



신규 건축에 따른 주택 가격의 변동

March 2016

귀하의 주택에 변화가 있습니까? 주법에 의거하여, 귀하의 부동산세가 “신규 건축” 활동에 따라 상승할 수 있습니다. 일반적으로, 신규 건축은 통상적인 유지보수 또는 수리 이외의 개축 또는 증축을 의미합니다. 신규 건축이 진행되는 경우, 귀하의 주택에서 달라지거나 새로 추가된 부분은 시장 가격에 맞춰 재감정을 받아야 하기 때문에 재산 평가가 상향 조정됩니다.

신규 건축 중 그리고 그 이후에 무엇이 달라집니까? 건축이 개시되면, 주법에 따라 해마다 월1일을 기준으로 당사로서 진행 경과를 업데이트해야 건축이 완료되는 시점의 시가 추정액을 토대로 귀하의 재산 평가를 조정할 수 있습니다. 건축이 완료되고 난 후, 당사는 시장 가격의 상승 효과를 평가하여 이를 기존의 감정가에 추가합니다(주: 시장 가격은 건축 비용과 다를 수 있음). 다음의 순서도 및 예시를 보면 이 과정을 분명히 알 수 있습니다.

건축 개시



과정

건축이 개시되기 전에, 귀하의 재산 평가는 주법(Prop 13)에 의거하여 매년 2%까지만 증가합니다.
 모든 허가 및 승인을 받고 나면, 기존의 대지 및 건물 구조에 대해 실질적인 추가 작업, 개선 또는 변경이 시작됩니다.

예시

John이 구입한 단독 주택의 최초 기본 감정가는 \$490,196이었습니다. 다음 해, John의 평가액은 주법(Prop 13)에 의거하여 \$500,000(+2%)이 상승했습니다.
 John은 2개의 큰 침실을 추가로 건축하기로 했습니다. 이 프로젝트의 추정액은 \$100,000(또는 침실 당 약 \$50,000)입니다.

건축 진행

주법에 따라, 당사는 해마다 1월1일을 기준으로 모든 진행 중인 프로젝트를 평가합니다.

2월에, 귀하는 진행 중인 신규 건축 평가 안내문을 수령하고 주법에 따라 1월1일을 기준으로 진행 경과를 업데이트해야 합니다. 업데이트된 정보를 토대로, 당사는 완료된 건축분의 가치를 평가하고 이 가치를 기존의 평가에 추가합니다.

7월에, 귀하는 원래의 평가와 진행 중인 건축의 가치를 합산한 연례 감정가 안내문을 수령하게 됩니다.

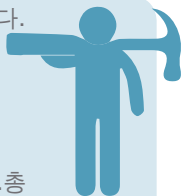
평가 조정은 이 프로젝트가 완료될 때까지 해마다 수행됩니다.

1월1일을 기준으로, John은 1개의 침실만 마무리했습니다.

2월에, John은 “진행 중” 안내문을 수령하고 50% 완공을 업데이트합니다. 이 정보를 바탕으로, 당사는 \$50,000에 상응하는 완공분을 평가하여 John의 재산 평가에 반영합니다.

7월에, John이 수령한 감정가 안내문은 다음과 같습니다. 총 \$560,000 [$\$500,000 \times 1.02$ (Prop 13 당 +2%) + \$50,000 (진행 중인 가치 추정액) = \$560,000]

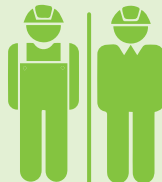
이 프로젝트가 완료될 때까지 이와 동일한 과정이 해마다 반복됩니다. 다음 해 7월 두 번째 침실이 완공되고 나면, John은 \$621,000의 감정가 안내문을 수령합니다[$\$560,000 \times 1.02$ (Prop 13 당 +2%) + \$50,000(진행 중인 가치 추정액)].



건축 완료

당사는 완료일을 기준으로 건축의 시장 가격을 판별하기 위한 분석을 수행하고, 그 차액을 평가에 반영하여 기본 평가를 새로 작성합니다(주: 시장 가격은 건축 비용과 다를 수 있음).

