

Đạo Luật Đánh Thuế Vùng Đất Không Phục Vụ Mục Đích Chuyên Biệt

THÁNG 7 NĂM 2023

Thông tin và hướng dẫn trong ấn phẩm này sẽ được sử dụng khi nộp đơn xin thẩm định trên cơ sở mục đích sử dụng hiện tại theo “các luật về vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt” (Chương 84.34 Bộ Luật Sửa Đổi của Washington [Revised Code of Washington, RCW] và chương 458-30 Bộ Luật Hành Chính Washington [Washington Administrative Code, WAC]).

Open Space Taxation Act (Đạo Luật Đánh Thuế Vùng Đất Không Phục Vụ Mục Đích Chuyên Biệt) là gì?

Đạo Luật Đánh Thuế Vùng Đất Không Phục Vụ Mục Đích Chuyên Biệt được ban hành năm 1970, trong đó cho phép các chủ sở hữu tài sản thông qua một bên khác để xác định giá trị của vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt, đất canh tác và làm nông nghiệp cũng như đất trồng cây lấy gỗ của họ theo mục đích sử dụng hiện tại thay vì mục đích sử dụng có giá trị cao nhất và tốt nhất của mảnh đất. Đạo Luật quy định rằng để đảm bảo lợi ích cao nhất của tiểu bang, phải duy trì, bảo tồn, giữ gìn nguyên vẹn và mặt khác, tiếp tục gìn giữ những vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt thích hợp cho hoạt động sản xuất cây lương thực, cây lấy sợi và cây lâm nghiệp, đồng thời đảm bảo việc sử dụng và thụ hưởng tài nguyên thiên nhiên và danh lam thắng cảnh vì phúc lợi kinh tế và xã hội của tiểu bang và cư dân tại tiểu bang đó.

Những mảnh đất đủ điều kiện được phân loại mục đích sử dụng hiện tại

Luật quy định ba phân loại sau:

- Vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt.
- Đất canh tác và làm nông nghiệp.
- Đất trồng cây lấy gỗ.

Vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt được diễn giải theo một trong những nghĩa bất kỳ sau đây:

1. Bất kỳ diện tích đất nào được quy vùng thành đất không phục vụ mục đích chuyên biệt theo kế hoạch sử dụng đất toàn diện chính thức được bất kỳ thành phố hoặc quận nào thông qua.
2. Bất kỳ diện tích đất nào mà ở đó công tác bảo tồn theo mục đích sử dụng hiện tại sẽ:
 - a. Giữ gìn nguyên vẹn và làm nổi bật nét đặc trưng của tài nguyên thiên nhiên hoặc cảnh đẹp.
 - b. Bảo vệ dòng nước hoặc nguồn cấp nước.



- c. Thúc đẩy giữ gìn nguyên vẹn các vùng đất, đất ngập nước, bãi biển hoặc đầm lầy ven bờ. (Là một điều kiện cấp phân loại vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt, cơ quan lập pháp có thể không yêu cầu bố trí lối đi chung trên mảnh đất được phân loại nhằm mục đích thúc đẩy việc giữ gìn nguyên vẹn các vùng đất ngập nước.)
 - d. Nâng cao giá trị đóng góp cho cộng đồng từ các công viên, khu rừng, khu bảo tồn động vật hoang dã, khu bảo tồn thiên nhiên, khu bảo tồn chim muông thú rừng lân cận hoặc vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt khác.
 - e. Tạo thêm cơ hội trải nghiệm hoạt động giải trí.
 - f. Bảo tồn di tích lịch sử.
 - g. Bảo tồn nét đặc trưng của cảnh quan chạy dọc các hành lang xa lộ, đường sá và đường phố hoặc cảnh đẹp ban sơ.
 - h. Giữ nguyên trạng thái tự nhiên của các dải đất có diện tích từ một mẫu Anh trở lên nằm ở khu vực thành thị và cho phép công chúng tự do sử dụng với các điều kiện như vậy vì có thể tuân theo yêu cầu chính đáng từ cơ quan lập pháp phụ trách cấp phân loại vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt.
3. Bất kỳ mảnh đất nào thỏa mãn định nghĩa “đất bảo lưu phân loại là đất canh tác và làm nông nghiệp” sẽ mang một trong hai nghĩa sau:
 - a. Mảnh đất trước đây được phân loại là đất canh tác và làm nông nghiệp nhưng không còn thỏa mãn các tiêu chí và được tái phân loại thành vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt.
 - b. “Đất canh tác truyền thống” chưa được phân loại, chắc chắn không phục vụ mục đích sử dụng không nhất quán với mục đích nông nghiệp và có khả năng cao sẽ quay về phục vụ hoạt động nông nghiệp thương mại.

