미국의 **Property Tax**

한국지방자치단체 국제화 재단

LA 주재관 : 송 영 철

제목: 캘리포니아주 Property Tax 관련 주민발의안 13 에 대한 연구

해외연구보고서를 발간하며
해외연구보고서를 준비하며

1. 캘리포니아주 부동산 보유세제 개관
   1) 과세단체
   2) 과세대상 재산
   3) 과세재산 평가
   4) 부동산 보유세 세율
   5) 부동산 보유세 세입
   6) 부동산 보유세 면세

2. 부동산보유세 인상 제한을 위한 주민발의안 (Proposition) 13
   1) 주민발의안 배경
   2) 주민발의안 시행
   3) 주민발의안 효과

3. 캘리포니아주 부동산 보유세 부과 과정
   1) 과세단체
   2) 과세대상 재산
   3) 과세재산 평가와 평형조정율
   4) 부동산 보유세 면세
   5) 부동산 보유세 감면제도 및 回路遮斷裝置 (Circuit Breaker)
   6) 부동산 평가에 대한 이의신청
   7) 부동산 보유세의 부과 및 징수

4. 로스엔젤레스 카운티 부동산 보유세 실효세율

5. 한국 재산세 및 종합부동산세와 비교

별첨 : 부동산보유세 관련 용어(Glossary of Property Tax Terms)

해외연구보고서를 준비하며

지난 2007년 3월 필자는 행정자치부에서 교부세 과장으로 근무를 마치고 LA총영사관의 주재관을 발령받았다. LA 주재관의 역할은 미국 서부와 관련된 한국 지방자치단체의 국제교류를 확대시키고, 미국 정부의 제도를 조사 연구하는 기능을 담당하고 있다. 지난 2년간 한국 지방자치단체의 투자와 무역을 증진시키기 위해 많은 노력을 하였고, 특히 캘리포니아 주 등 미국 서부 6개주 사무소가 한국 강남구에 사무소를 여는 등 많은 보람도 있었다.

여러분도 아시다시피 미국경제의 중심지는 기존의 동부, 대서양지역에서 서부의 태평양지역으로 옮겨가고 있다. 특히 중국과의 교역이 증대함에 따라 미국 전체 물동량의 40% 정도가 로스엔젤레스와 롱비치 항을 통해서 들어오고 있다. 이러한 추세는 캘리포니아주 인구가 현재는 35백만명 정도이나 앞으로 급속히 증가할 예정이고 특히 로스엔젤레스를 비롯한 남가주 일대의 인구도 폭발적으로 증가할 예정이어서 이 지역에 대한 교역규모는 앞으로도 늘어날 것이다. 이에 따라 한국과의 교역규모도 늘어나고 있는데, 한국의 대미 교역량의 1/3이 로스엔젤레스 지역을 통해서 이루어지고 있고, 특히 농수산물의 경우 80%이상이 이 지역을 매개로 해서 소비가 이루어지고 있다. 따라서 로스엔젤레스 지역이 남가주 한인무역의 중심지로서 부상함에 따라 한국과의 투자무역도 활성화되고 있다. 인천광역시 수출자유지역 내 미국 Fedex나 gale사 투자, 경기도와 Universal studio 등의 투자도 진행되고 있고, Forever 21 등 LA 지역 교포사업체의 한국내 투자도 진행되고 있다.

이와 같은 대규모 투자뿐만 아니라 한국의 농수축산물이나 식음료에 대한 미국수출도 증가하고 있다. 경북의 울주 배가 유기농 식품판매로 유명한 bristol farm매장에서 판매되고 있고 또한 한국의 소주가 캘리포니아 주에서는 와인으로 분류되어 특별한 면허가 없어도 판매할 수 있게 됐다. 앞으로 미국 소비자 시장에 대한 치밀한 조사와 연구를 진행하여 한국의 자치단체에서 생산한 많은 농수축산물이 미국에 수출될 수 있기를 기대한다.

