



PAGBABAGO NG HALAGA DAHIL SA KONSTRUKSIYON

March 2016

Gumagawa ng pagbabago sa inyong tahanan? Sa ilalim ng batas ng estado, ang inyong buwis sa ari-arian ay maaring tumaas dahil sa “Bagong Konstruksiyon.” Kalimitan, Bagong Konstruksiyon ay tumutukoy sa kahit na anong konstruksiyon maliban sa normal na pagpapanatili o pagkukumpuni. Kung ang bagong konstruksiyon ay ginawa, ang binago o bagong bahagi ng inyong tahanan ay maaring bigyan ng bagong tasa para sa pangkaraniwang halaga, kaya tataas ang tasa ng inyong ari-arian.

Ano ang maari kong asahan habang at pagkatapos ng Bagong Konstruksiyon? Kapag nag-umpisa na ang konstruksiyon, ang batas ng **Estado ay nag-uutos sa mga may-ari na ipag bigay alam ang progreso ng konstruksiyon mula sa ika-isa ng Enero** sa aming opisina taon-taon para isaayos ang inyong tasa batay sa tinatantiyang halaga ng natapos na trabaho. Pagkatapos ng konstruksiyon, ang aming opisina ay tatasahan ang kaunlaran sa pangkaraniwang halaga at idadagdag ito sa inyong umiiral na tasa (**Nota: ang pangkaraniwang halaga ay maaaring kaiba sa halaga ng konstruksiyon**). Ang kasunod na flow chart at ehemplo ay magpapaliwanag ng proseso.

UMPISA NG KONSTRUKSIYON



PROSESO

Bago mag-umpisa ang konstruksiyon, ang inyong tasa ay tataas ng hindi hihigit sa 2% bawat taon sa ilalim ng Batas ng Estado (Prop 13).

Pagkatapos matanggap ang lahat na kailangang lisensiya at pagsang-ayon, malaking dagdag, kaunlaran, o pagbabago ng umiiral na lupa at gusali ay mag-uumpisa sa ari-arian.

HALIMBAWA

Si Juan ay bumili ng bahay para sa isang pamilya at ang unang tasa ay \$490,196. Sa kasunod na taon, ang tasa in Juan ay tataas sa \$500,000 (+2%) batay sa Batas ng Estado (Prop 13).

Si Juan ay nag-umpisa ng konstruksiyon para mag-dagdag ng dalawang malaking kuwarto. Ang tinatantiyang halaga ng proyekto ay \$100,000 (o mga \$50,000 bawat kuwarto).

KONSTRUKSIYON SA PAG-UNLAD

Ang batas ng Estado ay nag-uutos sa aming opisina na tasan ang lahat ng proyekto sa pag-unlad taon-taon mula noong Enero 1.

Nuonng Pebrero, kayo ay nakatanggap ng Paunawa para sa Bagong Konstruksiyon sa Pag-Unlad at kayo ay inuutusan ng Batas ng Estado na ipag bigay alam ang inyong progreso mula nuong Enero 1. Batay sa ibinigay na impormasyon, ang aming opisina ay tatantiyahin ang halaga ng natapos na bahagi ng konstruksiyon at idadagdag ang halagang ito sa inyong umiiral na tasa. idadagdag ang halagang ito sa inyong umiiral na tasa.

Sa Hulyo, kayo ay makakatanggap ng taunang Paunawa ng Tinasang Halaga na magpapakita ng unang tasa dagdag ang halaga ng konstruksiyon sa pag-unlad.

Itong pagsasaayos ng tasa ay mangyayari bawat taon hanggang ang proyekto ay tapos na.

Umpisa sa Enero 1, si Juan ay natapos ang isang kuwarto lamang.

Sa Pebrero, si Juan ay tumanggap ng “Sa Pag-Unlad “ na paunawa at nag bigay alam na 50% nang tapos. Batay sa impormasyong ito, ang aming opisina ay tatantiyahin na ang natapos na bahagi ay may halagang \$50,000 at idadagdag ang halagang ito sa tasa ni Juan.

Sa Hulyo, si Juan ay tumanggap ng Paunawa ng Tinasang Halaga na \$560,000, ito ay $\$500,000 \times 1.02$ (+2% batay sa Prop 13) + \$50,000 (tinantiyang sa pag-unlad na halaga) = \$560,000

Ang katulad na proseso ay uulitin sa susunod na taon hanggang ang proyekto ay tapos na. Sa Hulyo ng kasunod na taon, pagkatapos idagdag ang pangalawang kuwarto , si Juan ay nakatanggap ng Paunawa ng Tinasang Halaga na $\$621,200 = \$560,000 \times 1.02$ (+2% batay sa Prop 13) + \$50,000 (tinantiyang sa pag-unlad na halaga).



ANG KONSTRUKSIYON AY NATAPOS NA

Ang aming opisina ay magsasagawa ng pag-susuri para matiyak ang tamang halaga (market value) ng konstruksiyon sa petsa na natapos ang konstruksiyon (Nota: ang tamang halaga ay maaring kaiba sa halaga ng konstruksiyon) at idagdag ang anumang diprensiya sa inyong tasa para makalikha ng bagong pundasyon ng tasa.