Từ thông tin này cung cấp thông tin tổng quát về Đạo Luật Đánh Thuế Vùng Đất Không Phục Vụ Mục Đích Chuyên Biệt. Thông tin này là thông tin hiện hành tại thời điểm xuất bản. Xin lưu ý rằng các thay đổi về luật sau này có thể thay thế hoặc làm mất hiệu lực một số thông tin có trong đây.

Đất canh tác và làm nông nghiệp được diễn giải theo một trong những nghĩa bất kỳ như sau:

4. Bất kỳ thửa đất nào có diện tích từ 20 mẫu Anh trở lên hoặc nhiều thửa đất liền kề và có tổng diện tích từ 20 mẫu Anh trở lên và:
 - a. Chủ yếu phục vụ hoạt động chăn nuôi gia súc hoặc sản xuất nông phẩm cho mục đích thương mại.
 - b. Ghi danh vào chương trình dự trữ bảo tồn (conservation reserve program, CRP) của liên bang hoặc chương trình kế nhiệm chịu sự quản lý của United States Department of Agriculture (Bộ Nông Nghiệp Hoa Kỳ).
 - c. Các hoạt động nông nghiệp thương mại khác được quy định tại chương 458-30 WAC.
5. Bất kỳ thửa đất nào có diện tích trong khoảng lớn hơn hoặc bằng năm mẫu Anh và nhỏ hơn 20 mẫu Anh, chủ yếu phục vụ mục đích nông nghiệp và đã tạo ra tổng thu nhập tương đương:
 - a. Trước ngày 1 tháng 1 năm 1993: từ \$100 trở lên trên một mẫu Anh mỗi năm trong ba trong số năm năm dương lịch trước ngày nộp đơn xin cấp phân loại.
 - b. Từ ngày 1 tháng 1 năm 1993 trở về sau: từ \$200 trở lên trên một mẫu Anh mỗi năm trong ba trong số năm năm dương lịch trước ngày nộp đơn xin cấp phân loại.
6. Bất kỳ thửa đất nào có diện tích trong khoảng lớn hơn hoặc bằng năm mẫu Anh và nhỏ hơn 20 mẫu Anh, chủ yếu phục vụ mục đích nông nghiệp và có cây trồng hiện chưa thu hoạch với thời gian dự kiến thu hoạch là:
 - a. Bảy năm và khoản đầu tư có thể chứng minh được cho quá trình trồng và chăm sóc những cây trồng đó, tương đương với số tiền từ \$100 trở lên trên một mẫu Anh trong năm dương lịch hiện tại hoặc vừa qua.
 - b. 15 năm đối với cây gỗ cứng luân canh ngắn ngày và khoản đầu tư có thể chứng minh được cho quá trình trồng và chăm sóc những cây trồng đó, tương đương với số tiền từ \$100 trở lên trên một mẫu Anh trong năm dương lịch hiện tại hoặc vừa qua.
7. Đối với các thửa đất có diện tích trong khoảng lớn hơn hoặc bằng năm mẫu Anh và nhỏ hơn 20 mẫu Anh, “tổng thu nhập từ mục đích nông nghiệp” bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị bán buôn của nông sản được quyền tặng cho các ngân hàng thực phẩm hoặc chương trình hỗ trợ bữa ăn phi lợi nhuận.
8. Bất kỳ thửa đất nào có diện tích chưa tới năm mẫu Anh, chủ yếu phục vụ mục đích nông nghiệp và đã tạo ra tổng thu nhập ở mức:
 - a. Trước ngày 1 tháng 1 năm 1993: từ \$1,000 trở lên mỗi năm trong ba trong số năm năm dương lịch trước ngày nộp đơn xin cấp phân loại.
 - b. Từ ngày 1 tháng 1 năm 1993 trở về sau: từ \$1,500 trở lên mỗi năm trong ba trong số năm năm dương lịch trước ngày nộp đơn xin cấp phân loại.