추가적 평가 안내문을 발송하여 해당 가치가 당사의 기록에 업데이트되었음을 통보합니다. 새 감정가는 회계 및 세무사 사무소로 전송되는데, 이들은 납입 고지서를 발송하고 수취하는 역할을 합니다. 이 고지서는 “추급하기” 위해 발행되며, 기존의 감정가와 새 감정가의 차액에 세금을 부과하는 것입니다.



John이 이 프로젝트를 끝내고 나면, 당사는 2개의 추가 침실에 대한 시장 가격이 \$200,000에 상응한다는 점을

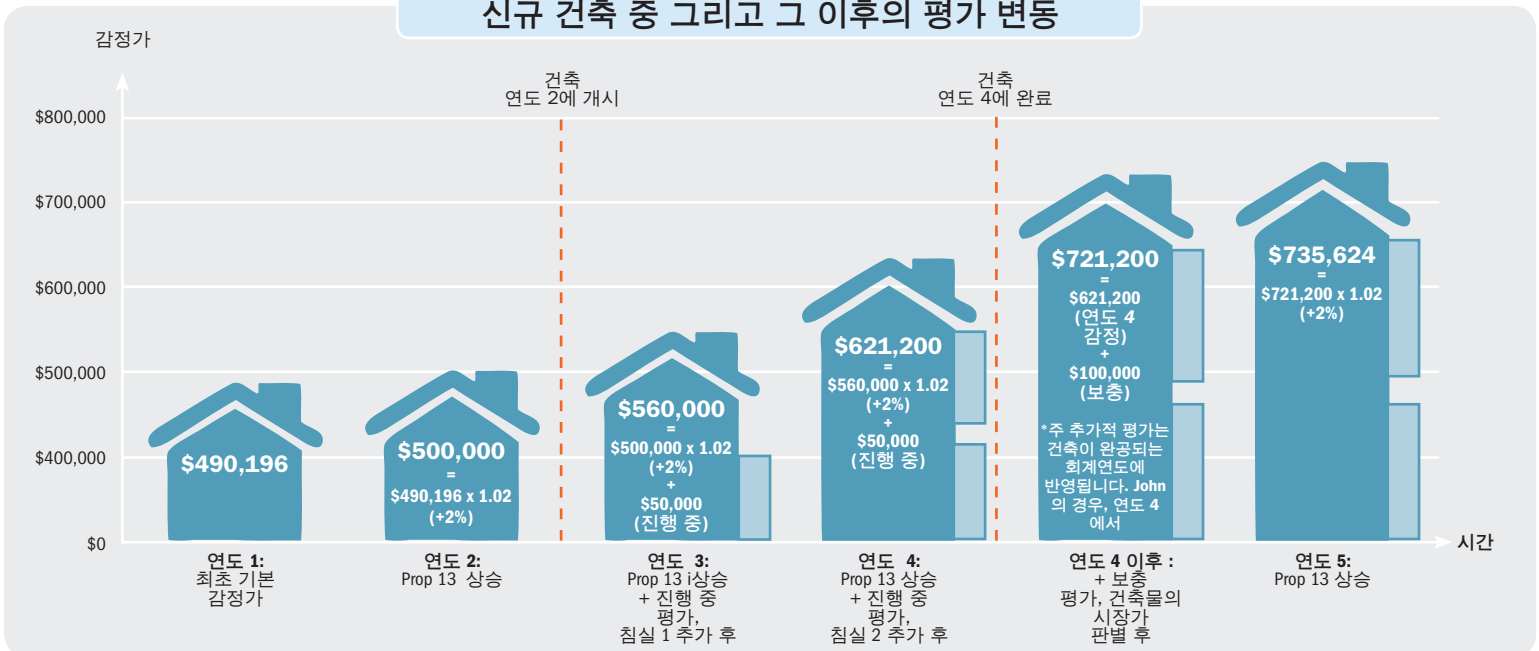
판별할 수 있습니다. 진행 중 평가에서 \$100,000이 추가되었기 때문에, 당사는 John의 주택 평가에 \$100,000을 반영하여 새 기본 평가액은 \$721,200이 됩니다 ($\$621,000 + \$100,000$).

당사는 기존의 감정가에 \$100,000이 추가되었음을 알려주는 추가적 평가 안내문을 John에게 발송합니다.

