



# THAY ĐỔI TRONG TRỊ GIÁ DO XÂY DỰNG MỚI

March 2016

**Thực hiện những thay đổi cho căn nhà của bạn?** Theo luật Tiểu bang, thuế bất động sản của bạn có thể tăng do hoạt động "Xây dựng Mới". Nói chung, xây dựng mới ám chỉ đến bất cứ cải tiến nào khác hơn là bảo trì hoặc sửa chữa bình thường. Khi xây dựng mới được thực hiện, phần thay đổi hoặc phần mới xây của căn nhà có thể được tái thẩm định theo trị giá thị trường, do đó làm tăng trị giá thẩm định bất động sản của bạn.

**Tôi phải liệu trước những gì trong khi và sau khi Xây dựng Mới?** Một khi xây dựng bắt đầu, luật Tiểu bang đòi hỏi chủ sở hữu phải hàng năm báo cáo tiến độ của họ từ ngày 1 tháng 1 cho văn phòng chúng tôi để chúng tôi có thể điều chỉnh trị giá thẩm định dựa trên trị giá ước tính của công việc đã hoàn tất. Sau khi xây dựng hoàn tất, văn phòng chúng tôi sẽ thẩm định sự cải tiến theo trị giá thị trường và cộng nó vào trị giá thẩm định hiện tại của bạn (**Lưu ý: trị giá thị trường có thể khác với chi phí xây dựng**). Sơ đồ và ví dụ sau đây sẽ giải thích rõ quy trình.

## XÂY DỰNG BẮT ĐẦU



### QUY TRÌNH

Trước khi xây dựng bắt đầu, trị giá thẩm định của bạn sẽ tăng không quá 2% mỗi năm theo Luật Tiểu bang (Dự luật 13).

Sau khi nhận được tất cả các giấy phép và phê duyệt cần thiết, những phần xây thêm, cải tiến hoặc thay đổi đáng kể sẽ bắt đầu trên đất đai và kết cấu xây dựng hiện tại của bất động sản.

### VÍ DỤ

John đã mua một căn nhà đơn có trị giá thẩm định gốc là \$490,196. Năm kế tiếp, trị giá thẩm định của John sẽ tăng lên \$500,000 (+ 2%) theo Luật Tiểu bang (Dự luật 13).

John bắt đầu xây dựng để thêm hai phòng ngủ lớn. Chi phí ước tính của dự án là \$100,000 (hoặc khoảng \$50,000 cho mỗi phòng).

## XÂY DỰNG ĐANG TIẾN HÀNH

Luật Tiểu bang đòi hỏi văn phòng chúng tôi hàng năm phải thẩm định tất cả các dự án đang tiến hành kể từ ngày 1 tháng Một.

Vào tháng Hai, bạn sẽ nhận được **Thông báo về Thẩm định Xây dựng Mới Đang Tiến** luật Tiểu bang đòi hỏi bạn phải báo cáo tiến độ vào ngày 1 tháng Một. Dựa trên thông tin được báo cáo, văn phòng chúng tôi sẽ ước tính trị giá của phần xây dựng đã hoàn tất và cộng thêm trị giá đó vào trị giá thẩm định hiện tại của bạn.

Vào tháng Bảy, bạn sẽ nhận được Thông báo Trị giá Thẩm định hàng năm, phần ảnh trị giá thẩm định ban đầu cộng với trị giá của việc xây dựng đang tiến hành.

Sự điều chỉnh trị giá thẩm định này sẽ xảy ra hàng năm cho đến khi dự án hoàn tất.

Tính đến ngày 1 tháng Một, John chỉ hoàn tất được một phòng ngủ.

Vào tháng Hai, John nhận được thông báo "Đang Tiến hành" và báo cáo đã hoàn thành 50%. Dựa trên thông tin đó, văn phòng chúng tôi ước tính phần đã hoàn thành trị giá \$50,000 và cộng thêm trị giá đó vào trị giá thẩm định của John.

Vào tháng Bảy, John đã nhận được Thông báo Trị giá Thẩm định ở mức \$560,000, tức là  $\$500,000 \times 1.02 (+2\% \text{ theo Dự luật 13}) + \$50,000$  (trị giá ước tính của xây dựng đang tiến hành) = \$560,000

Quy trình tương tự sẽ được lặp lại vào năm kế tiếp cho đến khi dự án hoàn tất. Vào tháng 7 của năm kế tiếp, sau khi có thêm căn phòng thứ hai, John sẽ nhận được Thông báo Trị giá Thẩm định ở mức  $\$621,200 = \$560,000 \times 1.02 (+2\% \text{ theo Dự luật 13}) + \$50,000$  (trị giá ước tính của xây dựng đang tiến hành).

## XÂY DỰNG ĐÃ HOÀN TẤT

Văn phòng chúng tôi sẽ tiến hành phân tích để xác định trị giá thị trường của việc xây dựng vào ngày hoàn tất (Lưu ý: trị giá thị trường có thể khác với chi phí xây dựng) và cộng thêm bất cứ sự chênh lệch nào vào trị giá thẩm định để tạo ra một trị giá thẩm định gốc mới.