9. “Đất canh tác và làm nông nghiệp” cũng bao gồm bất kỳ tiêu chí nào sau đây:
 - a. Các mục đích sử dụng phụ phù hợp với mục đích nông nghiệp, bao gồm cả bảo tồn đất ngập nước với điều kiện mục đích sử dụng đó không vượt quá 20% diện tích đất đã phân loại.
 - b. Mảnh đất hiện có các công trình phụ cần thiết cho hoạt động sản xuất, xử lý sơ bộ hoặc bán nông sản, gắn liền với các mảnh đất tạo ra những nông sản đó.
 - c. Bất kỳ thửa đất không liền kề nào có diện tích từ một đến năm mẫu Anh và là một phần không thể tách rời trong hoạt động canh tác.
 - d. Mảnh đất là nơi dựng nhà ở cho nhân viên hoặc nơi cư trú chính của người điều hành hoặc chủ sở hữu trang trại với điều kiện việc sử dụng nhà ở hoặc nơi cư trú là một phần không thể tách rời trong quá trình sử dụng mảnh đất đã phân loại cho mục đích nông nghiệp, nhà ở hoặc nơi cư trú nằm trên hoặc liền kề mảnh đất đã phân loại và mảnh đất đã phân loại có diện tích từ 20 mẫu Anh trở lên.
 - e. Mảnh đất chủ yếu được sử dụng cho các hoạt động liên quan đến môn cưỡi ngựa có thu phí, bao gồm nhưng không giới hạn ở nuôi ngựa tại chuồng, huấn luyện, cưỡi ngựa, hướng dẫn cưỡi ngựa theo nhóm, thuần ngựa, biểu diễn hoặc chặn thả để ngựa tự kiếm ăn. Tùy vào số mẫu Anh được phân loại, mảnh đất có thể phải tuân thủ các yêu cầu về tổng thu nhập tối thiểu.
 - f. Mảnh đất chủ yếu được sử dụng cho các mục đích làm vườn thương mại, bao gồm trồng cây con, cây thân gỗ, cây bụi, cây dây leo, cây ăn quả, rau, hoa, thảo mộc và các loại cây khác nằm trong chậu, bất kể có thuộc công trình nào hay không. Để tìm hiểu thêm về các tiêu chí liên quan đến mục đích sử dụng này, vui lòng tham khảo RCW 84.34.020(2)(h).

Đất trồng cây lấy gỗ được định nghĩa như sau:

Bất kỳ thửa đất nào từ năm mẫu Anh trở lên hoặc nhiều thửa đất liền kề và có tổng diện tích từ năm mẫu Anh trở lên, chủ yếu phục vụ mục đích trồng và khai thác cây lấy gỗ cho mục đích thương mại. Định nghĩa đất trồng cây lấy gỗ chỉ bao gồm mảnh đất và không bao gồm vị trí dựng nhà ở. Thuật ngữ này bao gồm mảnh đất dùng cho các mục đích sử dụng phụ, phù hợp với việc trồng và khai thác cây lấy gỗ

nhưng không được dùng quá 10% diện tích đất cho những mục đích sử dụng phụ đó.

Đất trồng cây lấy gỗ cũng bao gồm mảnh đất hiện có các công trình phụ cần thiết cho hoạt động sản xuất, xử lý sơ bộ hoặc bán sản phẩm làm từ gỗ, gắn liền với mảnh đất tạo ra những sản phẩm đó.

Một số quận có thể không áp dụng phân loại đất trồng cây lấy gỗ. Vì Senate Bill 6180 (Dự Luật Thượng Viện 6180) được thông qua vào năm 2014, các quận có thể gộp phân loại đất trồng cây lấy gỗ vào chương trình đất lâm nghiệp được chỉ định của họ theo chương 84.33 RCW. Để xác định xem quận của quý vị có phân loại đất trồng cây lấy gỗ không, quý vị có thể liên hệ với thẩm định viên cấp quận hoặc truy cập trang web của Department of Revenue (Sở Thuế Vụ) tại địa chỉ www.dor.wa.gov.

Ai có thể nộp đơn?

Chủ sở hữu hoặc bên mua theo hợp đồng có thể nộp đơn xin thẩm định mục đích sử dụng hiện tại. Tuy nhiên, tất cả các chủ sở hữu hoặc bên mua theo hợp đồng phải ký vào đơn xin cấp phân loại cũng như bất kỳ thỏa thuận nào phát sinh theo đó.

Khi nào tôi có thể nộp đơn?

Quý vị có thể nộp đơn xin cấp phân loại vào bất kỳ thời điểm nào trong năm từ ngày 1 tháng 1 đến hết ngày 31 tháng 12. Nếu được phê duyệt, kết quả thẩm định mục đích sử dụng hiện tại sẽ bắt đầu có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 của năm sau thời điểm nộp đơn.

Tôi lấy đơn ở đâu?