본 보고서는 미국 캘리포니아 주의 부동산보유세제를 조사, 연구한 자료이다. 미국의 역사를 살펴보면 주(State)가 먼저 형성되었고 주의 연합체로서 연방(Federal government)가 탄생하였음을 여러분도 알고 있는 사실이다. 이와 같은 미국의 역사적인 배경에서 미국인의 세금과 관련된 주요한 제

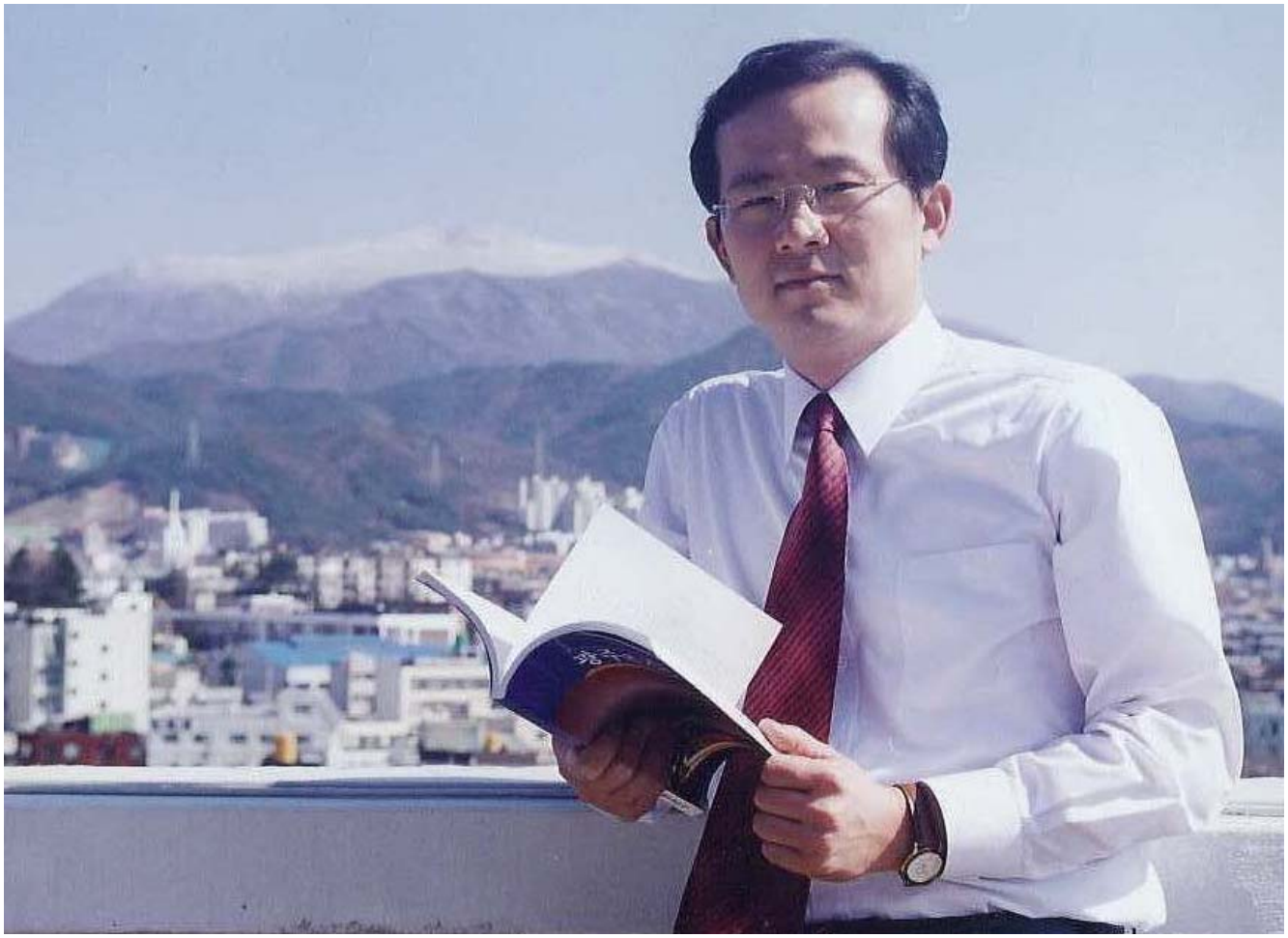
도는 주에서 먼저 만들어 지고 결정된다. 예를들면 주의 주요한 세금은 매출세(Sales Tax), 재산세(Property Tax), 개인소득세 일부(Personal Income Tax), 법인세 일부 (Corporate Income Tax) 등이 있는데, 재산세의 경우도 과세물건 평가, 세율결정 등이 주에서 주로 이루어진다. 또한 세수에 있어서도 재산세는 카운티와 시 등 지방자치단체 예산 중에서 차지하는 비율이 매우 높다. 카운티의 경우 1995년 자료에 의하면(ACIR, 1992, 126) 재산세가 전체 세입중 73%를 차지하고 있고, 시의 경우 51%, 특별학교구의 경우 98%를 차지하고 있다.

