



ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ В СВЯЗИ С НОВОЙ ПОСТРОЙКОЙ

March 2016

Перестраиваете ваш дом? По законам штата налог на недвижимость может увеличиться в связи с перестройкой вашей недвижимости. Как правило, термин “новое сооружение” относится к любой перестройке недвижимости за исключением технического обслуживания и ремонта. После окончания работ измененная или вновь построенная часть дома может быть переоценена по рыночной стоимости, что, соответственно, увеличит оценочную стоимость недвижимости.

Что меня ждет в процессе и после строительных работ? Законы штата требуют, чтобы домовладельцы ежегодно 1 января сообщали о продвижении работ, что дает нам возможность правильно рассчитать оценочную стоимость, основываясь на размере предполагаемой окончательной стоимости недвижимости. После окончания строительства обновленная часть недвижимости будет оценена по рыночной стоимости, и наш офис добавит ее к текущей оценочной стоимости (прим.: рыночная стоимость может отличаться от ремонтных затрат). Ниже приводятся схема и пример для объяснения этого процесса.

НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ



ПРОЦЕСС

По закону штата (положение “Prop 13”) до начала строительства оценочная стоимость вашей недвижимости может увеличиваться не более чем на 2% в год.

После получения всех необходимых разрешений можно начинать работы по существенным пристройкам, модернизации или перепланировке земельной собственности и строения.

ПРИМЕР:

Джон купил односемейный дом по начальной оценочной стоимости \$490.196. На следующий год оценочная стоимость выросла до \$500.000 (+2%) в рамках закона штата (Prop 13).

Джон начал строительство двух больших спален. Сметная себестоимость работ равна \$100.000 (или приблизительно \$50.000 за комнату).

“НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО”

Закон штата требует, чтобы наш офис проводил ежегодную оценку всех “незавершенных строений” по их состоянию на 1 января.

В феврале вы получите извещение о состоянии незавершенного нового строительства и, в рамках закона штата, будете должны сообщить о прогрессе работ по их состоянию на 1 января. В зависимости от предоставленной вами информации наш офис произведет расчет стоимости законченной части работ и добавит эту стоимость к уже существующей.

В июле, вы получите ежегодное уведомление об оценочной стоимости, в котором будут указана изначальная оценочная стоимость и нынешняя стоимость “незавершенного строительства”.

Эта оценочная стоимость будет меняться ежегодно до момента окончания работ на объекте.

К 1 января Джон закончил только одну спальню.

В феврале Джон получил извещение о состоянии незавершенного нового строительства и сообщил о том, что работы завершены на 50%. На основании этой информации наш офис оценил законченную часть работ в \$50.000 и увеличил оценочную стоимость недвижимости.

В июле Джон получил уведомление об оценочной стоимости на сумму \$560.000, вычисленной так: \$500.000 x 1,02 (+2% по “Prop 13”) + \$50.000 (стоимость законченной части строительства) = \$560.000

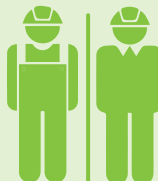
На следующий год этот процесс повторится, пока строительство не будет закончено. В июле следующего года, по окончании строительства второй спальни, Джон получил Уведомление о том, что оценочная стоимость теперь равна \$621.200 = \$560.000 x 1,02 (+2% согласно “Prop 13”) + \$50.000 (стоимость второй законченной части строительства).



ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Наш офис производит расчеты для определения рыночной стоимости строительства на день его завершения (прим.: рыночная стоимость может отличаться от ремонтных затрат) и прибавляет полученную разницу к оценочной стоимости с целью определить новую базовую стоимость.

Вам высылаются уведомление о дополнительной оценочной стоимости, чтобы известить вас о новой стоимости, зарегистрированной в нашей базе данных. Новая оценочная стоимость сообщается в департамент финансов и налогообложения, отвечающий за рассылку счетов и сбор налогов на недвижимость. Эти счета высылаются, чтобы погасить разницу между новой и нынешней оценочными стоимостями.