Quý vị có thể lấy mẫu đơn xin cấp phân loại đất canh tác và lâm nông nghiệp tại văn phòng của thẩm định viên cấp quận. Quý vị có thể lấy mẫu đơn xin cấp phân loại vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt và phân loại đất trồng cây lấy gỗ tại văn phòng của thẩm định viên cấp quận hoặc bằng cách liên hệ với cơ quan lập pháp của quận.

Tôi nộp đơn ở đâu?

- Quý vị nộp đơn xin cấp phân loại vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt cho cơ quan lập pháp của quận.
- Quý vị nộp đơn xin cấp phân loại đất canh tác và lâm nông nghiệp cho thẩm định viên cấp quận.
- Quý vị nộp đơn xin cấp phân loại đất trồng cây lấy gỗ cho cơ quan lập pháp của quận. Quý vị cũng phải nộp kế hoạch quản lý cây lấy gỗ cùng với đơn xin cấp phân loại đất trồng cây lấy gỗ.

Tôi có phải trả phí xử lý đơn không?

Được toàn quyền quyết định, cơ quan lập pháp của thành phố hoặc quận có thể ấn định phí xử lý đi kèm với từng đơn. Khoản phí này phải vừa đủ để chi trả chi phí xử lý đơn một cách thỏa đáng.



Chuyện gì sẽ xảy ra sau khi tôi nộp đơn xin cấp phân loại vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt?

Đơn xin cấp phân loại hoặc tái phân loại là “vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt” sẽ được nộp cho cơ quan hoặc viên chức phụ trách được gọi là “cơ quan cấp phân loại”. Nếu mảnh đất nằm trong khu vực chưa hợp nhất của quận, cơ quan lập pháp của quận sẽ là cơ quan cấp trong đơn. Nếu mảnh đất nằm trong khu vực đã hợp nhất của quận, đơn sẽ được cả cơ quan lập pháp của quận và thành phố xử lý.

Nếu đơn lệ thuộc vào một kế hoạch toàn diện đã được bất kỳ thành phố hoặc quận nào thông qua, đơn đó sẽ được xử lý tương tự như cách xử lý nội dung sửa đổi của kế hoạch toàn diện đó. Nếu đơn không lệ thuộc vào một kế hoạch sử dụng đất toàn diện, một phiên điều trần công khai sẽ được tiến hành, tuy nhiên, thông báo về phiên điều trần đó phải được công bố trước khi phiên điều trần diễn ra ít nhất 10 ngày.

Cơ quan cấp phân loại phải phê duyệt hoặc bác bỏ đơn trong vòng sáu tháng kể từ khi nhận đơn. Trong quá trình xác định xem nên phê duyệt hay từ chối đơn xin cấp phân loại hoặc tái phân loại, cơ quan cấp phân loại có thể cân nhắc các lợi ích đối với phúc lợi chung từ việc duy trì mục đích sử dụng hiện tại của tài sản.

Họ có thể yêu cầu một số điều kiện nhất định cần được thỏa mãn, trong đó bao gồm nhưng không giới hạn ở việc cấp quyền sử dụng đất của người khác.

Nếu đơn được phê duyệt, trong vòng năm ngày dương lịch kể từ ngày phê duyệt, cơ quan cấp phân loại sẽ gửi một thỏa thuận đến người nộp đơn để ký kết, trong đó trình bày phân loại đất và các điều kiện được áp dụng. Người nộp đơn có thể chấp nhận hoặc bác bỏ thỏa thuận đó. Nếu chấp nhận, người nộp đơn phải ký và gửi lại thỏa thuận cho cơ quan cấp phân loại trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận thỏa thuận.

Việc phê duyệt hoặc từ chối đơn xin cấp phân loại hoặc tái phân loại là một quyết định lập pháp và chỉ có thể xét duyệt khi có các hoạt động chuyên quyền và không thể lường trước. Quý vị chỉ có thể kháng cáo lên tòa thượng thẩm của quận nơi nộp đơn.

Trong 10 ngày kể từ khi nhận được thông báo phân loại đất từ cơ quan cấp phân loại, thẩm định viên sẽ nộp

thông báo này lên kiểm toán viên quận để lưu hồ sơ tại chỗ và theo cách lưu hồ sơ công cho quyền cầm giữ tài sản vì nợ thuế của tiểu bang đối với bất động sản.

Nếu được phê duyệt, kết quả thẩm định mục đích sử dụng hiện tại sẽ bắt đầu có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 của năm sau thời điểm nộp đơn. Các tiêu chí phân loại sẽ được tiếp tục áp dụng sau khi cấp phân loại.

Hệ thống đánh giá công ích hoạt động như thế nào?

