。

問3: 如何對已經存在但後來合法化的姻親單位進行估值?

答3: 處理方式和其他的新工程一樣。估值改變按個案而異, 我們會考慮原來基準估值的那部分以及對房屋進行合法化或改進的額外工程。請記住, 我們辦公室不提供初步估計的估值, 因為我們需要檢查實際進行的改造, 然後確定額外估值。

免責聲明: 本文件中的資訊不構成法律建議, 而只是告知公眾估值辦公室處理的估值改變的過程。如果你對個人理財有任何疑問, 建議你諮詢律師或註冊會計師。