Ang Paunawa ng Pandagdag ng Tasa ay ipinadala sa pamamagitan ng koreo sa inyo upang ipaalam ang binagong halaga sa aming mga talaan. Ang bagong tinasang halaga ay ibinigay sa Opisina ng Taga-Ingat Yaman & Naniningil ng Buwis, na reponsable na magpadala sa pamamagitan ng koreo at maningil ng bayad sa buwis. Itong kailangang bayaran ay ibinibigay para “mahabol” at mabuwisan ang diprensiya sa pagitan ng bago at umiiral na halaga ng tasa.

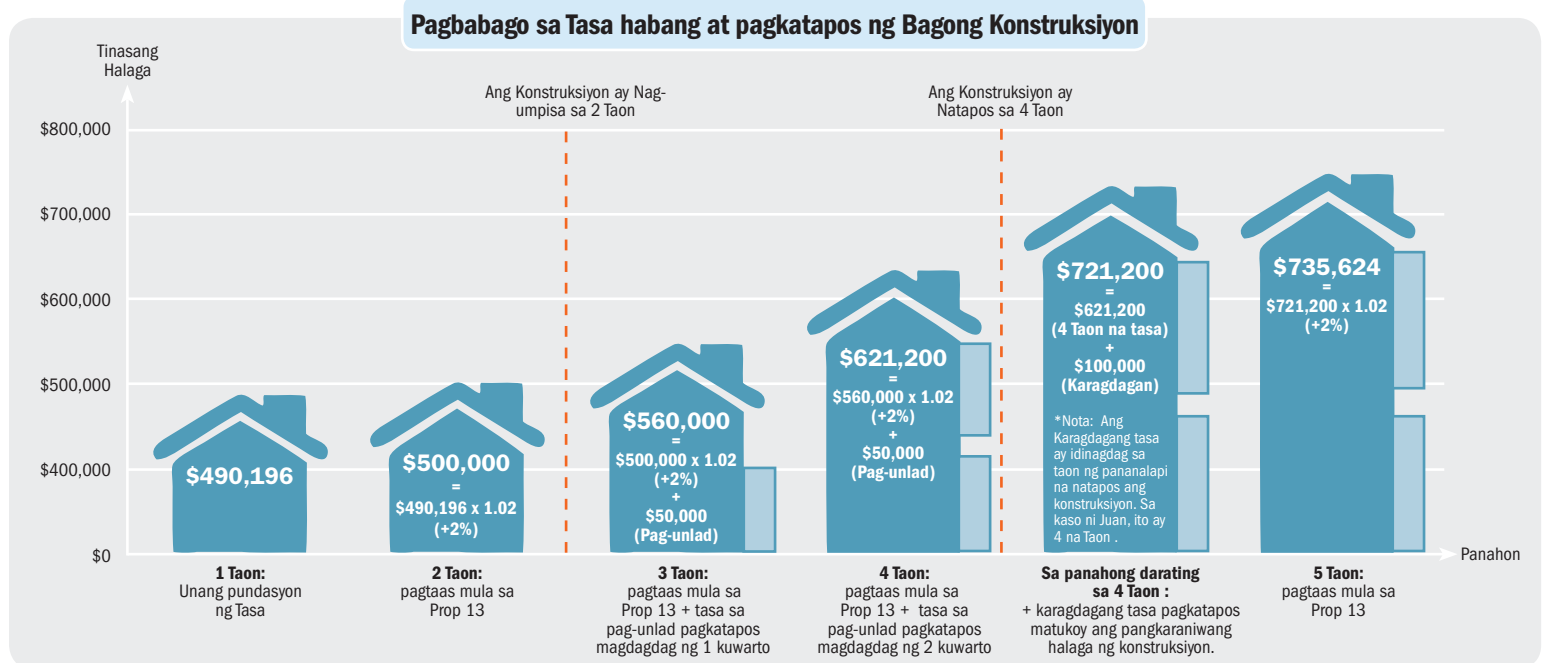


Pagkaraang matapos ni Juan ang kaniyang proyekto, ang aming opisina ay maaring magpasiya na ang tamang halaga ng mayroong 2 labis na kuwarto ay \$200,000. Dahil \$100,000 ay idinagdag sa panahon ng pagsasaayos sa pag-unlad, ang aming opisina ay magdadagdag ng karagdagang \$100,00 sa tasa ni Juan, darating sa bagong pundasyon ng tasa na $\$721,200 = \$621,200 + \$100,000$.

Si Juan ay nakatanggap ng Paunawa ng Pandagdag ng Tasa galing sa aming opisina na nagsasabi sa kanya na \$100,000 ay idadagdag sa kanyang umiiral na halaga ng tasa.

Si Juan ay tumanggap din ng nararapat na bayad sa buwis galing sa Opisina ng Taga Ingat Yaman & Naniningil ng buwis. Ang kailangang bayaran ay “humabol”at binuwisan ang diprensiya sa tasa.