Nếu cơ quan lập pháp cấp quận đã thiết lập một hệ thống đánh giá công ích (public benefit rating system, PBRs) đối với phân loại vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt, các tiêu chí trong hệ thống đánh giá này sẽ chi phối tính đủ điều kiện và việc định giá mảnh đất trong đơn.

Khi một quận tạo ra hoặc sửa đổi một hệ thống PBRs, tất cả các vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt sẽ được đánh giá theo hệ thống PBRs mới. Mảnh đất không còn thỏa mãn điều kiện phân loại sẽ không bị hủy phân loại nhưng sẽ được đánh giá theo hệ thống PBRs. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo về giá trị thẩm định mới theo hệ thống PBRs, chủ sở hữu có thể yêu cầu hủy phân loại mảnh đất mà không bị áp đặt thuế bổ sung, tiền lãi và tiền phạt.

Chuyện gì sẽ xảy ra sau khi tôi nộp đơn xin cấp phân loại đất canh tác và làm nông nghiệp?

Khi nộp đơn xin cấp phân loại hoặc tái phân loại, thẩm định viên có thể yêu cầu người nộp đơn cung cấp dữ liệu về việc sử dụng mảnh đất, bao gồm nhưng không giới hạn ở sản lượng cây trồng điển hình, biên lai bán hàng, tờ khai thuế thu nhập liên bang, dữ liệu khác liên quan đến thu nhập và chi tiêu, cũng như bất kỳ thông tin nào khác liên quan đến đơn.

Đơn sẽ được coi là đã được phê duyệt, trừ khi thẩm định viên thông báo bằng văn bản đến người nộp đơn trước ngày 1 tháng 5 của năm sau thời điểm nộp đơn. Các tiêu chí phân loại sẽ được tiếp tục áp dụng sau khi cấp phân loại.

"Ủy ban tư vấn" là gì?

Cơ quan lập pháp cấp quận phải chỉ định một ủy ban gồm năm thành viên đại diện cho cộng đồng người làm nông đang hoạt động trong quận. Ủy ban này sẽ tư vấn cho thẩm định viên trong việc triển khai các nguyên tắc thẩm định theo quy định của Sở Thuế Vụ đối với việc thẩm định vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt, đất canh tác và làm nông nghiệp, cũng như đất trồng cây lấy gỗ.

Làm thế nào để tôi kháng cáo quyết định từ chối đơn xin cấp phân loại đất canh tác và làm nông nghiệp?

Chủ sở hữu có thể kháng cáo quyết định từ chối của thẩm định viên lên hội đồng quân bình ở quận nơi có mảnh đất đó. Đơn kháng cáo phải được nộp lên hội đồng trước ngày 1 tháng 7 trong năm đưa ra quyết định hoặc trong vòng

30 ngày sau khi gửi thông báo từ chối qua đường bưu điện, hoặc trong thời hạn tối đa 60 ngày mà cơ quan lập pháp cấp quận đã áp dụng, tùy điều kiện nào đến sau.

Chuyện gì sẽ xảy ra sau khi tôi nộp đơn xin cấp phân loại đất trồng cây lấy gỗ?

Đơn xin cấp phân loại hoặc tái phân loại đất trồng cây lấy gỗ được nộp lên cơ quan lập pháp cấp quận. Cần có kế hoạch quản lý cây lấy gỗ vào thời điểm nộp đơn hoặc khi diễn ra hoạt động bán hoặc chuyển nhượng đất trồng cây lấy gỗ và ký thông báo duy trì phân loại.



Mẫu đơn yêu cầu thông tin về việc quản lý rừng, trồng lại cây, phòng cháy, diệt trừ côn trùng và kiểm soát dịch bệnh, diệt trừ cỏ dại, cũng như bất kỳ bản tóm lược kinh nghiệm và hoạt động nào chứng minh cho việc trồng và khai thác gỗ vì mục đích thương mại.

Đơn được xử lý theo cách tương tự như đơn xin đối với vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt và trong vòng sáu tháng kể từ khi nhận được đơn.

Phê duyệt hoặc từ chối đơn xin cấp phân loại đất trồng cây lấy gỗ là một quyết định lập pháp và chỉ có thể xét duyệt khi có các hoạt động chuyên quyền và không thể lường trước. Quý vị chỉ có thể kháng cáo lên tòa thượng thẩm của quận nơi nộp đơn.

