提案
15 商業用および工業用不動産の課税査定を変更して公立学校、コミュニティカレッジ、および地方政府サービスへの財源を増やす。州民発案法案。

公式の表題と要約

司法長官が作成

提案本文は州務長官のウェブサイトをご覧ください
voterguide.sos.ca.gov

- 購入価格の代わりに、現行市場価値を基に商業用および工業用不動産に対して課税されることを義務付けてK-12公立学校、コミュニティカレッジ、および地方政府への資金源を増やす。
- 居住用不動産、農地など価値が合わせて300万ドル未満の商業用および工業用不動産の所有者は課税変更から免除される。
- 追加の教育資金は既存の学校資金供与保証を補足する。
- 小企業には個人不動産税が免除され、その他事業には50万ドル免除を提供する。

立法アナリストによる州政府及び地方政府の財政的影響の推定純損益要約：

- 300万ドル以上の商業用不動産価値に対する資産税を増やし、新たに65億ドルから115億ドルの資金を地方政府や学校に提供する。

立法アナリストによる分析

背景

地方政府の税資産。California州の市、郡、学校区、特別区（防火地区など）は、資産価値に基づいて資産所有者から不動産税を徴収しています。これらの地方政府に対する不動産税は毎年約$65億増加しています。全体としては資産税の約60パーセントが市、郡、特別区に提供されています。その他の40パーセントは学校とコミュニティカレッジに提供されています。これらの割合は郡ごとに異なります。

資産には土地、建物、機械、設備が含まれます。資産税はあらゆる種類の資産に適用されます。土地や建物は課税の対象です。企業は、自社が所有する他の物品の大部分についても資産税を支払います。これには、設備、機械、コンピューター、家具が含まれます。これらの物品を「業務用設備」と呼びます。

不動産税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ります。典型的な資産所有者の資産税率は1.1パーセントです。

土地および建物の課税価格は、取得購入価格に基づきます。土地または建物の購入年度では、その課税価格は購入価格となります。その後、毎年、不動産の課税価格はインフレに合わせて調整されます（最大2パーセント）。不動産が再度販売された場合、課税価格は新たな購入価格に合わせて変更されます。ほとんどの土地および建物の課税価格は、それらの推定売却価格よりも低くなります。ほとんどの資産の推定売却価格が、年率2 パーセント以上増加するためです。

市場価格に基づく事業用設備の課税価格。土地や建物とは異なり、事業用設備は今日の時点でいくらで売却できるかに基づいて課税されます。

郡による資産税の管理。郡の査定員は資産の課税価格を決定します。郡の税徴収員が資産所有者に請求書を発行します。郡の監査員が税収を地方政府に分配します。郡はこれらの活動に対して州全体で毎年$8 億を費やしています。

提案

商業用および工業用の土地および建物を市場価格で課税。この法案では、商業用および工業用（以下、単純に「商業用」とする）の土地や建物について、その取得購入価格の代わりに市場価格に基づいて課税することが求められます。

立法アナリストによる分析

続き

この変更は2022年に開始され、以降継続します。特定の基準を満たし、従業員が50名以下のCalifornia州の企業が使用する資産については、この変更は2025年まで開始されません。住宅用および農業用の土地は、取得購入価格に基づく課税を継続します。

一部の価値の低い資産は対象外とします。この変更は、所有者が$300万以下の価値の商業用の土地および建物をCalifornia州に所有する場合は適用されません（二年毎にインフレ調整を行います）。これらの資産は、取得購入価格に基づく課税を継続します。

事業用設備に対する減税。この法案は、2024年から各事業用設備の課税価格における$500,000の軽減を開始します。事業用設備が$500,000以下の企業においては、これらの物品は課税されません。特定の基準を満たす、従業員が50人以下のCalifornia州の企業については、事業用設備に課せられるすべての資産税が排除されます。

財務的影響

商業用の土地および建物に対する増税。$300 万以上の価値がある商業用の土地や建物の所有者には、より高い資産税が課せられます。2022年は、これらの資産所有者の一部についてのみ不動産税の増税を開始します。2025年までには、これらの資産所有者の大部分に資産税の増税が行われます。2025年以降、商業用の土地および建物からの資産税の合計は、おそらくほとんどの年で$80億～$125億に増加すると考えられます。商業用資産の価値は、年によって大きく変動します。これは、資産税の増加額も年々大きく変動することを意味します。

事業用設備に対する減税。事業用設備に対する資産税は、各年でおそらく$数億減少すると考えられます。

本法案の経費の支払いのために確保する資金。本法案では、本法案によって生じる様々な費用に備えて資金を確保します。これには、本法案の実施にかかる経費の支払いのために、郡に対して**一年あたり$数億**を提供することが含まれます。この法案には、郡の査定員が行う業務の量を増やし、彼らの業務方法の変更が必要となる可能性があるためです。郡は、この法案により生じた費用を賄うための新たな税収が入るより先に、この費用を負担することになります。新たな資産税による税収が入るまで、これらの初期費用を賄うための資金を州が郡に貸し出します。

地方政府と学校のための新たな財源。新たな資産税による資金は全体で年間$65 億～$115 億となり、これが地方政府に割り当てられます。60 パーセントが市、郡、特別区に割り当てられます。各市、郡、特別区への資金の割合は、複数の要因（各コミュニティの商業用不動産から得られた新たな税収額など）に基づきます。すべての地方政府にこの新たな財源が保証されているわけではありません。一部の地方では、事業用設備に対する減税によって税収が減少する可能性があります。その他の40パーセントは、学校やコミュニティカレッジへの資金の増額に使用されます。各学校またはコミュニティカレッジへの資金の割合は、主に学生数によって決定されます。

***http://cal-access.sos.ca.gov/campaign/measures/*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いただけます。**

委員会に対する政治献金の上位10名は、*http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html*で確認できます。

州法案の全文をご希望の方は、州務長官に電話(800) 339-2865またはEメール*vigfeedback@sos.ca.gov*でお申し出ください。コピーを無料で送付します。