提案
19 更改某些財產稅規則。立法性憲法修正案。

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*。

- 允許55歲以上，嚴重殘障，或其家園被野火或災難摧毀的房主將其主要住所的物業稅計稅基數值轉移到其在州內任何地方、任何價值的重置住所。
- 限制家庭成員之間某些房地產轉讓的稅收優惠。
- 擴大了家庭農場轉讓的稅收優惠。
- 將大部分由此產生的州收入和節省金額（如果有）分配給消防服務，並發還與稅收有關的變更給地方政府。

立法分析家對州政府及地方政府淨財政影響的估計結果概述：

- 地方政府每年可以獲得數千萬美元的財產稅收入。隨著時間的推移，這些收益可能會增長到每年幾億美元。
- 學校每年可以獲得數千萬美元的財產稅收入。隨著時間的推移，這些收益可能會增長到每年幾億美元。
- 州及地方政府每年從其他稅收中獲得的收入可能會增加數千萬美元。這些新的州收入大部分將用於防火。

19

立法院對ACA 11（第19號提案）的最終投票結果
（決議第31章，2020年法規）

參議院：	贊成29	反對5
眾議會：	贊成56	反對5

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。

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 。在新所有者接管財產的當年，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）。當財產再次變更所有權時，其應稅價值將重新設定為新的購買價格。

來自立法分析師的分析 續

當財產變更所有權時，財產稅將增加。大多數財產的應稅價值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比2。因此，當財產變更所有權時，其應稅價值通常會重新設定到較高的金額。這會導致該財產的財產稅變高。這意味著，搬遷的人通常最後要為新屋支付比舊屋更高的財產稅。

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，而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。我們稱這些人為「合資格的房主」。如果合資格房主的新屋未較現有房屋昂貴，則他們可以在同一郡內搬遷並支付相同金額的財產稅。在某些郡，合資格房主從一個郡搬至另一個郡時，這些規則亦同樣適用。55歲以上或嚴重殘障的房主通常一生只能使用一次這些特殊規則。這個限制也適用於受自然災害或污染影響的財產。

繼承財產的特殊規則。 特殊規則亦允許在父母與子女之間移轉財產，而無需增加財產稅。如果孫子女的雙親已故，則這些規則亦適用於祖父母和孫子女之間。我們將父母與子女或祖父母與孫子女之間移轉的財產稱之為「繼承財產」。該規則適用於父母或祖父母的房屋以及限定金額的其他類型財產。

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，各個縣每年在這些活動上大約花費$8億。

學校資金來自地方財產稅和州稅。 學校接收來自地方財產稅和州稅的資金。州法律規定，學校必須從這兩個來源獲得最少的總資金。

提議

該議案對合資格房主和繼承財產的特殊規則進行修改。

擴大適用於合資格房主的特殊規則。從2021年4月1日起，該議案將擴大適用於合資格房主的特殊規則。具體來說，該議案：

- ***允許搬遷至州內任何地方。*** 合資格房主在搬到州內任何地方的另一間房屋時，得以保留較低的財產稅。
- ***允許購買更昂貴的房屋。*** 合資格的房主可以使用特殊規則搬遷至更昂貴的房屋。他們的財產稅帳單仍會增加，但幅度不會和其他購房者高。
- ***增加房主可以使用特殊規定的次數。*** 55歲以上或嚴重殘障的房主一生可使用三次這些特殊規則。

來自立法分析師的分析 續

限制繼承財產的特殊規則。 自2021年2月16日起，該議案限制了繼承財產的特殊規則。具體來說，該議案：

- ***取消非住宅財產或非農業財產的特殊規則。*** 特殊規則僅適用於兩種類型的繼承財產。首先，這些規則適用於子女或孫子女作為主要住宅的財產。其次，這些規則適用於農場。其他用途的財產不得再使用特殊規則。
- ***要求提高繼承的高額房屋和農場稅額。*** 如果財產可以出售的價格超過其應稅價值$100萬（每兩年調整一次通貨膨脹率），則繼承的房屋或農場的財產稅將增加。在這種情況下，稅額將上升，但幅度不會與將財產出售給其他人的幅度一樣高。

投入特定金額用於防火。 該議案可為州提供新的資金。這筆新資金將在下一節討論。該議案要求將大部分新基金用於防火。此外，該議案要求將新基金的一小部分撥給某些地方政府。

財政影響

限制繼承財產的規則會增加財產稅。限制繼承財產的特殊規則將使得某些繼承財產的財產稅提高。這將增加用於地方政府和學校的財產稅。

擴大合資格房主的適用規則會減少財產稅。擴大合資格房主所適用的特殊規則可能在幾個方面改變財產稅的徵收方式。最重要的是，從一間房屋搬至另一間房屋時，將有更多的房主能夠節省財產稅。這將減少用於地方政府和學校的財產稅。

整體而言，會有更多的財產稅用於地方政府和學校。該議案的某些部分將提高財產稅。其他部分則會使其降低。整體而言，用於地方政府和學校的財產稅可能會增加。在一開始的前幾年，地方政府每年可獲得數千萬美元。隨著時間的推移，這些收益可能會增長到每年幾億美元。學校可以獲得類似的財產稅收益。

學校的州成本可能在幾年內減少。在有限情況下，儘管學校獲得財產稅收益，但在幾年內，學校從財產稅和州稅中所獲得的資金總額可能大致相同。這是因為根據現有的州法律，可導致用於學校的州資金減少，其金額與他們所獲得的財產稅收益大致相同。若出現這種情況，那麼州就能夠在那幾年中節省成本。節省的金額與學校財產稅收益相近。這項議案指出，這些節省金額的大部分須用於防火。

其他較小的稅收改變。這項議案允許更多人買賣房屋，而無需面臨財產稅增加的問題。因此，該議案可能將增加每年售出的房屋數量。這將透過出售房屋所收取的其他稅款，增加撥給州和地方政府的資金。每年增加的金額可達數千萬美元。這項議案指出，州稅增加的收入大部分須用於防火。

來自立法分析師的分析

續

郡的成本增加。 郡可能需要僱用新員工並升級電腦以執行該議案。這將使郡的成本每年增加**數千萬美元**。

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。

如果您想獲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。