Trong 10 ngày kể từ khi nhận được thông báo phân loại đất từ cơ quan cấp phân loại, thẩm định viên sẽ nộp thông báo này lên kiểm toán viên quận để lưu hồ sơ tại chỗ và theo cách lưu hồ sơ công cho quyền cầm giữ tài sản vì nợ thuế của tiểu bang đối với bất động sản.

Nếu được phê duyệt, kết quả thẩm định mục đích sử dụng hiện tại sẽ bắt đầu có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 của năm sau thời điểm nộp đơn. Các tiêu chí phân loại sẽ được tiếp tục áp dụng sau khi cấp phân loại.

Xác định giá trị của đất được phân loại như thế nào?

Thẩm định viên phải duy trì hai giá trị đối với mỗi thửa đất được phân loại. Đầu tiên là giá trị được gán cho mảnh đất nếu không được phân loại. Giá trị này thường được gọi là "giá trị thị trường hợp lý". Thứ hai là giá trị của mảnh đất theo mục đích sử dụng hiện tại được dựa trên mục đích sử dụng hiện tại của mảnh đất đó, không phải mục đích có giá trị cao nhất và tốt nhất, theo phân loại của cơ quan cấp phân loại.

Vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt nằm ở quận đã áp dụng một hệ thống đánh giá công ích sẽ được định giá dựa trên các tiêu chí của hệ thống đánh giá đó.

Trong trường hợp không có hệ thống đánh giá, giá trị theo mỗi mẫu Anh không thể thấp hơn giá trị theo mỗi mẫu Anh thấp nhất của đất canh tác và làm nông nghiệp được phân loại trong quận.

Trong quá trình xác định giá trị theo mục đích sử dụng hiện tại của đất canh tác và làm nông nghiệp, thẩm định viên sẽ xem xét khả năng sinh lời hoặc năng lực sản xuất của các mảnh đất tương đương bằng các loại cây trồng điển hình nhất trong khu vực, tính trung bình trong khoảng thời gian ít nhất năm năm. Khả năng sinh lời hoặc năng lực sản xuất này là "tiền thuê ròng" và được vốn hóa theo "lãi suất" tính trên các khoản vay dài hạn được đảm bảo bằng khoản thế chấp đất canh tác hoặc làm nông nghiệp cùng với một phần thuế tài sản.

Đất trồng cây lấy gỗ được định giá theo một biểu thuế do Sở Thuế Vụ lập ra (Chương 84.33 RCW). Hàng năm, Sở Thuế Vụ sẽ điều chỉnh và chứng nhận giá trị của đất trồng cây lấy gỗ mà sẽ được các thẩm định viên cấp quận sử dụng trong quá trình lập danh sách thẩm định. Các thẩm định viên ấn định giá trị của đất trồng cây lấy gỗ cho tài sản dựa trên hạng đất và phân loại khả năng có thể thực hiện khai thác.

Khi nào phải nộp thuế cho các mảnh đất được phân loại?

Mảnh đất được phân loại là vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt, đất canh tác và làm nông nghiệp hoặc đất trồng cây lấy gỗ được thẩm định bằng giá trị theo mục đích sử dụng hiện tại và được đưa vào danh sách thẩm định của năm sau thời điểm nộp đơn. Thuế đối với mảnh đất được phân loại sẽ đến hạn và phải được nộp vào năm sau thời điểm giá trị theo mục đích sử dụng hiện tại được đưa vào danh sách thẩm định.

Phân loại có thời hạn trong bao lâu?

Mảnh đất duy trì phân loại cho đến khi chủ sở hữu yêu cầu hủy cấp phân loại, mục đích sử dụng đất không còn tuân thủ các tiêu chí, việc bán hoặc chuyển nhượng cho chủ sở hữu khác khiến đất được miễn thuế tài sản, hoặc quyền sở hữu đã thay đổi và chủ sở hữu mới không ký Thông Báo Duy Trì Phân Loại. Thông báo về việc hủy cấp phân loại được kiểm toán viên quận lưu hồ sơ theo cách tương tự như lưu hồ sơ quyền cầm giữ tài sản vì nợ thuế của tiểu bang đối với bất động sản. Sẽ áp dụng thuế bổ sung, tiền lãi và tiền phạt nếu hủy cấp phân loại đất và việc hủy đó không thuộc một trong các trường hợp ngoại lệ được liệt kê tại RCW 84.34.108(6).

Làm thế nào để tôi hủy cấp phân loại?

Nếu muốn hủy cấp phân loại đất đối với toàn bộ hoặc một phần mảnh đất sau 10 năm phân loại, chủ sở hữu phải hoàn thành biểu mẫu hủy cấp phân loại với thẩm định viên cấp quận.