Một Thông báo Thẩm định Bổ Sung sẽ được gửi bằng bưu điện để cho bạn biết trị giá đã được cập nhật trong hồ sơ của chúng tôi. Trị giá thẩm định mới sẽ được nộp cho Văn phòng Thủ quỹ và Thu thuế, là cơ quan có trách nhiệm gửi hóa đơn và thu thuế. Các hóa đơn này được ban hành để "theo kịp" và đánh thuế sự chênh lệch giữa trị giá thẩm định mới và trị giá thẩm định hiện tại.

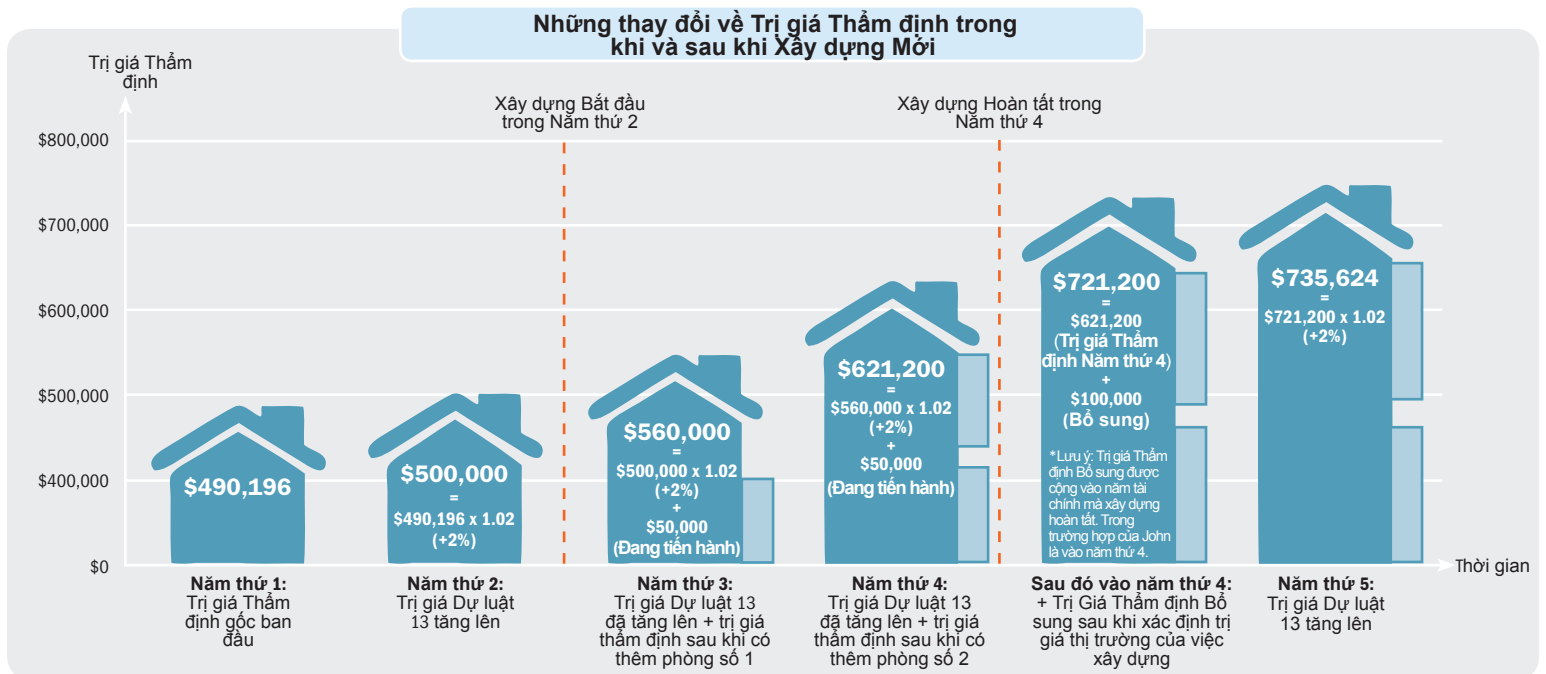


Sau khi John hoàn tất dự án của ông ta, văn phòng chúng tôi có thể xác định rằng trị giá thị trường của việc có thêm 2 phòng đáng giá \$200,000. Vì \$100,000 đã được cộng thêm vào trong quá trình điều chỉnh, văn phòng chúng tôi sẽ cộng thêm \$100,000 vào trị giá thẩm định của John, đưa trị giá thẩm định gốc mới lên thành  $\$721,200 = \$621,200 \text{ USD} + \$100,000$ .

John nhận được Thông báo Thẩm định Bổ sung từ văn phòng chúng tôi thông báo cho ông ta là \$100,000 sẽ được cộng thêm vào trị giá thẩm định hiện tại của ông ta.

John nhận được một hóa đơn thuế tương ứng từ Văn phòng Thủ quỹ và Thu thuế. Hóa đơn đã "theo kịp" và đánh thuế vào sự chênh lệch trong trị giá thẩm định.