캘리포니아 주의 경우는 51개 미국 주 중에서도 1970년 이후 경제활동 인구가 증가함에 따라 주택, 상가 등 부동산가격이 급증하고 있는 지역이다. 이에따라 캘리포니아 주정부는 매년 부동산의 평가액과 세율을 올림으로써 늘어나는 재정을 충당하여 왔다. 그러나 1978년 늘어나는 재산세에 대한 주민들의 세금반란(Taxpayer Revolt)이 일어났다. 즉, 매년 늘어나는 재산세 인상을 금지하는 주민발의안 (Proposition) 13 이 주민투표에 회부되어 유효투표수의 2/3이상 찬성을 얻어 통과되었다. 주민발의안 13의 주요 내용은 캘리포니아 재산세은 부동산의 시장가액의 1%를 넘어서는 안 되며 매년 2% 이상 증가해서는 안 된다는 것이다. 이러한 주민발의안 통과는 주를 포함한 자치단체 재정에 심각한 충격을 주었고 주택거래 시장의 혼란 등 많은 후유증을 가져왔다. 그러나 이러한 제도는 이후 캘리포니아 주 헌법에 포함되어 30여년을 시행되고 있으며 지금도 캘리포니아 주 의회에서는 이 조항을 건드려서는 안 되는 주제로 남아있다. 주민발의안 13은 미국의 세금정책에 많은 영향을 미쳤고 이어 여타 주에서도 재산세 축소 및 경감을 위한 많은 주민발의안이 발의, 시행되고 있다.

주민발의안 13 과 관련해서 재산세 세액을 부동산 시장평가액의 1%로 정한다는 결정은 한국의 종합부동산세에도 많은 영향을 미쳤다. 2005년 당시 한국 정부에서는 지방세인 재산세에서 고가의 부동산의 별도로 분리하여 종합부동산세를 신설한 바 있다. 당시 종합부동산세의 세율을 결정할 때 시장평가액의 1%를 제시하였는데 그 근거가 캘리포니아 재산세였다. 그러면 캘리포니아 재산세의 세액은 과연 부동산 시가의 1%인가? 보통 캘리포니아 중간 주택가격이 150만 불 정도라 할 수 있는데 그러면 재산세는 1만5천불이라 할 수 있다. 이 경우 신규 주택구입자가 이를 감당할 능력이 있을 것인가? 은퇴 후 연금을 받는 자가 과연 1만 5천불을 매년 재산세로 지불할 수 있을 것인가 ? 하는 의문사항이 들 것이다. 이와 관련한 사항을 본 보고서에서 다룰 것이다.

본 보고서의 체제는 1장에서 캘리포니아 주의 부동산보유세의 배경, 발전과정, 주민발의안 13의 발의, 결정, 영향을 살펴보고 2장에서는 현재 캘리포니아 주에서 시행되고 있는 부동산보유세의 운영흐름 즉 부과 대상결정, 평가, 부과, 징수, 이의신청, 항소 등을 살펴보고, 관련 기관의 역할과 기능을 검토해 보고자 한다.

끝으로 본고서가 나오기까지 협조해 주신 LA 카운티 재산산정국의 웨런 박과 LA 총영사관의 김재수 총영사, 이용주 재경관 등 주재관 여러분께 감사드리고 한국지방자치단체 국제화 재단의 이상호 이사장님을 비롯한 여러분께 고맙다는 말씀을 드립니다.



