提案

15 通過變更商業和工業物業的稅收評估增加用於公立學校、社區學院和地方政府服務的資金來源。動議憲法修正案。

15

官方標題與概要 由總檢察長撰寫

該議案內容可以在州務卿的網站找到，請見*voterguide.sos.ca.gov*。

- 對商業和工業物業徵稅時要求基於目前市場價值，而非購買價格，以此增加K-12公立學校、社區學院和地方政府的資金來源。
- 以下這些不在稅收變更範圍之內：住宅物業；農業用地；以及總價值在300萬美元或以下的商業和工業物業的所有者。
- 任何額外的教育經費將用於補充現有的學校經費保證。
- 豁免小型企業繳納個人財產稅；對其他類型企業提供50萬美元免稅額。

立法分析師對州政府及地方政府淨財政影響的估計結果概述：

- 增加價值超過300萬美元商業物業的財產稅，為地方政府和學校提供65億美元至115億美元的新資金。

來自立法分析師的分析

背景

地方政府稅務財產。 California的市、郡、學校和特別行政區（如消防行政區）根據財產的價值向財產所有者徵收財產稅。這些地方政府每年徵收的財產稅約為$650億。總體來說，大約百分之60的財產稅用於各個城市、郡及特殊地區。其他的百分之40則用於學校與社區學院。這些份額在各個縣中有所不同。

財產包括土地、建築物、機器和設備。 財產稅適用於多種類型的財產。土地和建築物都要徵稅。企業也要為他們所擁有的大多數物品繳納財產稅。包括設備、機器、電腦和家具。我們稱之為「企業設備」。

該如何計算財產稅額？ 每位財產所有者的年度財產稅額相當於其財產的應稅價值乘以其財產稅率。財產所有者的財產稅率通常為百分之1.1。

土地與建築物的應稅價值是以原購買價格為基準。 在購買土地與建築物的當年，其應稅價值通常為其購買價格。在此之後的每一年，財產的應稅價值都會根據通貨膨脹率進行調整（最高為百分之2）。當財產再次出售時，其應稅價值將重新設定為新的購買價格。大多數土地與建築物的應稅價值都低於其可以出售之價格。這是因為大多數財產的售價每年上漲超過百分之2。

企業設備的應稅價值是以其可銷售之價格為基準。 與土地和建築物不同的是，企業設備是根據其當前的銷售之價格進行徵稅。

郡政府管理財產稅。 郡估稅員決定財產的應稅價值。郡稅務員向財產所有者開立帳單。郡審計員將稅額收入分配給地方政府。在全州範圍內，各個郡每年在這些活動上大約花費$8億。

提議

根據商業和工業用地與建築物的售出價格徵稅。 該議案要求商業和工業（以下簡稱之為「商業」）土地與建築物應根據其出售價格而不是其原始購買價格徵稅。此變更將於2022年開始實施。對於符合特定規定且員工人數在50人及以下的California企業使用之財產，該變更不會在2025年前開始實施。住宅和農業用地繼續按原購買價格徵稅。

來自立法分析師的分析 續

一些較低價值的財產不包括於此。 如果所有者在California擁有價值$300萬或更少的商業用地和建築物（每兩年調整一次通貨膨脹），則不適用此項變更。這些財產將繼續按原購買價格徵稅。

降低企業設備的稅額。 本議案將於2024年開始生效，每家企業設備的應稅價值將減少$500,000。設備金額少於$500,000的企業無須就這些項目繳稅。對於符合特定規定且員工人數在50人以下的California企業，將免除所有企業設備的財產稅。

財政影響

增加商業用地與建築物的稅額。大多數價值超過$300萬的商業用地和建築物的所有者將支付更高的財產稅。僅部分財產所有者將會在2022年開始繳納更高的稅額。直到2025年，大多數的財產所有者將繳納更高的稅額。從2025年開始，在大多數年內商業用地和建築物的財產稅總額可能會增加$80億至$125億。商業財產的價值每年都會產生顯著變化。這代表增加的財產稅額每年也可能隨之產生大幅變化。

減少企業設備的稅額。對商業設備徵收的財產稅額每年可能會減少數億美元。

為支付議案的成本而預留的資金。該議案為其所產生的各種成本預留資金。這包括**每年向各郡提供的數億美元**，以支付執行此項議案的成本。該議案將會增加郡估稅員的工作量，並可能要求他們改變工作方式。在取得新的資金來支付這些成本之前，各郡可能會有從此議案中產生的費用。在取得新財產稅收入之前，本州將借款給各郡以支付最初成本。

地方政府與學校的新資金。整體而言，每年$65億至$115億的新財產稅將交由地方政府。百分之60的稅額將交由各市、郡和特殊地區。各個市、郡或特殊地區的資金份額取決於幾個因素，包括該社區商業房產所繳納的新稅額。並非保證所有政府可以取得新的資金。一些鄉村地區可能因為企業設備稅額降低而最終導致虧損。其他的百分之40將增加學校與社區學院的資金。每所學校或社區學院的資金份額主要取決於他們的學生數量。

請造訪*http://cal-access.sos.ca.gov/campaign/measures/*查閱主要為支持或反對此議案而成立的委員會列表。

請造訪*http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html*以查閱委員會的前10名捐助者。

如果您想索取此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*，即可免費收到一份郵寄的副本。