

발의안 5

특정한 부동산 소유자가 자신의 부동산 과세 기준을 대체 부동산으로 이전하는 요건의 변경. 주민 발의 헌법 개정 및 법안.

공식 제목 및 요약

법무장관 작성

이 법안의 내용은 주 국무장관의 웹사이트 <http://voterguide.sos.ca.gov>.
에서 찾아볼 수 있습니다.

- 55세가 넘었거나 장애가 심한 주택 소유자가 자신의 부동산 과세기준을 대체 주소지로 이전하는 다음의 현행 요건을 삭제: 대체 부동산은 값이 같거나 더 작아야 함, 대체 주소지는 특정 카운티 내에 있어야 함, 이전은 단 한번만 할 수 있음.
- 오염이 되었거나 재난으로 파괴된 부동산에 대한 이전에 있어서 대체 가격이 비슷하고 위치가 비슷해야 하는 요건 삭제.
- 새 부동산의 가격을 기준으로, 대체 부동산의 과세 기준에 대한 조정이 필요함.

주 정부와 지방 정부 순 재정적 영향에 대한 입법 분석가의 추정 요약:

- 학교들과 기타 지방정부들은 각각 첫 몇년간 연간 재산세 세수에서 \$1억 이상의 손실을 보고, 시간이 감에 따라 늘어나 매년 약 \$10억(오늘날의 달러 가격 기준)가 될 가능성이 있음. 학교의 재산세 손실을 보전해 주기 위해 주의 비용이 유사한 규모로 증가됨.

입법 분석관의 분석

배경

지방 정부는 부동산 소유자에게 세금을

부과합니다. California 주정부는- 시, 카운티, 학교 및 특별 지구- 부동산 가치에 따라 부동산 소유자에게 재산세를 부과합니다. 재산세는 지방 정부의 주요 수입원으로 주 전체에서 연간 \$600억 이상을 거둬들이고 있습니다.

부동산 소유자의 과세 계산. 부동산 소유자의 연간 재산세 고지서는 부동산의 과세 가격에 재산세율을 곱한 금액과 동일합니다. 일반적인 부동산 소유자의 재산세율은 1.1퍼센트입니다. 부동산을 구입한 해에 부동산의 과세가격은 그 부동산의 구매 가격입니다. 그 후 매년 부동산의 과세 가격이 인플레이션에 맞게

최대 2퍼센트까지 조정됩니다. 이는 부동산이 매각되어 구매 가격에 다시 세금이 부과될 때까지 계속됩니다.

이사하는 주민들은 재산세의 인상을 겪는 경우가 자주 있습니다. 대부분의 주택 시장 가치는(판매할 수 있는 가격) 연간 2퍼센트 보다 더 빨리 오릅니다. 이는 대부분의 주택의 과세 가치가 시장 가치보다 낮다는 것을 의미합니다. 이 때문에 주택 소유자가 다른 주택을 구입하는 시점에 새 주택의 구입 가격이 구매자의 이전 주택의 과세 가치를 초과하는 경우가 많습니다(주택들이 비슷한 시장 가치를 가지는 경우에도 그렇습니다). 이는 주택 구입자에게 더 높은 재산세를 부과합니다.

입법 분석관의 분석

계속

일부 자택 소유자들 위한 특칙. 일부 경우, 특칙은 기존 주택 소유자들에게 더 높은 재산세를 내지 않고 다른 주택으로 이사할 수 있도록 허용합니다. 이러한 특칙은 55세 이상 또는 심각한 장애를 가진 주민, 또는 자연재해나 오염으로 인해 재산에 피해를 받은 주택 소유자에게 해당됩니다. (이러한 주택 소유자는 “자격이 있는 주택 소유자”라고 합니다) 동일 카운티 내에서 이사를 하는 경우, 자격이 있는 주택 소유자는 신규 주택의 시장 가치가 기존 주택과 동일하거나 그보다 적을 때 기존 주택의 과세 가치를 다른 주택으로 양도할 수 있습니다. 또한, 카운티 정부는 자격이 있는 주택 소유자들에게 해외 주택에 대한 과세 가치를 관할 카운티에 있는 주택으로 양도할 수 있는 권한을 승인할 수 있습니다. 카운티 10개가 이러한 양도를 허용합니다. 제한된 경우가 아니라면, 55세 이상 또는 심각한 장애를 가진 주택 소유자는 평생에 한번 과세 가치를 양도할 수 있습니다. 이 규정들의 이행 사례는 가까운 창(“현행법에서 무슨 일이 진행되나요?”)을 참조하십시오.

주택 구입에 관련된 기타 과세. 시 및 카운티는 주택 및 기타 부동산 양도에 대한 세금을 징수합니다. 주 전역에서 이행되는 양도 과세는 시 및 카운티에게 약 \$10억의 자금을 조달합니다.