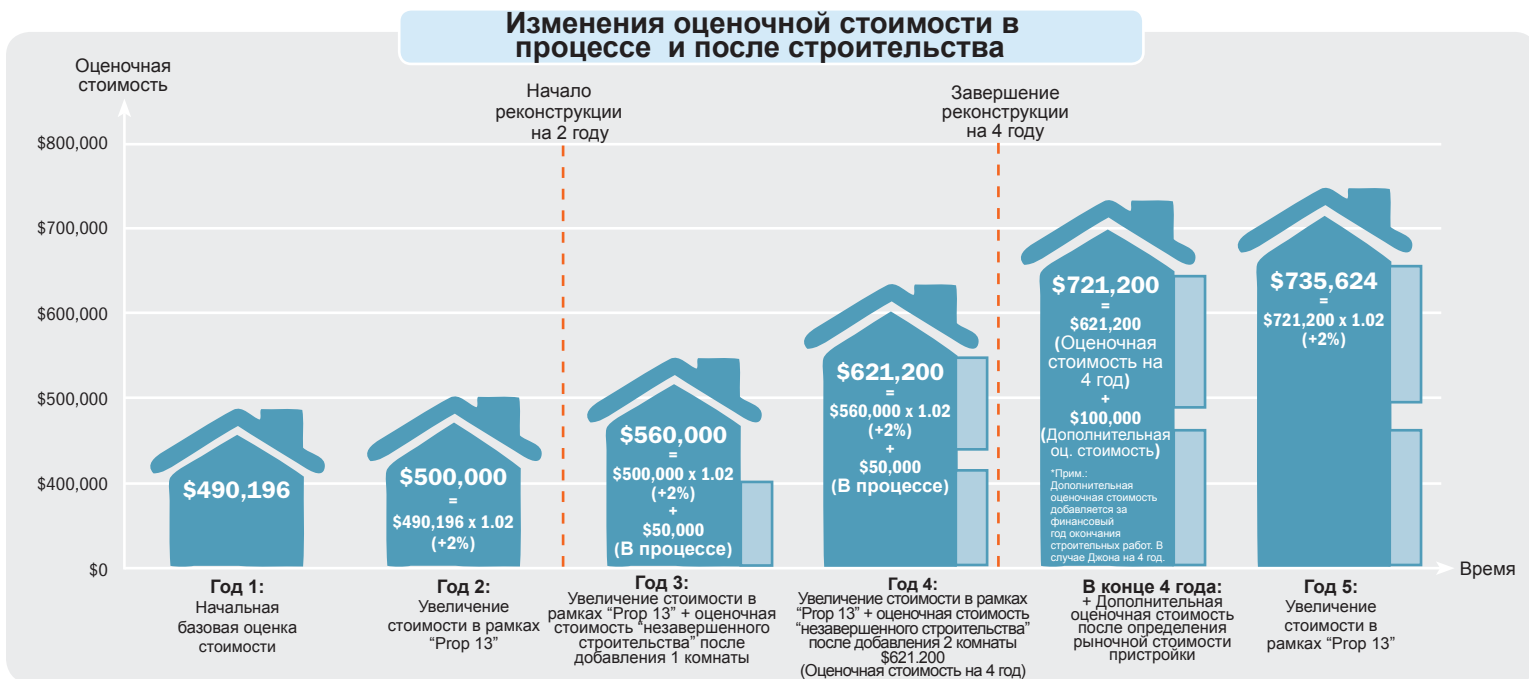


После завершения строительных работ наш офис может определить, что 2 дополнительные спальни стоят \$200.000. Ввиду того, что \$100.000 были добавлены в процессе переоценки во время строительства, наш офис добавляет еще \$100.000 к стоимости, что приведет к новой базовой стоимости, равной \$721.200 = \$621.200 + \$100.000.