Nếu một phần mảnh đất bị hủy cấp phân loại, phần còn lại phải thỏa mãn các yêu cầu của phân loại ban đầu, trừ khi phần còn lại đó có tiêu chí thu nhập hoặc đầu tư khác.

Chuyện gì sẽ xảy ra sau khi tôi nộp yêu cầu hủy cấp phân loại?

Khi nhận được yêu cầu hủy cấp phân loại, thẩm định viên sẽ thông báo đến cơ quan cấp phân loại đã phê duyệt phân loại ban đầu, sau đó thẩm định viên sẽ hủy cấp phân loại của mảnh đất. Mảnh đất được hủy cấp phân loại sẽ phải nộp thuế bổ sung và tiền lãi trong vòng bảy năm nhưng không phải nộp khoản tiền phạt 20%.

Chuyện gì sẽ xảy ra nếu mảnh đất được phân loại bị bán hoặc chuyển nhượng?

Khi mảnh đất được phân loại bị bán hoặc chuyển nhượng, người bán hoặc người chuyển nhượng sẽ phải chịu thuế bổ sung, tiền lãi và tiền phạt tại thời điểm bán đất, trừ khi (các) chủ sở hữu mới ký Thông Báo Duy Trì Phân Loại được đính kèm hoặc trình bày trên bản khai hữu thệ về thuế tiêu thụ đặc biệt của bất động sản. Kiểm toán viên quận không thể chấp nhận văn kiện chuyển nhượng bất kỳ mảnh đất được phân loại nào, trừ khi đã ký Thông Báo Duy Trì Phân Loại hoặc đã nộp thuế bổ sung, tiền lãi và tiền phạt. Thẩm định viên sẽ xác định xem mảnh đất có đủ điều kiện duy trì phân loại hay không.

Nếu tôi muốn thay đổi mục đích sử dụng của tài sản được phân loại thì sao?

Khi chủ sở hữu thay đổi mục đích sử dụng theo như được phân loại sang mục đích sử dụng khác đối với mảnh đất, họ phải thông báo đến thẩm định viên cấp quận trong vòng 60 ngày kể từ khi thực hiện thay đổi này. Thẩm định viên sẽ hủy cấp phân loại của mảnh đất và áp đặt thuế bổ sung tương đương với mức chênh lệch giữa thuế nộp dựa trên giá trị theo mục đích sử dụng hiện tại và thuế sẽ phải nộp như trong trường hợp mảnh đất không được phân loại. Thuế bổ sung là khoản phải trả cho bảy năm tính thuế vừa qua, cộng với tiền lãi được tính theo lãi suất tương đương lãi suất đối với thuế tài sản nộp không đúng kỳ hạn, cộng với tiền phạt bằng 20% tổng số tiền.

Nếu thẩm định viên hủy cấp phân loại mảnh đất của tôi, tôi có thể kháng cáo không?

Có, chủ sở hữu có thể nộp đơn kháng cáo việc hủy cấp phân loại đất lên hội đồng quân bình của quận trước ngày 1 tháng 7 trong năm đưa ra quyết định, hoặc trong vòng 30 ngày sau khi thẩm định viên gửi thông báo qua đường bưu điện, hoặc trong thời hạn tối đa 60 ngày mà cơ quan lập pháp cấp quận đã áp dụng, tùy điều kiện nào đến sau.

Khi hủy cấp phân loại, tôi phải nộp những khoản thuế nào?

Vào thời điểm hủy cấp phân loại đất, bất kỳ khoản thuế nào còn nợ từ ngày 1 tháng 1 trong năm tiến hành hủy cho đến ngày hủy và bất kỳ khoản thuế bổ sung, tiền lãi được áp dụng và tiền phạt nào còn nợ đều sẽ đến hạn và phải được nộp cho thủ quỹ quận trong vòng 30 ngày kể từ ngày chủ sở hữu được thông báo.

Nếu tôi không nộp các khoản thuế bổ sung thì sao?

Mọi khoản thuế bổ sung, tiền lãi và tiền phạt được áp dụng sẽ trở thành quyền cầm giữ tài sản đối với mảnh đất vào thời điểm hủy cấp phân loại đất. Quyền cầm giữ tài sản này được ưu tiên hơn bất kỳ quyền cầm cố tài sản nào khác đối với mảnh đất. Khi chính khoảng thời gian này kết thúc sau khi việc nộp không đúng kỳ hạn xảy ra, có thể tiến hành tịch biên quyền cầm giữ tài sản đó bằng cách tương tự như đối với thuế bất động sản nộp không đúng kỳ hạn. Nếu không nộp, tiền lãi sẽ được tính dựa trên tổng số tiền đến hạn theo lãi suất được luật áp dụng cho thuế tài sản nộp không đúng kỳ hạn. Tiền lãi sẽ tích lũy từ ngày trễ hạn cho đến ngày tổng số tiền được trả đầy đủ.