카운티는 재산세를 관리합니다. 카운티의 산정관이 부동산의 과세 가치를 평가합니다. 주 전역에서 카운티가 산정관 사무소에 대한 지출 총액은 약 \$6억 정도입니다.

California는 개인 소득세를 부과합니다. 주는 주 내에서 벌어들인 근로 소득에 대해 개인 소득세를 부과합니다. 주택 판매로 얻은 수입도 과세 소득으로 인정될 수 있습니다. 개인 소득세는 매년 \$800억 이상의 기금을 조달합니다.

제안

자격 있는 주택 소유자를 위한 특별 규칙을 확장합니다. 주택 소유자들이 다른 주택을 구입에 관련된 부동산 과세를 감면하는 특칙을 확대하기 위해 이 법안은 주 헌법을 개정합니다. 2019년 1월 1일부터, 이 법안은:

현행법에서는 어떤 일이 일어납니까?

55세의 한 부부는 30년 전에 \$110,000에 그들의 주택을 구입했습니다. 이 부부의 집의 현재 과세 가치는 \$200,000 입니다(30년 간 매년 \$110,000 금액이 2퍼센트로 인상했습니다). 이 부부의 연간 재산세는 \$2,200입니다(과세가치의 1.1퍼센트). 해당 주택은 이제 \$600,000에 판매가 가능합니다. 그 부부는 다른 두 집 중 한 곳으로 이사하는 것을 고려하고 있습니다.

- **더 비싼 주택.** 첫 번째 선택은 \$700,000의 비용이 드는 주택으로 이사하는 것입니다. 새 주택이 기존 주택보다 비싸기 때문에 부부가 이사하는 경우 특별 규칙이 적용되지 않습니다. 만약 이 부부가 이사를 할 경우, 이 부부의 새 주택의 과세 가치(주택 구입 가격)는 \$700,000가 됩니다. 이 경우 이 부부의 연간 재산세는 \$7,700로 인상됩니다.
- **더 싼 주택.** 두 번째 선택은 \$450,000의 비용이 드는 주택으로 이사하는 것입니다. 이러한 경우에는 특별 규칙이 해당됩니다. 이 부부의 새 주택의 과세 가치는 \$200,000이 됩니다(그들의 기존 주택과 동일합니다). 이 부부의 연간 재산세로는 \$2,200가 청구됩니다.

입법 분석관의 분석

계속

- **같은 주 내 어디든지 이사를 허용합니다.**
자격이 있는 주택 소유자들은 기존 주택의 과세 가치를 같은 주 안의 어느 곳에 있는 주택에 양도할 수 있습니다.

- **더 높은 가격의 주택 구입을 허용합니다.**
자격이 있는 주택 소유자들은 기존 주택의 과세 가치를(조정 후) 더 비싼 주택으로 양도할 수 있습니다. 기존 주택의 과세 가치를 새 주택에 양도할 때 그 가치는 상향 조정됩니다. 새 주택의 과세 가치는 이전 주택의 과세 가치보다 높지만 새 주택의 시장 가치보다는 낮습니다. 이에 대한 사례를 보고 싶은 경우 (“발의안 5에서 무슨 일이 진행되나요?”) 가까운 창을 참조하십시오.

- **새로 구입한 주택이 더 저렴한 경우 과세가 감소됩니다.** 자격이 있는 주택 소유자가 더 저렴한 주택으로 이사할 때, 기존 주택에서 새 주택으로 양도된 과세 소득은 하향 조정됩니다. 사례를 보고 싶은 경우 (“발의안 5번 시행 시 어떤 일이 일어납니까?”) 창을 참조하십시오.
- **주택 소유자가 특칙을 사용할 수 있는 횟수에 대한 제한을 폐지합니다.** 자격 있는 주택 소유자가 과세 가치를 양도할 수 있는 횟수에 대한 제한은 없습니다.

5번 발의안 시행 시 어떤 일이 일어납니까?

이전 예시와 동일한 부부를 대입했을 때, 현주택의 과세대상 금액은 \$200,000이며 시장 가격은 \$600,000로 산출됩니다. 만약 부부가 이사를 가는 경우, 새 주택의 과세대상 금액은 다음과 같게 됩니다.

- **더 비싼 주택.** 부부가 \$700,000에 주택을 구입할 경우, 새 주택의 과세대상 금액은 \$300,000가 됩니다(아래 명시). 이 부부의 연간 재산세로는 \$3,300가 청구됩니다. 이 금액은 부부가 이전 주택에서 지불했던 금액(\$2,200)보다 더 많은 금액이며, 현 법령에 기준하여 산출한 금액(\$7,700)보다는 적은 금액입니다.

$$\begin{array}{r}
 \$300,000 \\
 \text{[새로운 주택의 과세대상 금액]}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 \$200,000 \\
 \text{[이전 주택의 과세대상 금액]}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{r}
 \$100,000 \\
 \text{[\$700,000 새로운 주택의 시장 가격} \\
 \text{\$600,000 - 이전 주택의 시장 가격]}
 \end{array}$$