John은 회계 및 세무사 사무소로부터 여기에 상응하는 납입 고지서를 수령하게 됩니다. 이 고지서는 평가 차액을 “추급”하여 세금을 징수합니다.

주법에 따라, 당사는 신규 건축의 시장 가격(건축 비용과 일치하는 것은 아님)을 기본 평가에 반영합니다. 당사에서 이 정보를 분석하여 처리하는 데 시간이 걸리기 때문에, 귀하가 향후에 받게 될 “추급” 고지서(추가적 및/또는 피난 납입 고지서)에 대비하는 것이 중요합니다. 아래의 그래프를 보면, John의 건축 프로젝트 중 그리고 그 이후의 평가가 어떻게 달라지는지 알 수 있습니다.

신규 건축 중 그리고 그 이후의 평가 변동



상기 그래프는 건축 중 그리고 그 이후의 평가 변동 개념을 이해하기 쉽게 단순화한 시나리오입니다.

** 다음 번 재산세 고지서(회계 및 세무사 사무실에서 우편으로 발송)가 발행되기 전까지 시장 분석을 마치지 못할 경우, 귀하는 가장 최근의 진행 중 평가를 토대로 고지서를 우선적으로 받게 됩니다. 신규 평가를 완료하고 나면, 추가적 및/또는 피난 납입 고지서를 발행하여 신규 평가와 진행 중 평가간 차액을 추급하게 됩니다.

자주 하는 질문

Q1: 신규 건축 후에 추가적 및 피난 납입 고지서를 왜 받아야 합니까?

A1: 주법에 따라, 주택 소유자들은 신규 건축이 완료되는 바로 그 날의 새 기본 평가를 토대로 재산세를 납부해야 합니다. 하지만, 당사에서 신규 건축에 따라 추가된 공정 시장 가격을 판별하기까지 시장 자료를 분석하는 데 시간이 소요됩니다. 귀하의 기록이 업데이트되기 전에, 귀하는 이전의 시장 가격에 따라 재산세를 미리 납부했을 수도 있습니다.



따라서, 이런 세금을 “추납”하기 위해 추가적 및 피난 납입 고지서가 발행됩니다. 추가적 납입 고지서는 이미 징수된 세금과 신규 건축 완료일의 과세 연도에 납부해야 하는 세금 간 차액을 거두기 위한 것입니다. 피난 납입 고지서는 이와 동일한 차액을 대상으로 하지만 신규 건축이 완료되고 난 다음의 과세 연도에 대한 것입니다.

Q2: 모든 건축 활동은 재평가를 받습니까?

A2: 아니요. 이 프로젝트가 물이 새는 유리창을 교체하는 등 통상적인 유지보수 및 수리의 일환이라면, 재평가의 대상이 되지 않습니다. 또한, 태양열 에너지 시스템 설치 및 지진성 개조에 관한 재평가는 제외입니다(자세한 내용은 당사의 홈페이지 참조). 일반적으로 감정의 대상이 되는 프로젝트에는 방 또는 욕실을 새로 추가하거나 차고의 일부를 거실로 전환하는 작업 등이 포함됩니다. 귀하의 주택에서 변경되거나 새로 추가된 부분만 시장 가격에 따라 다시 감정을 받게 됩니다. 전체 주택을 대상으로 하지 않습니다. 각 프로젝트마다 범위가 다르고 당사에서 개별적으로 검토합니다.

Q3: 합법적으로 인척 관계인 주택은 어떻게 평가됩니까?

A3: 기타 신규 건축 프로젝트와 마찬가지로 취급합니다. 평가는 사례별로 다르며, 당사는 귀하의 주택을 합법화하거나 업그레이드하는데 기존의 기본 평가에서 적용된 부분이 무엇이고 추가 건축이 어떻게 이뤄졌는지 고려하게 됩니다. 당사는 실제로 변경된 부분만 심사하여 추가된 감정가를 판별하기 때문에, 당사는 감정가의 예비 추정액을 제공하지 않습니다.

면책 조항: 이 문서에 포함된 정보는 법률적 자문으로 간주되지 않으며, 감정 기록원 사무소에서 처리하는 감정 변동사항을 누구라도 열람하도록 공개하기 위한 것입니다. 개별적 재무 사항에 관해 궁금한 사항은 변호사 또는 공인 회계사와 상담하십시오.