Наш офис вышлет Джону Уведомление о дополнительной оценке, в котором будет указано, что \$100.000 будет добавлено к нынешней оценочной стоимости.

Затем Джон получит соответствующий налоговый счет из Департамента финансов и налогообложения. Этот счет подлежит уплате для наверстывания разницы налога на недвижимость после оценки.

Законы штата требуют, чтобы рыночная стоимость (не обязательно ремонтные затраты) новой постройки была добавлена к базовой оценочной стоимости. В связи с тем, что нашему офису требуется время для расчетов и обработки информации, вы должны подготовиться к тому, что, в конце концов, вы будете должны погасить разницу, оплатив счета (дополнительные и/или ретроспективные), которые придут позже. Диаграмма ниже объясняет, как менялась оценочная стоимость дома Джона в процессе и после завершения строительства.



Вышеуказанная диаграмма представляет собой упрощенный сценарий, помогающий проще объяснить концепцию изменения оценки стоимости в процессе и после реконструкции.

** Если мы не успеем произвести рыночную оценку стоимости до следующего цикла рассылки налоговых счетов на недвижимое имущество (рассылается департаментом финансов и налогообложения), то изначально в счете будет указана сумма последней оценки "незавершенного строительства". Как только будет завершена новая оценка, вам будут высланы дополнительный и/или ретроспективный счета, чтобы погасить разницу между новой и промежуточной оценочной стоимостью.

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

В1: Почему я получил дополнительный и ретроспективный счета на налог на недвижимость после реконструкции?

О1: Законы штата требуют от владельцев недвижимости уплаты налога на недвижимость, зависящую от базовой оценочной стоимости, в первый день после окончания реконструкции. Однако нашему офису требуется время для анализа рынка недвижимости и определения добавочной рыночной стоимости в результате реконструкции. К моменту обновления наших записей вы, возможно, уже оплатите ваш налог на недвижимость, рассчитанный по предыдущей стоимости недвижимого имущества.

Соответственно счета на дополнительный и ретроспективный налоги высылаются, чтобы вы могли погасить эту разницу. Дополнительные налоговые счета показывают разницу между уплаченным вами счетом и суммой, которую вы должны были бы уплатить в год завершения реконструкции. Ретроспективные налоговые счета на недвижимость показывают такую же разницу, но за все последующие годы после завершения реконструкции.

Предупреждение: Информация в данном документе не является юридическим советом и указана здесь лишь для того, чтобы известить население об изменениях в процессе оценки имущества, проводимом Департаментом оценки и регистрации имущества. Если у вас есть вопросы по вашей личной финансовой ситуации, пожалуйста, обратитесь к адвокату или сертифицированному бухгалтеру.



В2: Любые виды реконструкции влекут за собой переоценку?

О2: Нет. Если работы являются частью обычного ремонта и технического обслуживания здания, напр. замена протекающего окна, тогда они, по всей видимости, не будут подлежать налогообложению. Также при переоценке могут применяться льготы за установку систем солнечных батарей и за сейсмическую модернизацию (посетите наш веб-сайт за дополнительной информацией). Обычно подлежащие налогообложению объекты - это пристройка новой комнаты или ванной, а также переделка части гаража в жилое помещение. Помните, только новая часть вашего дома может быть оценена по рыночной стоимости, а не весь дом. Объем реконструкции каждого объекта варьируется, и наш офис рассматривает каждый проект индивидуально.

В3: Как производится оценка легализованных пристроенных квартир "in law"?

О3: Также как и любой объект реконструкции. Изменение оценочной стоимости зависит от каждого конкретного случая, и мы будем решать, какова была часть базовой оценочной стоимости недвижимости до реконструкции, и каким способом была осуществлена реконструкция для легализации или модификации квартиры. Примите, пожалуйста, к сведению, что наш офис не предоставляет предварительный расчет оценочной стоимости, потому что нам необходимо знать, что конкретно было изменено, и определить дополнительную оценочную стоимость.