- **더 싼 주택.** 부부가 \$450,000에 주택을 구입할 경우, 새 주택의 과세 대상 금액은 \$150,000가 됩니다(아래 명시). 이 부부의 연간 재산세로는 \$1,650가 청구됩니다. 이 금액은 부부가 이전 주택에서 지불했던 금액보다 더 적은 금액이며 현 법령에 기준하여 산출한 금액(\$2,200)보다 적은 금액입니다.

$$\begin{array}{r}
 \$150,000 \\
 \text{[새로운 주택의 과세대상 금액]}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 \$200,000 \\
 \text{[이전 주택의 과세대상 금액]}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 75\% \\
 \text{[\$450,000 새로운 주택의 시장 가격} \\
 \text{\$600,000 \div 이전 주택의 시장 가격]}
 \end{array}$$

재정적 영향

지방 정부에 대한 재산세 수입 감소. 이 조치는 재산세 수입에 여러 가지 영향을 미칠 수 있습니다:

- **어차피 이사할 사람들에게 과세 감면.**
현재 55세 이상인 약 85,000명의 주택 소유자들은 매 년 재산세에 대한 혜택을 받지 않고 다른 주택으로 이사합니다. 이렇게 이사하는 주민 대부분은 결국 더 높은 재산세를 납부하게 됩니다. 이 법안이 통과되면, 위와 같은 사례의 재산세는 훨씬 더 낮을 것입니다. 이것은 재산세 수입을 감소시킵니다.
- **주택의 더 높은 가격과 추가 주택 건설로 인해 잠재적으로 과세가 높아질 수 있습니다.** 본 법안은 더 많은 주민들이 현주택을 매도하고 다른 주택을 매수하도록

입법 분석관의 분석

계속

촉진하는데, 그를 위한 세금 감면을 주기
때문입니다. 이사하는 주민들의 수는 수
만 명으로 증가할 수 있습니다. 주택을
구매하고 판매하는 데 관심을 두는
주민들이 점점 더 많아지면 이는 주택
가격과 주택 건설에 어느 정도 영향을
미칠 것입니다. 주택 가격 상승과 주택
건설 증대로 추가적인 부동산 세입이
이루어집니다.

어차피 이사했을 주민들의 세입 손실은 높은
주택 가격과 주택 건설로 인한 이득보다 클
것입니다. 이 법안은 지방정부를 위해 재산세를
감면할 것이라는 뜻입니다. 처음 몇 년 동안 학교
및 다른 지방 정부는 아마 매 해 \$1억 이상을
잃게 될 것입니다. 시간이 지나 이러한 손실이
증가하면 학교 및 다른 지방 정부는 매년 약
\$10억을 잃게 될 것입니다(오늘날의 달러
가치 기준).

학교를 위한 추가적인 주 지출. 현행법은 주가
대부분의 학교에 재산세로 인한 손실을 메꾸기
위해 추가 기금을 조달할 것을 요구합니다.
따라서 학교에 쓰이는 주 비용은 처음 몇 년
간 매년 **\$1억** 이상의 상승세를 보일 것입니다.
시간이 지나면서 이러한 학교에 대한 주의
비용은 오늘날의 달러 단위에서 매 년 **약\$10억**
정도로 인상될 것입니다. (이것은 주 예산의
1 퍼센트 보다 낮습니다.)

부동산 양도 세입 증가. 법안으로 통해 주택
판매가 증가함으로써 시와 카운티가 징수하는
부동산 양도 과세 또한 증가합니다. 이러한
세입 증가는 매년 수 천만 달러가 될 것으로
예상합니다.

소득 세입 증가. 해당 법안이 통과하면 매
년 판매되는 주택의 수가 증가하기 때문에,
주택 판매로 관련된 소득세를 납부해야 하는
세입자들의 수를 증가시킬 것으로 예상됩니다.
이러한 주 소득세 증가액은 매 년 수 천만 달러가
될 것으로 예상됩니다.

카운티의 관리 비용 상승. 카운티의 산정관은 이
법안이 적용되는 주택의 과세 가치를 계산하는
과정을 작성해야 합니다. 이에 따라 카운티의
산정 작업에 수 **천만 달러** 또는 그 이상의 일회성
비용이 발생하며, 이보다 약간 더 작은 지속적인
비용 상승이 예상됩니다.

주로 이 법안을 지지하거나 반대하기 위해 설립된 위원회 목록은
<http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/>를 참조하십시오. 위원회의 상위 10명의
기부자를 확인하려면 <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html>를 참조하십시오.

주 법안의 전문을 구하시려면 주 국무장관에게 (866) 575-1558 로
문의하시거나 vigfeedback@sos.ca.gov로 이메일로 문의하시면,
사본을 우편으로 무료로 보내드립니다.