1. 캘리포니아 주 부동산보유세제 개관

미국의 지방행정체계는 연방, 주, 카운티, 시 등으로 분류되어 있다. 주에서 관할하고 있는 세금은 매출세(Sales Tax)와 부동산보유세(Property Tax)이다. 매출세는 상품이나 서비스의 부가가치에 부과한다는 점에서 우리나라의 부가가치세와 비슷하나, 생산과 유통과정의 중간단계마다 부과하는 것이 아니고 최종매출단계에서 부과한다는 점에서 우리나라와 다르다. 매출세 세수는 주와 카운티, 시에서 나누어 갖는데 캘리포니아 주의 경우는 총 8.25% 중에서 주에서 6%, 카운티 1.25%, 기타 1%로 분배된다.

미국에서 부동산 보유세와 관련된 기관은 주와 카운티 정부이다. 주정부는 각 카운티간의 과세평가율 조정과 세율조정, 이의신청 등을 담당하고 있고, 카운티 정부는 과세재산의 조사, 평가, 세율적용 등을 담당하고 있다. 역사적으로 미국의 지방행정제도가 주정부에서 출발하는 것이 많았기 때문에 부동산보유세 역시 지방자치단체마다 채택하고 있는 제도의 내용이 약간씩 다르다. 그러므로 각 주의 부동산보유세에 공통사항을 먼저 설명한 다음 비교적 부동산세에 관한 특이한 제도를 시행하고 있는 캘리포니아 주(California State) 내에서 시행되고 있고 있는 부동산보유세의 특징을 보고자 한다.

1) 과세단체(the taxing body)

재산세 과세에는 州政府와 지방자치정부(county, town, city, village, school district)의 기관이 관여한다. 그러나 주정부와 지방자치정부가 수행하는 재산에 대한 과세평가, 재산세의 징수 그리고 이의 신청 등에 관한 역할에 있어서는 차이가 있다. 소수의 시(예 : 샌프란시스코)에서는 주정부기관이 재산의 평가와 징수에 대하여 주된 책무를 지는 경우도 있다. 그러나 대부분의 경우 카운티가 과세단체로서 거의 모든 재산세의 업무(과세·평가·징수)를 수행한다.

2) 과세대상 재산

첫째, 재산세는 종가세(ad valorem)이다. 이는 재산의 가치에 기초를 두어 과세한다는 것을 의미한다. 따라서 재산의 가치가 변동하면 그 재산의 과세평가액도 변화하게 되는 것이다.

둘째, 과세대상이 되는 재산은 부동산과 동산의 두 가지 범주로 분류된다.

부동산이란 토지, 가옥, 가스충전소, 모텔, 쇼핑센터, 농토, 아파트, 음식점, 사무실 등을 일반적인 예로 들 수 있다. 동산이란 부동산이 아닌 모든 재산 즉, 토지에 附着되지 아니한 이동가능성이 있는 재산을 말한다. 동산에는 눈에 보이고, 무게가 있고, 측정할 수 있고, 접촉해서 五官으로 느낄 수 있는 모든 항목이 포함되는 것이다. 예를 들면 자가용차, 보트, 가축, 개인소지품, 가사도구, 각종 도구, 재고자산, 컴퓨터, 이동성이 있는 기계와 설비 등이다. 동산은 또한 유형재산과 무형재산으로 분류된다. 무형재산은 상표권, 특허권, 저작권, 총판권(franchises), 주식, 약속어음, 채권(bond) 등을 말한다.

그런데 대부분의 과세단체는 이러한 무형재산을 재산세 과세대상에서 제외시키고 있다. 재산세 과세권을 가진 지방자치단체는 대부분 부동산과 동산에 이를 과세하고 있다. 그러나 화폐저축, 은행계좌, 주식, 채권(bond) 등 無體財産은 과세대상에서 제외하고 있는 경향을 보이고 있다. 특히 金融資産을 과세에서 제외하는 이유는 이러한 금융재산이 부동산 또는 동산을 취득하는 재원이 되는 것이기 때문에 有體財産과 금융재산을 모두 과세대상으로 하면 2중과세가 된다는데 있다.

