

特定の資産所有者が固定資産税の課税標準を 買換資産へと変更する際の要件を変更する。 州民発案による憲法改正および法令。

公式の表題と要約

司法長官が定める

本法案の文面は州務長官のウェブサイトをご覧ください。

<http://voterguide.sos.ca.gov>

- 55歳以上または重度障害者である住宅所有者が固定資産税の課税標準を買換資産へと変更する際に適用される現行の要件（買換資産が同等以下の価値であること、買換住宅が特定の郡内にあること、変更が一度きりであること）を廃止する。
- 汚染されたまたは災害によって破壊された資産の買換に関しても、買換資産の価値および所在地に関する同様の要件を廃止する。
- 新しい資産の価値に基づいて、買換資産の課税標準の調整を義務付ける。

立法アナリストによる州および地方政府への予測される最終的な財務的影響の要約：

- 学校や地方自治体はそれぞれが最初の数年に年間\$1億以上の固定資産税収入を喪失し、これはその後（現在の貨幣価値において）年間約\$10億へと増加する。学校の固定資産税損失を補填するために州が負担するコストも同様に増加する。

立法アナリストによる分析

背景

資産所有者に対する地方政府の課税。 California州地方政府（市、郡、学校区、特別区）は、資産価値に基づいて資産所有者に対して資産税を課している。資産税は州全体で年間\$600億を上回る地方政府の主要な収入源である。

資産所有者の税金額計算のための徴税令書。 資産所有者の課税額計算法。各資産所有者の年間資産税額は、資産の課税価格に、適用される資産税率を乗じた額になる。典型的な資産所有者の資産税率は1.1パーセントである。資産購入年度では、その課税価格は購入価格である。その後、毎年、

資産の課税価格はインフレ調整される（最大2パーセント）。これは、資産が売却され再びその購入価格で課税されるまで続く。

転居者はしばしば資産税徴税令書の請求税額が増えることがある。 ほとんどの住宅の市場価格（売値となり得る価格）は年間2パーセントより速い速度で上がっている。これはほとんどの住宅の課税価格は市場価格より低いということを意味する。このため、住宅所有者が他の住宅を購入すると、新しい家の購入価格はしばしば購入者の以前の受託の課税価格を上回ることになる（同住宅の市場価格が低くても）。これにより同住宅購入者の徴税令書額は高くなる。

一部の住宅所有者向けの特別規則。 一部

立法アナリストによる分析

続き

の場合で、特別規則により別の住宅に引っ越した既存の住宅所有者は高い資産税を支払う必要がなくなる。同特別規則は、55才を超える住宅所有者、重度障害者または所有不動産が自然災害や汚染によって影響を受けた住宅所有者に適用される。(上記の住宅所有者は「有資格の住宅所有者」と称する。) 同じ郡内で引っ越した場合は、有資格の住宅所有者は新しい住宅の市場価格が既存住宅と同額または下回る場合には既存住宅の課税価格を別の住宅に移転できる。また、郡政府は有資格の住宅所有者に課税価値を別の郡にある住宅から同郡の住宅に移転することを許可できる。十の郡で上記の移転が認められる。限られた事例を除き、55才を超える住宅所有者または重度障害の住宅所有者は一生に一度課税価格を移転できる。近くの(「現行法下では何が起きるか」と題したボックスに、同規則の適用事例がある。

住宅購入に関する他の税金。市および郡は住宅および他の不動産に課される税を徴

収する。全州において市および郡には\$10億の税金の移転がある。

郡が資産税を管理する。郡の査定員は資産の課税価格を決定する。全州において、郡の査定員の事務所に対する支出は毎年\$6億になる。

California州は個人所得に課税する。州政府は州内で発生した所得に対して個人所得税を徴収している。課税所得には住宅売却による利益も含まれる。個人所得税は毎年\$800億を超える。

提案

有資格の住宅所有者に特別規則を拡大する。同措置は同州憲法を修正し、別の住宅を購入する有資格の住宅所有者に資産税を減額する特別規則を拡大する。2019年1月1日をもって、同措置により

- **州内ならばどこでも移動が可能になる。**有資格の住宅所有者は既存住宅の課税価値を州内にある住宅に移転できる。

現行法の下では何が起きるか。

55才の夫婦が30年前に\$11万で住宅を購入した。同夫婦の住宅の課税価値は現在\$20万である(\$11万が毎年2パーセント30年間上昇した額)。同夫婦の毎年の固定資産税請求額は\$2200である(課税価格の1.1パーセント)。同夫婦の住宅は現在\$60万で売却できる。夫婦は二つの異なった住宅のうち一つに転居しようと考えている。

- **現在よりも高価な住宅の場合。**一つ目の選択肢は\$70万の住宅である。この転居は新居が既存の住宅より高いので特別規則は適用されない。同夫婦がここに転居する場合、新しい住宅の課税価格は\$70万(住宅購入価格)となる。固定資産税は年間\$7700となる。
- **現在よりも安価な住宅の場合。**二つ目の選択肢は\$45万の住宅である。この場合、特別規則が適用となる。同夫婦の新居の課税価格は\$20万(既存の住宅と同じ額)となる。固定資産税は年間\$2200となる。

立法アナリストによる分析

続き

- **より高額な住宅の購入が可能になる。**有資格の住宅所有者は既存住宅の課税価値を(一定の調整後)州内にあるより高額な住宅に移転できる。既存住宅から新しい住宅に移転された課税価値は上方修正される。新しい住宅の課税価格は以前の住宅の課税価値を上回るが、新しい住宅の市場価格を下回る。近くのボックス(「提案5の下では何が起きるか」)に事例が紹介されている。

