提議

5 變更對某些房產所有者轉移其房產稅基至重置房產的要求。憲法修正案和法規動議。

官方標題與概要 由司法部長撰寫

該提案內容可見於州務卿網站，網址為
http://voterguide.sos.ca.gov。

- 超過55歲或嚴重殘障房主若將其房產稅基轉移至重置居所，對其取消以下現行要求：重置房產具有相同或更低價值，重置居所位於特定郡縣，並且轉移只發生一次。
- 廢除關於受污染或遭災害損毀房產轉移的類似重置價值和位置要求。
- 需要根據新房產的價值調整重置房產的稅基。

立法分析師對州政府和地方政府淨財政影響的預計概要：

- 最初幾年內，學校和其他地方政府每年將各自損失超過1億美元的年度房產稅，隨着時間推移，每年損失增加到10億美元左右（按今日美金計價）。州政府須劃撥相應資金以填補學校房產稅損失。

由立法分析師分析

背景

當地政府向房產所有者徵稅。California的地方政府 - 城市、郡、學校和特殊地區 - 根據房產的價值向房產所有者徵收房產稅。房產稅是地方政府的主要收入來源，每年徵收超過600億美元。

計算房產所有者的稅額。每個房產所有者的年度房產稅額相當於其房產的應稅價值乘以其房產稅率。房產所有者的房產稅率通常為百分之1.1。在購買房產的當年，其應稅價值為其購買價格。在此之後的每一年，房產的應稅價值都會根據通貨膨脹率進行調整（最高百分之2）。這一直持續到該房產再次出售，並以其購買價格納稅。

搬入者通常面臨房產稅額增加。大多數住房（可供出售）的市場價值年度增長速率超過百分之2。這意味著大多數住房的應稅價值低於其市場價值。因此，當房主購買其他住房時，新住房的買價通常高於買家之前住房的應稅價值（即使這些住房具有類似的市場價值）。這會導致購房者支付更高的房產稅額。

適用於部分房主的特殊規則。在某些情況下，特殊規則允許現有房主搬至不同住房，但無需支付更高的房產稅。這些特殊規則適合超過55歲或嚴重殘障房主，且其房產遭受自然災害或受到污染。（我們將此類房主稱為「合資格的房主」。）在同一郡內搬遷時，合資格的房主可將現有住房的應稅價值轉移至其他住房，前提是新住房的市場

由立法分析師分析 （續）

價值等於或低於現有住房。此外，郡政府可能允許合資格的房主將位於某郡的住房應稅價值轉移至其他郡內的住房。十個郡允許進行此類轉移。除在有限制的情況下，超過55歲或嚴重殘障房主一生可轉移一次應稅價值。旁邊的方塊（「在現行法律下將會發生什麼？」）提供了一個此類規則如何運作的範例。

其他購房稅。城市和郡縣徵收住房和其他房產轉移稅。在全州範圍內，城市和郡縣的轉移稅增加約10億美元。

郡政府掌管房產稅。郡估值員決定房產的應稅價值。在全州範圍內，用於估值官辦公室的年度郡開支總計約6億美元。

California徵收個人所得稅。州政府對在州內賺得的收入徵收個人所得稅。應稅收入包含賣房所得收益。個人所得稅每年增加超過800億美元。

提議

增加適用於合資格房主的特殊規則。該議案對州憲法進行修訂，增加在合資格房主購置不同住房時助節省房產稅的特殊規則。自2019年1月1日起，本議案：

- ***允許搬至州內任何地方。***合資格的房主可將現有住房的應稅價值轉移至州內任何地方的其他住房。
- ***允許購買更貴的住房。***合資格的房主可將現有住房的應稅價值（進行些許調整）轉移至更貴的住房。從現有住房轉移至新住房的應稅價值將被上調。新住房的應稅價值高於之前住房的應稅價值，但低於新住房的市場價值。旁邊的方塊（「根據5號提議下將會發生什麼？」）中展示了一則範例。
- ***降低較便宜的新購住房的稅費。***當合資格的房主搬遷至更便宜的住房時，

根據現行法律將會發生什麼？

一對55歲的夫婦於30年前用110,000美元購買了一套住房。其住房的應稅價值現為200,000美元（在110,000美元的基礎上每年增長百分之2，為期30年）。其年度房產稅為2,200美元（應稅價值的百分之1.1）。他們的住房如今價值600,000美元。這對夫婦正在考慮搬至其他兩所住房之一。