셋째, 과세재산을 다음과 같이 그 使用狀態에 따라 분류하는 과세단체도 있다. 여러 가지 유형으로 과세재산을 분류한 다음, 특정재산에 과세함에 있어서 時價에 대한 과세평가액의 비율 및 세율상으로 差等을 두어 적용할 때 그 기준으로 삼기 위해서 이다. 예를 들면 어떤 과세단체에서는 시장가격이 같은 부동산에 과세함에 있어서 그것이 주택이면 시장가격의 60%로 과세평가 하여 과세하고, 그것이 산업용 부동산이면 시장가격의 90%로 평가하여 과세하는 등 차등을 두어 과세하기도 한다.

3) 과세재산 평가

과세대상이 되는 재산의 평가는 일반적으로 지방자치단체의 주요한 업무이며, 지방자치정부의 평가업무는 카운티 재산산정국(Assessor) 직원이 하거나 주 정부의 조세형평국(Board of Equalization)에서 담당한다. 지방자치단체의 평가지역은 county, city, town 또는 village의 관할지역 내로 한정된다. 그런데 대부분의 州에서는 주정부의 평가기관이 공공재산, 광업용 재산, 농지, 철도 등을 평가하고 있다. 그 이유는 이러한 유형의 재산평가는 통상적으로 복잡하고 어렵기 때문이다.

평가업무담당자는 과세재산을 市場價格으로 평가한다. 시장가격은 완전가격(full value), 진실가격(true value), 시장가격(market value), 정당가격

(just value), 실지가격(actual value), 공정하고 합리적인 시장가격(fair and resonable market value) 등으로 호칭되고 있다. 시장가격은 충분한 정보를 가진 그리고 당사자 간에 특별한 관계를 가지지 아니한 자 사이의 전형적인 거래에서 그 재산에 대하여 기꺼이 지급하는 화폐액을 말하는 것이다.

(1) 동산 등의 평가

동산의 대부분은 재산의 소유자가 평가업무담당자에게 宣誓陳述書(affidavit)를 첨부하여 제출하는 동산가격신고서에 의하여 평가한다. 이러한 동산가격신고가 없는 경우 평가업무담당자는 재산의 사용연수, 원가, 유형 등을 고려하면서, 각종 자료를 활용하여 재산을 평가하게 된다.

(2) 부동산의 평가

부동산을 평가하는 방법으로는 매매가격비교법(시장가격법), 대체취득가격법(원가법), 소득자본환원법(소득법)을 활용한다.

매매가격비교법은 매매된 부동산과 경과연수·쾌적성·매매시기·규모·위치 등이 유사한 부동산을 서로 비교한 가격을 기준으로 삼으면서 차고의 유무, · 완비된 지하층의 유무, 면적의 크기 등의 차이를 조정하여 평가하는 방법이다. 주거용재산은 이 방법으로 평가한다.

대체취득가격법은 부동산의 경우 현재 가지고 있는 재산을 대체취득 하는 데 소요될 금액을 추산하고 이에서 경과연수에 따른 감가상각비를 차감한 잔액에 대지가격을 가산하는 방법이다. 이 방법은 비교할 매매가격이 없는 때 또는 특수한 부동산을 평가하는데 유용하다.

소득자본환원법은 아파트, 점포, 창고, 쇼핑센터, 사무실용 거물 등 소득을 얻는 부동산의 평가에 활용되는 방법이다. 이의 평가에서는 세금부담액, 당해 재산으로 얻을 수 있는 수익액, 보험료, 공실율, 운영비용, 유지비용, 그리고 평가시점의 차입이자율 등을 고려하게 된다.

대부분의 주에서는 여러 가지 유형의 부동산에 대하여 서로 다른 평가방법을 적용한다. 예를 들면 토지와 임지는 그 용도 또는 생산성에 기초를 두고 평가하고, 사업재고자산, 기계장치 등은 회사의 장부기록에 기하여 평가하는 것과 같은 것이다. 평가업무담당자는 대지는 매매가격비교법으로 평가하고 그 지상에 정착된 주거는 원가법에 의해 평가하는 등 혼성방법을 활용해도 된다.