Ang batas ng Estado ay nag-uutos sa amin na idagdag ang karaniwang halaga (hindi kinakailangan na halaga ng konstruksiyon) ng bagong konstruksiyon sa inyong unang tasa. Dahil kailangan ng oras ng aming opisina na suriin at iproseso ang impormasyon, importante na ilagay sa plano ninyo ang “humabol” na kailangang bayaran (karagdagan at/o koreksiyon ng buwis na kailangang bayaran) na dadating sa ibang pagkakataon. Ang talaguhitan sa ibaba ay tutulong magpaliwanag ng mga pagbabago sa tasa ni Juan habang at pagkatapos ng kanyang proyektong konstruksiyon.



Ang talaguhitan sa itaas ay pinasimpleng situwasyon para makatulong magpaliwanag ng pagkaunawa ng pagbabago ng tasa habang at pagkatapos ng konstruksiyon.

** Kung hindi namin matapos ang pagsusuri ng halagang pangkaraniwan bago dumating ang kasunod na siklo ng buwis na kailangang bayaran sa ari-arian (na ipapadala sa pamamagitan ng koreo ng Opisina ng Taga Ingat Yaman & Naniningil ng Buwis), makakakita kayo ng kailangang bayaran batay sa pinakahuling sa tasa sa pag-unlad. Kapag natapos na namin ang bagong tasa, karagdagan at/o koreksiyon sa buwis na kailangang bayaran ay ibibigay para habulin ang diprensiya sa pagitan ng bago at sa pag-unlad na tasa.

MADALAS NA ITANONG

T1: Bakit ako tumatanggap ng Karagdagan at Koreksiyon sa buwis na kailangang bayaran pagkatapos ng bagong konstruksiyon?

S1: Ang batas ng Estado ay nag-uutos sa mga may-ari na magbayad ng buwis sa ari-arian batay sa kanilang bagong pundasyon ng tasa sa unang araw na natapos ang konstruksiyon. Gayon pa man, ang opisina namin ay kinakailangan ang oras para suriin ang mga ebidensiya para malaman ang makatarungang tamang halaga na idinagdag ng konstruksiyon. Bago naming mabago ang aming tala, maaring nabayaran na ninyo ang buwis sa ari-arian batay sa nauunang halaga.



Dahil ditto, karagdagan at binagong buwis na kailangang bayaran ay ibinigay para “humabol” sa mga buwis na yoon. Ang karagdagan buwis na kailangang bayaran ay huhulihin ang diprensiya sa pagitan ng kung magkano ang siningil sa inyo at magkano ang kailangang singilin sa taon ng buwis na natapos. Ang Binagong buwis na kailangang bayaran ay huhulihin din ang diprensiya pero sa kasunod na mga taon pagkaraang matapos.

T2: Lahat ba ng mga konstruksiyon ay hahantong sa bagong tasa?

S2: Hindi, kung ang proyekto ay bahagi ng normal na pagpapanatili at pagkukumpuni, katulad ng pagpapalit ng bintangang tumutulo, malamang hindi ito tinatasa. Mayoon ding mga hindi kasali sa bagong tasa para pag-iinstalla ng sistema ng enerheyang galing sa araw at pagpapabuti laban sa lindol (tingnan ang aming website sa mga karagdagan impormasyon). Ang mga karaniwang proyekto na binabago ang tasa ay pagdaragdag ng bagong kuwarta o banyo, o pagbabago ng bahagi ng garahe para gawing sala. Tandaan, ang binagong bahagi ng inyong tahanan lamang ang maaaring baguhin ang tasa sa tamang halaga, hindi ang buong ari-arian. Ang saklaw ng bawat proyekto ay iba-iba at sinusuri ng aming opisina ang bawat proyekto isa-isa.

T3: Papaano tinatasa ang in-law unit na legal?

S3: Ito ay tinatratu katulad ng kahit na anong bagong konstruksiyon na proyekto. Ang pagbabago ng tasa ay nag-iiba-iba depende sa kaso at binibigyan naming ng konsiderasyon kung anong parte ng inyong orihinal na pundasyon ng tasa at ang karagdagan konstruksiyon na ginawa para maging legal o pabutihin ang inyong yunit. Kung maari lamang tandaan na ang aming opisina ay hindi nagbibigay ng paunang pagtatantiya ng tinasang halaga dahil kailangan naming suriin ang totoong pagbabago at tiyakin ang karagdagan tinasang halaga.

Pagtatatuwa: Ang mga impormasyon sa dokumentong ito ay hindi ginawa bilang isang legal na payo, ngunit dinesenyo lamang para bigyan ng impormasyon ang publiko sa proseso ng pagbabago ng tasa ayon sa Opisina ng Taga tasa-Taga pagtala. Kung mayroon kayong mga tanong tungkol sa inyong personal na pananalapi, inerekomenda na konsultahin ang abogado o ang sertipikadong kontador.