提案
19 特定の不動産税規則を変更する。議会による憲法修正。

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

- 55歳超、重度身体障害者、または山火事あるいは災害により住宅が損壊された自家所有者が主な居住地の税基盤価値州内であればどこでもどんな価値の代替居住地へも移行できることを許可する。
- 家族間での特定不動産の移転による税制優遇を制限する。
- 家族経営農場の移転による税制優遇を拡大する。
- 州歳入と（もしあれば）貯蓄によるほとんどを防災サービスに配分し、地方政府に税関係の変更による払い戻しする。

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：

- 地方政府は不動産税歳入を1年に何千万ドル得る可能性がある。これら利益は経時的に1年に数億ドル増加する可能性がある。
- 学校は不動産税歳入を1年に何千万ドル得る可能性がある。これら利益は経時的に1年に数億ドル増加する可能性がある。
- その他税金による歳入は州政府と地方政府の両方で1年に何千万ドル増加する可能性がある。この新規州歳入のほとんどは火災に充てられるだろう。

19

州議会により投じられたACA 11に関する最終投票（提案19）
（決議第31号、2020年法規）

上院:	賛成 29	反対 5
下院:	賛成 56	反対 5

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。

不動産税の課税額計算法各資産所有者の年間不動産税額は、資産の課税価格に、適用される不動産税率を乗じた額になります。典型的な資産所有者の不動産税率は1.1 パーセントです。通常、新たな所有者が資産を相続した年は、その課税価格は購入価格となります。その後、毎年、資産の課税価格はインフレ調整されます（最大2パーセント）。資産が再度売却された場合、課税価格は新たな購入価格に合わせて変更されます。

立法アナリストによる分析

続き

資産の所有権が変更した場合の不動産税の増加。 ほとんどの不動産の課税価格は、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。このことから、資産の所有権が変更した場合は、その課税価値は通常より高い金額に再設定されます。これにより同不動産の課税額は高くなります。これは、引っ越しをした人が、新しい住宅に対してこれまでの住宅に支払っていたよりも高い不動産税を支払うことになることを意味します。

一部の住宅所有者向けの特別規則。 一部の場合で、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不動産税を支払う必要がなくなります。同特別規則は、55歳超の住宅所有者、重度障害者の住居所有者、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ます。このような人々を「資格のある住宅所有者」と言います。資格のある住宅所有者は、同じ郡内に引っ越し、新たな住居が既存の住居よりも高額でない場合に、同額の不動産税を支払い続けることができます。また、一部の郡では、資格のある住宅所有者がその郡から他の郡に引っ越した場合にこれらの規則を適用することを認めています。55歳を超える住宅所有者または重度障害者の住宅所有者は、この特別規則を生涯で一回のみ使用できます。この制限は、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には適用されません。

相続資産に対する特別規則。 また、特別規則では、不動産税課税額が増加えることなく、親から子へと資産を引き継ぐこともできます。これらの規則は、孫の親が死亡している場合は祖父母と孫にも適用されます。親から子へ、または祖父母から孫へと引き継がれる資産を「相続財産」と呼んでいます。この規則は、親または祖父母の住宅とその他の種類の資産の一部に適用されます。

郡による不動産税の管理。 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。

学校の財源は地域の不動産税と州の税金の両方。 学校は地域の不動産税と州の税金の両方から資金を受け取っています。州の法律は、学校はこれら二つの財源から合計した最小金額の資金を受け取るものとすることを規定しています。

提案

この法案は、資格のある住宅所有者と相続財産に関する特別規則を変更するものです。

資格のある住宅所有者に対する特別規則の拡大。 2021年4月1日から、この法案は資格のある住宅所有者を対象に特別規則を拡大します。この法案の具体的な内容は次のとおりです。

- ***州内ならばどこでも引っ越しが可能になる。*** 資格のある住宅所有者が州

内の別の住居に引っ越した場合に、低い不動産税を維持できるようになります。

- ***より高額な住宅の購入が可能になる。***資格のある住宅所有者は、特別規則を使用してより高額な住宅に引っ越すことができます。彼らの不動産税は上がりますが、一般の住宅購入者ほどではありません。
- ***住宅所有者が特別規則を使用できる回数の増加。***55歳を超える住宅所有者または重度障害者の住宅所有者は、この特別規則を生涯で三回使用できます。

相続資産に対する特別規則の範囲が狭まる。2021年2月16日から、この法案により相続資産に対する特別規則の範囲が狭まります。この法案の具体的な内容は次のとおりです。

- ***住宅または農業に使用しない不動産に対する特別規則の終了。*** 特別規則は、二種類の相続資産にのみ適用されます。一つ目は、子供または孫が主な住宅として使用する資産に適用されます。二つ目は、農場に適用されます。その他の目的で使用される資産については、特別規則は今後適用されません。
- ***高価値の相続住宅と農場に対する増税。***相続した住宅または農場に対する不動産税額は、その資産の想定販売価格が課税価格を$100万以上上回る場合に上がります。この場合、税額は上がりますが、その不動産を誰かに売却した場合ほどではありません。

防火対策専用として一定の資金を確保。この法案では、州が利用できる新たな資金が生まれます。この新たな資金については次のセクションで説明します。この法案は、新しい資金の大部分を防火対策に使用することを義務付けています。さらに、この新しい資金の残りの少額部分を特定の地方政府に提供することを義務付けています。

財務的影響

相続資産に対する規則の縮小による不動産税の増加。相続資産への特別規則の適用範囲が狭まることで、一部の相続資産に対する不動産税の増税に繋がります。地域政府と学校のための不動産税が増加します。

資格のある住宅所有者に対する規則の拡大による不動産税の減税。資格のある住宅所有者に対する特別規則の拡大により、いくつかの方法で不動産税の徴収が変わります。最も重要な点は、引っ越しをした場合に、より多くの住宅所有者の不動産税が下がることです。これにより地域政府と学校のための不動産税が減少します。

全体では、地方政府と学校のための不動産税は増加。この法案の不動産税が上がる場合があります。その一方で、不動産税が下がる部分もあります。全体としてみると、地域政府と学校のための不動産税はおそらく増えることになるでしょう。初めの数年は、地方政府は一年あたり数千万ドルを得ることが可能です。これらの収入は経時的に一年あたり数億ドルに増加する可能性があります。学校は同様

立法アナリストによる分析

続き

に不動産税による資金を受け取る可能性があります。

学校のための州費用が数年間減少する可能性。特定の状況においては、不動産税および州の税収からの学校資金は、学校のための不動産税は上がるにも関わらず、数年間同じとなる可能性があります。これは、既存の州法により、州からの学校に対する資金提供は学校が不動産税から得た金額と約同額分減額されるためです。このような場合は、州はその年数において費用を節約できます。この節約分は学校が不動産税から得た資金とほぼ同額となります。この法案ではこれらの節約分の大部分を防火対策に使用しなければならないとしています。

税収におけるその他細かな変更点。この法案は、より多くの人々が、不動産税の増加に直面することなく住宅の売買をできるようにするものです。そのため、この法案によって、各年の住宅販売数が増加すると考えられます。これによって、住宅の販売時に徴収されるその他多くの税金から州および地方政府に入る収入が増加します。この増加分は年間数千万ドルになる可能性があります。この法案では州のこの税収の増加の大部分を防火対策に使用しなければならないとしています。

郡の費用の増加。郡はこの法案を実施する上で、新たなスタッフを雇用し、コンピュータをアップグレードする必要があると予測されます。郡のこの費用増加分は**年間数千万ドル**になる可能性があります。

***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。