이렇게 시장가격으로 평가된 가액이 바로 과세평가액이 되는 것은 아니다. 시가평가액에다 평가비율(assessment ratio)을 곱해서 산정된 금액이 과세평가액이다. 주정부에서는 각 카운티에서 결정하는 과세평가액간의 차이를 조정하기 위해서 평가비율을 결정한다.

4) 부동산보유세 세율

미국의 재산세에는 법으로 정해진 고정된 세율이 없다. 세율은 각 과세단체(지방자치단체)가 결정하게 되는데, 먼저 지방자치단체 당해연도 소요예산액 중 재산세로 조달할 금액을 결정한다. 그리고 평가비율을 정하여 이를 시가평가액에 곱하는 방법으로 과세관할지역 내 과세대상재산의 총과세평가액을 상정한다. 그리고 세율은 1,000불당 금액으로 표시된다. 즉, 다음과 같이 세율이 산정된다.

$$\frac{\text{재산세로 조달할 금액}}{\text{과세관할지역 내 총과세평가액}} \times \$1{,}000 = \text{명목세율}$$

총과세평가액 = 총시가평가액 x 평가비율

평가비율이 100%라면 명목세율과 실효세율이 같을 것이나, 평가비율이 100%보다 작고 재산세 감면제도가 있을 경우 실효세율은 명목세율보다 낮아진다.

5) 부동산 보유세 세입

재산세 수입은 주, 카운티, 시, 학교구, 기타 특별구로 배분된다. 1996-7년 주 조세형평국 자료에 의하면(State Board of equalization, Annual Report) 시 11%, 카운티 19%, 학교 52%, 기타 18% 의 비율을 차지하고 있다. 시와 카운티의 경우, 일반예산의 세입으로 분류되고 학교구나 기타는 교육일반예산이나 주예산으로 분류되어 사용되고 있다.

6) 부동산 보유세 면세

재산세의 면세제도는 과세단체에 따라 다양한 기준을 적용하고, 그 면세하는 정도도 역시 다양하다. 어떤 지방자치단체는 산업체를 유치하기 위하여, 저소득층의 주택복지 증진을 위하여 또는 역사적인 유적의 복원·유지를 위하여 면세를 하는 곳이 있다.

2. 재산세 인상 제한을 위한 주민발의안 13

1978년 6월 미국 캘리포니아주에서는 재산세의 인상을 제한하는 주민발의안 13 이 발의되어 주민투표에 부쳐졌다. 발의된 주요한 내용은 다음과 같다.

제13장(세금인상 제한)

제1조 부동산에 대한 어떠한 종가세의 최대세금은 부동산 시장가치(Full cash value)의 1%를 넘지 못한다. 1% 세금은 카운티에 의해 징수되며 법에 의해 카운티내의 디스트릭트에 배분된다. 년세금 인상율은 인플레율을 감안 2%를 넘지 않는다. 제2조 " 시장가치는 1975-6년 카운티 재산평가사(Assessor)가 결정한 부동산의 가치를 말하며, 1975년 이후 부동산을 구입, 신축, 소유자 변동이 있을 경우에는 부동산의 평가가치(Appraised value)를 말한다.

제3조 " 주 세금의 세율을 올려서 세입을 증가시키기 위해서는 전체 유효투표수의 2/3이상의 주민의 찬성을 얻어야 한다.

즉, 주민발의안의 내용은 재산세 인상에 상한선을 가하고 주 재정의 확대에 제한을 가하는 것이다. 주민투표는 70%주민이 참여하여 65%의 찬성을 얻어 가결되었다. 이러한 주민발의안 통과는 전국적인 관심을 이끌어 냈고 그 당시 주지사였던 도날드 레이건 씨가 1980년 대통령으로 당선된 것에도 기여하였다.

1) 주민발의안 배경

Proposition 13이 발의된 배경은 당시 캘리포니아주의 세제상의 문제와 관련이 있다.