- **新規購入住宅の価格がより低い場合は税金が下がる。**有資格の住宅所有者がより低い価格の住宅に転居した場合、既存住宅から新しい住宅に移転される課税価値は下方修正される。近くのボックス(「提案5の下では何が起きるか」)に事例が紹介されている。
- **住宅所有者が特別規則を利用できる回数の制限を撤廃する。**有資格の住宅所有者が特別規則を利用できる回数に制限はない。

財務的影響

地方政府の税収入の減少。同措置は資産税収入に複数の影響を与える可能性がある。

提案5の概要

前述の夫婦を再び例に取ります。彼らが今住んでいる住宅は課税標準額が\$20万、市場価格が\$60万です。彼らが転居した場合、新居の課税標準額は下記のとおりになります。

- **現在よりも高価な住宅の場合:**新居を\$70万で購入した場合、この新居の課税標準額は\$30万です(下記参照)。固定資産税は年間\$3300となり、これは前の住宅に対して支払っていた税額(\$2200)よりは高額ですが、現行法の下で支払うことになる税額(\$7700)よりはるかに少なくなっています。

$$\begin{array}{c} \$300,000 \\ \left[\begin{array}{c} \text{新居の課税} \\ \text{標準額} \end{array} \right] \end{array} = \begin{array}{c} \$200,000 \\ \left[\begin{array}{c} \text{前の住宅の} \\ \text{課税標準額} \end{array} \right] \end{array} + \begin{array}{c} \$100,000 \\ \left[\begin{array}{cc} \$700,000 & \$600,000 \\ \text{新居の市場} & \text{前の住宅の} \\ \text{価格} & \text{市場価格} \end{array} \right] \end{array}$$

- **現在よりも安価な住宅の場合:**新居を\$45万で購入した場合、この新居の課税標準額は\$15万です(下記参照)。固定資産税は年間\$1650となり、これは前の住宅に対して支払っていた税額および現行法の下で支払うことになる税額(\$2,200)よりも少なくなっています。

$$\begin{array}{c} \$150,000 \\ \left[\begin{array}{c} \text{新居の課税} \\ \text{標準額} \end{array} \right] \end{array} = \begin{array}{c} \$200,000 \\ \left[\begin{array}{c} \text{前の住宅の} \\ \text{課税標準額} \end{array} \right] \end{array} \times \begin{array}{c} 75\% \\ \left[\begin{array}{cc} \$450,000 & \$600,000 \\ \text{新居の市場} & \text{前の住宅の} \\ \text{価格} & \text{市場価格} \end{array} \right] \end{array}$$

- **転出したかもしれない人々からの収入の減少。**現在55才を超える約85,000人の住宅所有者が税優遇措置を受けないまま別の住宅に転居している。これらの転居者のほとんどは最終的により高い資産税を支払っていることになる。この措置の下で、該当者の資産税はずっと低くなる。これにより資産税収入は減少する。
- **潜在的にはより価格の高い住宅およびより多くの建造物からのより高い税収が見込まれる。**同措置により、より多くの人が住宅を売り、別の住宅を購入することになる。なぜならば、そうすると税優遇措置が受けられるからである。転居者の数は数万人増加が見込まれる。より多くの人が住宅の購入と売

立法アナリストによる分析

続き

却に興味を持つため、住宅価格および住宅建設に何らかの影響を及ぼすとみられる。住宅価格の上昇および住宅建設の増大はより多くの資産税収入につながると見られる。

転出してしまったかもしれない人々からの歳入減は、住宅価格の上昇および住宅建設の増大から得られる歳入増よりも大きいと見込まれる。これは同措置が複数の地方政府に資産税お減少をもたらすことを意味する。最初の数年間あ、学校や他の地方政府はそれぞれおそらく年間1億ドルの収入減となる。時の経過とともに、この収入源が大きくなり、学校や他の地方政府はそれぞれおそらく年間\$10億の収入減となる。(現在のドルで)

学校に対するより多くの州による支出。現行法では資産税損失額を補填するために州が大多数の学校により多くの資金を提供する必要がある。この結果、州の学校に対する支出は最初の数年間は、年間\$1億以上の増大となる。時の経過とともに、州の学校に対する支出は現在のドルで、年間約\$10億に増大する。(これは州予算の1パーセント未満である。)

資産移転税収入の増加。同措置は住宅販売数の増加をもたらすため、市および郡が

徴収する資産移転税の増大をもたらすと見込まれる。この歳入増は年間\$1万になる可能性がある。

所得税収入の増加。同措置は毎年売却される住宅の数を増加させることになるため、住宅売却から得られた利益に対する所得税を支払う必要のある納税者数が増加する可能性がある。これはおそらく州の所得税収入を年間\$1万増やす可能性がある。

郡にとってより大きな行政経費。郡の査定員はこの措置によりカバーされる住宅の課税価値の計算をする過程を創出する必要があるとみられる。これにより、郡の査定員に対する一度限りの\$1万以上の経費が掛かることになる。経常経費が増加すると若干減ると見られる。

<http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/>で、主にこの法案を支持または反対するために構成された委員会 のリストをご覧ください。委員会に対する政治献金の上位10者は、<http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html>で確認できます。

州法案文書の完全なコピーが必要な場合は、州務長官の電話 (800) 339-2865 か、vigfeedback@sos.ca.gov までEメールでご連絡ください。コピーを無料で送付します。