Luật Tiểu bang đòi hỏi chúng tôi phải cộng trị giá thị trường (không nhất thiết là chi phí xây dựng) của việc xây dựng mới vào trị giá thẩm định gốc của bạn. Vì phải mất thời gian để văn phòng chúng tôi phân tích và xử lý thông tin, điều quan trọng là bạn phải có kế hoạch cho những hóa đơn “theo kịp” gửi đến sau (hóa đơn thuế bổ sung và/hoặc thuế điều chỉnh). Biểu đồ dưới đây giúp giải thích những thay đổi trong trị giá thẩm định của John trong khi và sau khi xây dựng.



Biểu đồ trên đây là một kịch bản đã được rút gọn để giúp giải thích khái niệm thay đổi trị giá thẩm định trong khi và sau khi xây dựng.

\*\* Nếu chúng tôi không thể hoàn tất phân tích thị trường trước chu kỳ tiếp theo của các hóa đơn thuế bất động sản (được gửi đi bởi Văn phòng Thuế quỹ và Thu thuế), thì trước hết bạn sẽ thấy một hóa đơn dựa trên thẩm định gần đây nhất trong khi tiến hành. Một khi chúng tôi hoàn tất thẩm định mới, các hóa đơn thuế bổ sung và/hoặc thuế điều chỉnh sẽ được ban hành để theo kịp với sự chênh lệch giữa trị giá thẩm định mới và trị giá thẩm định đang tiến hành.

## CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

### Câu hỏi 1: Tại sao tôi lại nhận được các hóa đơn thuế Bổ sung và thuế Điều chỉnh sau khi xây dựng mới?

Câu trả lời 1: Luật tiểu bang đòi hỏi chủ sở hữu phải nộp thuế bất động sản dựa trên trị giá thẩm định gốc mới của họ vào ngày đầu tiên mà xây dựng hoàn tất. Tuy nhiên, phải mất thời gian để văn phòng chúng tôi phân tích dữ liệu thị trường để xác định trị giá thị trường hợp lý được cộng vào do xây dựng. Vào thời điểm mà chúng tôi cập nhật hồ sơ thì bạn có thể đã thanh toán thuế bất động sản dựa trên trị giá trước đây.



Do đó, các hóa đơn thuế bổ sung và điều chỉnh được ban hành để “theo kịp” với những khoản thuế đó. Các hóa đơn thuế bổ sung ghi lại sự chênh lệch giữa những gì bạn đã thanh toán và những gì bạn sẽ phải trả vào năm tính thuế của ngày hoàn tất. Các hóa đơn thuế điều chỉnh ghi lại sự chênh lệch tương tự cho những năm tiếp theo sau khi hoàn tất.

### Câu hỏi 2: Liệu tất cả các hoạt động xây dựng có sẽ dẫn đến việc tái thẩm định hay không?

Câu trả lời 2: Không. Nếu dự án là một phần của việc bảo trì và sửa chữa thông thường, chẳng hạn như thay thế cửa sổ bị hỏng, thì chúng có thể được coi là không thể thẩm định. Ngoài ra còn có các miễn trừ không phải tái thẩm định đối với việc lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời và cải tiến nâng cấp địa chấn (xem trang web của chúng tôi để biết thêm thông tin). Các dự án thông thường có thể thẩm định được bao gồm xây thêm một phòng hoặc một phòng tắm mới hoặc chuyển đổi một phần của gara sang phòng sinh hoạt. Đừng quên là chỉ có phần được thay đổi hoặc mới xây của căn nhà là có thể bị tái thẩm định theo trị giá thị trường chứ không phải là toàn bộ bất động sản. Phạm vi của mỗi dự án thay đổi khác nhau và văn phòng chúng tôi sẽ xem xét lại mỗi dự án một cách riêng rẽ.

### Câu hỏi 3: Phần xây thêm đã được hợp pháp hóa dành cho ông bà nội ngoại sẽ được thẩm định ra sao?

Câu trả lời 3: Nó sẽ được xử lý như bất cứ dự án xây dựng mới nào khác. Thay đổi về trị giá thẩm định sẽ khác nhau tùy từng trường hợp và chúng tôi sẽ xem xét phần nào là thuộc thẩm định gốc ban đầu và phần nào là xây dựng thêm đã được thực hiện để hợp pháp hóa hoặc để nâng cấp đơn vị nhà ở của bạn. Xin nhớ rằng văn phòng chúng tôi sẽ không đưa ra ước tính sơ bộ về trị giá thẩm định vì chúng tôi cần phải xem lại những gì đã thực sự thay đổi và xác định trị giá thẩm định bổ sung.

Miễn trách nhiệm: Thông tin trong tài liệu này không được xây dựng như là một tư vấn pháp lý, mà chỉ được thiết kế để thông báo cho công chúng về sự thay đổi trong trị giá thẩm định được xử lý bởi Văn phòng Thẩm định – Quản lý Hồ sơ. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào liên quan đến tài chính cá nhân thì bạn nên tham vấn với một luật sư hoặc kế toán viên được chúng nhận.