첫째, 당시 캘리포니아 주는 급격한 인구유입으로 학교, 도로 등 사회간접자본시설이 매우 필요로 한 시점이었다. 주정부는 이를 충당하기 위한 재정지출이 매우 필요하였다. 증가하는 재정지출을 충당하기 위해서 카운티 등 지방자치단체는 부동산보유세의 인상을 검토하게 되었다. 당시는 인구증가로 주택시장의 수요와 공급이 맞지 않아 주택가격이 극심히 오르는 등 인플레가 심하였다. 이러한 부동산가격상승은 부동산보유세의 기초가 되는 부동산 과세평가액의 인상을 가져왔고 과세평가의 인상은 당연히 부동산 보유세의 인상을 초래하였다. 이러한 현상은 캘리포니아 주에 거주하고 있었던 기존의 연금으로 생활하는 주민들의 불만을 가져왔고 결국 주민발의안의 통과가 되었던 것이다.

둘째, 납세자의 카운티의 부동산 평가에 대한 불신이다. 카운티에서 평가를 담당하는 재산평가사(Assessor)는 선거에 의해 선출된 인사이다. 따라서 선거에 도움을 준 인사에 대해서는 부동산 평가를 낮게 해주고 선거와 관련이 별로 없는 일반주택소유자나 상가 소유주에 대해서는 부동산 평가를 시

가에 가깝게 해서 세금을 무겁게 물리는 경향이 있었다.

셋째 부동산보유세의 배분과 관련된 문제이다. 그동안 부동산보유세는 카운티, 시, 학교구, 기타 특별구 등 과세단체별로 직접적으로 배분되었다. 예를들면 A 학교구에서 받을 수 있는 부동산보유세는 1000$당 1.5$로 과세되어 별도의 배분절차가 필요없이 카운티에서 교부받을 수 있었다. 이러한 제도는 부유한 지역의 학교는 부동산 보유세를 더욱 많이 받을 수 있게 되어 부익부, 빈익빈 현상이 나타나게 되었다. 이러한 문제점은 미 헌법상 평등조항에 위배된다는 소송이 제기되어 부동산 보유세수의 배분 상의 형평성을 기할 필요가 있었다.

2) 주민발의안 시행

통과된 주민발의안은 1978년 7월에 시작되는 1978-79회계연도에 시행되었다. 부동산보유세 인상제한으로 인해 우선 당장 부족한 예산 60억 달라에 대해서는 추경예산법률(SB 154)을 통해 주정부에서 부담하였다. 주정부에서는 카운티 등 지방자치단체의 세수부족에 대해서 보조금을 지급하였고, 사회보장 등 몇몇 행정서비스에 대해서는 직접 주정부에서 시행하였다. 또한 주정부에서는 카운티, 시, 학교구에 대한 부동산보유세의 배분공식을 주 법률(Assembly Bill 8)로 정하였다. 주 법률 8에 의하면 기존의 자치단체에서 배분받는 부동산보유세 세수를 보장하고 1978-79년에 추가로 지급된 보조금을 보장하는 것이었다. 또한 새로운 배분방식은 지방자치단체별로 기존의 배분비율, 경제성장률, 재정상황 등을 고려하여 결정하였다. 그 결과 지난 20년 동안 배분비율의 변화를 지방자치단체별로 살펴보면 시와 카운티는 각각 10%에서 52%로서 별로 변화가 없고 카운티의 배분액은 30%에서 19%로 낮아졌으며 기타 특별구는 10%에서 18%로 늘어났다.

3) 주민발의안 효과

부동산보유세의 인상제한은 각 자치단체별로 재정상의 심각한 영향을 미쳤다. 아울러 이를 보전하기위한 보조금을 비중이 높아지면서 주 정부의 영향력이 커졌다. 주정부의 보조금(Block Grant)은 기존의 카운티에서 시행하였던 보건과 복지분야에 집중 지원되고 있다.

또한 부동산 시장에 대한 주민발의안 13의 효과는 주택소유권의 이전을 제한한다는 것이다. 1978년 이전에는 주택소유권의 변동과 관련이 없이 일정한 비율만큼 부동산 보유세가 부과되었으나, 1978년 이후에는 주택소유권이 바뀌게 되면 새로운 주택시장가격이 과세표준액이 되어 부동산보유세가

대폭 인상되게 된다. 따라서 주택시장의 수요와 공급을 동결하는 효과를 가져왔다.

