

72 提案 允許州議會讓新建的集雨系統豁免於物業稅重估的規定。 州議會憲法修正案。

官方標題與概要

由司法部長撰寫

此議案內容可以在州務卿的網站獲取，地址為<http://voterguide.sos.ca.gov/>。

- 根據 California 憲法，除特定情況之外，現有物業上的建築物都必須接受稅務重估。
- California 憲法允許州議會將讓某些物業上的建築物可以豁免於受到物業稅重估的規定。
- 修改California憲法，允許州議會能讓新建的或加蓋的集雨系統豁免於須要接受物業稅重估的建築物類別之外。
- 適用於2019年1月1日或之後建造完成的或加蓋好的集雨系統。

立法分析師對州政府和地方政府淨財政影響的預計概要：

- 地方政府每年的物業稅收入可能稍微減少。

最終票由州議會在 SCA 9 (提議 72) 投出
(決議第1章，2018法案)

參議院： 贊成 39 反對 0

議會： 贊成 76 反對 0

由立法分析師分析

背景

California 在某些年份的水供應是有限的。

California 擁有廣泛的水資源系統，可將水從州北部（該地水資源更為豐富）輸送至該州其他地區的農場和城市。水通常通過當地公共供水系統輸送到房屋和其他建築物。通過這些供水系統可用的水量每年都會有很大的變化。在雨雪較少的年份，可能很難為州內所有的農場、居民和企業提供充足的用水。為此，州和地方政府已經在尋找其他方式為需要的人提供水。

雨水收集系統現場收集水以供使用。雨水收集系統是創造額外水源的一種方式。雨水收集系統收集並存儲落在建築物屋頂上的雨水。該系統使用管道將水從屋頂和排水溝導入大型儲罐。儲存下來的水可以用於澆灌植物或沖馬桶等。因此，這些系統在某種程度上減少了對當地供水系統的供水需求。在家中安裝雨水收集系統通常花費幾百美元到幾千美元。在商業設施或公寓上安裝此類系統通常要花費數千美元到數十萬美元。

當地政府向屋主征稅。California的地方政府——城市、郡、學校和特殊地區——根據物業的價值向屋主徵收物業稅。物業包括土地及附於其上的任何建築物或其他改良。物業稅是地方政府的主要收入來源，每年在全州範圍內征收超過600億美元。

屋主稅收計算法案。每個屋主的年度物業稅額相當於其物業的應稅價值乘以其物業稅率。屋主的物業稅率通常為1.1%。在購買物業的當年，其應稅價值為其購買價格。在此之後的每一年，其物業的應稅價值都會根據通貨膨脹率進行調整（最高2%）。這一直持續到該物業被再次出售，並以其購買價格納稅。

物業改良會觸發更高的稅額。當屋主對其物業進行改良時，郡評估員通常會更新物業的應稅價值以反映其改良情況。郡評估員首先確定其改良的價值。改良的價值取決於改良建築的成本，以及由此而帶來的物業售價的增加。郡評估員然後將改良的價值添加到房地產的先前應稅價值中，以確定該物業的新的應稅價值。

由立法分析師分析

(續)

某些改良不會增加稅款過去選民批准的議案要求郡評估人員不要將某些類型的物業改良的價值計入物業的應稅價值。這種改良包括太陽能電池板、消防灑水裝置和為地震安全而進行的某些升級。

提議

雨水收集系統不計入應稅價值。這項修改州憲法的議案允許州議會將新建雨水收集系統的價值從物業的應稅價值中排除。今年早些時候，州議會通過了一項法律，如果得到選民的批准，就可以執行這一議案。根據這項法律規定，在2019年1月1日至2028年12月31日之間安裝的任何（集雨）系統都不會增加物業稅。這些物業稅上的減免將在物業售出後獲得兌現。如果開發商在新建建築物上安裝了某系統，則該建築物的第一個買家可以請求獲得該系統所帶來的物業稅減免。

舉個例子。如下是這項議案可以實現物業稅減免的一個例子。假設一個家庭的應稅價值為400,000美元，屋主的年度稅費為4,400美元（400,000 美元乘以1.1%）。屋主為安裝雨水收集系統花費了5,000美元。如果沒有這項議案，郡評估員會將這家的應稅價值增加至405,000美元。屋主的年度稅費將會增加至4,455美元（405,000美元乘以1.1%）。如果這項議案得到執行，房屋的應稅價值和稅費不會改變。房主的年度稅費仍然是4,400美元，比議案未執行的情況下少55美元。

財政影響

很可能略微減少物業稅收入。這項議案將導致在現有建築物上安裝雨水收集系統或購買包含這些系統的新建築物的屋主支付更低的物業稅。更低的物業稅意味著地方政府的收入會降低。在全州範圍內，這些物業稅收入的損失會很小，每年不超過幾百萬美元。這是因為有新的雨水收集系統的物業所繳納的稅費會在未來幾年占有物業稅支付中的很小一部分。

訪問<http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/> 查看所組成的主要旨在支持或反對此議案的委員會列表。訪問<http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/jun-18-primary.html> 獲取委員會的前10名捐助者。

如果您想獲取該項州法案的完整文本副本，請致電州務卿，號碼是(800) 339-2857，或者您可以發送電子郵件至vigfeedback@sos.ca.gov，您將得到免費郵寄的一份副本。