Chuyện gì xảy ra đối với thuế bổ sung, tiền lãi và tiền phạt được nộp khi hủy cấp phân loại đất?

Sau khi thu, thuế bổ sung được thủ quỹ quận phân phối theo cách tương tự như phân phối các loại thuế hiện hành áp dụng cho mảnh đất có liên quan. Tiền lãi và tiền phạt áp dụng được phân phối vào quỹ chi tiêu hiện tại của quận.

Làm thế nào để tôi thay đổi phân loại cho tài sản của mình?

Khi chủ sở hữu yêu cầu, mảnh đất có thể được tái phân loại theo tất cả các điều kiện hiện hành dành cho mỗi phân loại mà không phải chịu thuế bổ sung, tiền lãi và tiền phạt trong các trường hợp sau:

- Đất được phân loại là đất canh tác và làm nông nghiệp có thể được tái phân loại là đất trồng cây lấy gỗ; đất trồng cây lấy gỗ có thể được tái phân loại thành đất canh tác và làm nông nghiệp.
- Đất được phân loại là đất canh tác và làm nông nghiệp hoặc đất trồng cây lấy gỗ theo chương 84.34 RCW,

hoặc đất làm nghiệp theo chương 84.33 RCW có thể được tái phân loại là vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt.

- Đất được phân loại là đất canh tác và làm nông nghiệp hoặc đất trồng cây lấy gỗ có thể được tái phân loại là đất làm nghiệp theo chương 84.33 RCW.
- Đất trước đây được phân loại là đất canh tác và làm nông nghiệp có thể được tái phân loại là vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt dưới dạng "đất bảo lưu phân loại là đất canh tác và làm nông nghiệp" và sau đó có thể được tái phân loại là đất canh tác và làm nông nghiệp.

Đơn xin tái phân loại được xử lý theo cách tương tự như khi phê duyệt phân loại ban đầu. Thẩm định viên cấp quận phê duyệt tất cả các đơn xin cấp phân loại và tái phân loại là đất canh tác và làm nông nghiệp. Cơ quan lập pháp cấp quận (và trong một số trường hợp là cơ quan lập pháp cấp thành phố) phê duyệt tất cả các phân loại hoặc tái phân loại đối với đất trồng cây lấy gỗ và vùng đất không phục vụ mục đích chuyên biệt, bao gồm đất bảo lưu phân loại là đất canh tác và làm nông nghiệp.

Tôi có cần phải cung cấp thông tin chứng minh để thay đổi phân loại không?

Thẩm định viên có thể yêu cầu chủ sở hữu của một mảnh đất được phân loại nộp dữ liệu về việc sử dụng của mảnh đất, sản lượng cây trồng điển hình, dữ liệu về thu nhập và chi tiêu, cũng như thông tin tương tự liên quan đến việc duy trì tính đủ điều kiện.

Luật và quy tắc

Quý vị nên tham khảo toàn văn các luật, chương 84.33 và 84.34 Bộ Luật Sửa Đổi của Washington (RCW) và quy tắc, chương 458-30 Bộ Luật Hành Chính của Washington (WAC) để tìm hiểu yêu cầu của các phân loại và nghĩa vụ thuế phát sinh.

Quý vị cần thêm thông tin?

Yêu cầu đối với việc làm đơn xin cấp phân loại theo mục đích sử dụng hiện tại có sẵn tại văn phòng của thẩm định viên cấp quận hoặc được cung cấp bằng cách liên hệ cơ quan lập pháp cấp quận.

Thông tin liên hệ chung:

- Department of Revenue, Property Tax Division
P. O. Box 47471
Olympia, Washington 98504-7471
360-534-1400
- Trang web: dor.wa.gov
- Trung Tâm Thông Tin Qua Điện Thoại: 360-705-6705
- Để được hỗ trợ về thuế hoặc yêu cầu nhận tài liệu này ở định dạng thay thế, vui lòng truy cập dor.wa.gov hoặc gọi số 360-705-6705. Người dùng máy điện báo đánh chữ (teletype, TTY) có thể sử dụng Washington Relay Service (Dịch Vụ Chuyển Tiếp Washington) bằng cách gọi 711.