- ***更貴的住房。***第一個選擇是搬至價值700,000美元的住房。但此搬遷行為不符合特殊規則，因為新住房比現有住房貴。如果這對夫婦選擇此方案，其新住房的應稅價值將為700,000美元（住房的買價）。他們的年度房產稅將是7,700美元。
- ***更便宜的住房。***第二個選擇是搬至價值450,000美元的住房。在這種情況下，特殊規則適用。其新住房的應稅價值為200,000美元（與舊住房相同）。他們的年度房產稅仍為2,200美元。

下調從現有住房轉移至新住房的應稅價值。旁邊的方塊（「根據5號提議下將會發生什麼？」）中展示了一則範例。

- ***免除房主使用特殊規則次數的限制。***合資格房主轉移應稅價值的次數沒有限制。

根據5號提議會發生什麼？

以前面例子中的同一對夫婦爲例，他們現在的房子應稅價值為200,000美元，市場價值為600,000美元。如果他們搬家的話，他們的新房子的應稅價值將是：

- **更貴的住房。**如果這對夫婦以700,000美元購買該房屋，新房子的應稅價值將為300,000美元（如下圖所示）。他們的年度房產稅將是3,300美元。這比他們在舊住房的時候（2,200美元）交的要多，但是比按照目前的法律應該交的（7,700美元）要少得多。

300,000美元 = **200,000美元** + **100,000美元**

[新住房的應稅價值] [舊住房的應稅價值] [700,000美元 新住房的市場價值 − 600,000美元 舊住房的市場價值]

- **更便宜的住房。**如果這對夫婦以450,000美元購買該房屋，新房子的應稅價值將為150,000美元（如下圖所示）。他們的年度房產稅將是1,650美元。這比他們在舊住房的時候和比按照目前的法律應該交的要少（2,200美元）。

150,000美元 = **200,000美元** × **75%**

[新住房的應稅價值] [舊住房的應稅價值] [450,000美元 新住房的市場價值 ÷ 600,000美元 舊住房的市場價值]

財政影響

地方政府的房產稅收入減少。該議案對房產稅收入具有諸多影響：

- ***降低已搬走人士的稅金。***現在，每年約85,000位超過55歲的房主搬遷至其他房屋，但並沒有享受房產稅優惠。大多數搬遷人士最終仍支付較高房產稅。根據本議案，其房產稅會大幅降低。此做法會減少房產稅收。
- ***更高房價和更多住房建造可能產生更高稅金。***本議案會導致更多人出售住房和購買其他住房，因為本議案提供了相應的稅金優惠。搬遷人數可能會增加數萬人。有意購買和出售住房的人數增多會對房價和住房建造產生一定的影響。房價升高和住房樓宇增多會致使房產稅收增加。

搬走人群損失的收入可能會高於從更高的房價和更多的住房中取得的收益。這意味著本議案會減少地方政府的房產稅。在最初的幾年中，學校和其他地方政府各自年度損失有可能超過1億美元。此損失隨時間不斷升高，導致學校和其他當地政府各自年度損失約10億美元（按今日美金計價）。

增加州政府對學校的投資。現行法律要求州政府為大多數學校提供更多資金，以便彌補房產稅損失。因此，在最初的幾年內，州政府投入學校的年度成本將增加**超過1億美元**。久而久之，州政府投入學校的年度成本將增長至**約10億美元**（按今日美金計價）。（此成本不足州預算的百分之1）。

由立法分析師分析

（續）

房產轉移稅收增加。本議案會提高住房銷售量，亦會增加城市和郡縣徵收的房產轉移稅。此項收入的年度增長值很有可能達到數百萬美元。

所得稅收入增加。由於本法案會提升住房的年度銷售量，因此亦有可能增加需要為住房銷售收入支付所得稅的納稅人數量。這種情況使州政府的年度所得稅收入增加數百萬美元。

郡管理成本升高。郡估值員將需要建立一個流程，來計算本議案所涵蓋住房的應稅價值。這會導致郡估值員的單次成本達到**數百萬美元**甚至更高，此成本可能會在一定程度上小幅上升。

訪問*http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/*查看主要為支持或反對此議案而成立的委員會列表。訪問*http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html*獲取委員會的前十名捐助者。

如果您想獲取該項州議案的完整文本副本，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*，免費得到一份郵寄的副本。