주민발의안 13은 지방자치단체의 세율인상이나 세수증가에 제한이 가해짐에 따라 자치단체에서는 새로운 세원개발을 위한 정책을 시행하게 된다. 그 방법으로 제한이 심한 부동산보유세 보다는 매출세(Sales Tax)를 늘리기 위한 정책들이 시행하게 되었다. 대표적인 사례가 도시외관에 대규모 상가나 자동차 판매장을 신축하거나, 도심재개발을 통해 대규모 개발업자와 연계해서 스포츠 센타, 상가, 공연장 등을 입주시키는 것이다. 이러한 상가나 공연장을 입주시킴으로써 부동산 평가액이 올라가고 이에따른 부동산보유세의 인상을 꾀할 수 있다. 또한 상가나 자동차 판매장에서 팔리는 물건에 대해서는 매출세(캘리포니아주의 경우 8.25%)의 세수를 거둠으로서 일석이조의 효과를 거둘수 있는 것이다.

캘리포니아주의 지방자치단체는 도심재개발을 담당하는 재개발공사를 설치하여 이러한 사업을 담당하고 있다. 로스엔젤레스 시에서는 도심재개발공사(City Redevelopment Agency)를 설치하여 LA Live, Super Block 등의 도심재개발사업을 추진하고 있다. LA 도심재개발공사가 추진하고 있는 LA Live 사업을 살펴보면 LA 도심의 남쪽지역을 재개발지역으로 지정하여 스테이플센타(농구단 LA Lakers의 주경기장), 공연장(Nokia 센타), 호텔 등을 유치하는 사업이다. 이 사업의 주개발자인 AEG(Anshutz Entertainment Group)사는 LA 도심재개발공사와 계약을 체결하였다. 로스엔젤레스 시에서는 재개발 지구지정과 토지확보를 담당하고 도로, 전기 등 인프라시설의 설치를 담당한다. 로스엔젤레스 시에서는 재개발에 따른 세수증가를 담보로 하여 채권을 발행할 수 있으며 이를 근거로 장려금과 인프라 설치비용을 제공할 수 있다.

3. 캘리포니아주 부동산 보유세 부과 과정

이 장에서는 현재 캘리포니아주에서 시행하고 있는 부동산보유세의 실제 부과과정, 즉 부동산 평가와 부과, 징수, 이의신청 등을 살펴보고자 한다. 관련된 자료는 캘리포니아 조세형평국(Board of Equalization)의 자료와 로스엔젤레스 카운티의 재산산정국(Assessor)의 홈페이지 자료를 참조하였다.

1) 과세단체

부동산보유세의 과세는 캘리포니아주 내의 county, city, 그리고 학교구(school distrct) 등의 지방자치단체(municipality)들이다. 캘리포니아 주에는

58개의 카운티와 470개의 city, 1000개의 학교구, 3200개의 기타 특별구가 있다. 캘리포니아 주 내에서 가장 인구가 많은 카운티는 로스엔젤레스 카운티로서 인구가 1천만명으로 미국내 가장 큰 카운티이다. 카운티는 시를 포함하는 광역자치단체로써의 역할을 맡고 있으며 주로 보건, 복지, 사법 등 연방정부의 집행기능을 담당한다. 시는 주의 일반법이나 헌장에 의해 구성된(incorporated)시를 말하며 주로 경찰, 공원, 도로 등 공공시설을 유지 관리하는 기능을 한다.

캘리포니아 주의 경우, 부동산 보유세의 과세평가, 부과, 징수는 카운티에서 담당하고 있으며 LA카운티의 경우, 평가국(Assessor)과 세정국(Collector) 등에서 집행하고 있다.

2) 과세대상 재산

재산세와 관련해서 과세대상 재산은 부동산(real property : 토지와 그 지상에 정착된 건축물)과 동산(personal property)으로 분류할 수 있다. 캘리포니아 주에서 부동산 보유세의 과세대상은 부동산과 일부 동산을 대상으로 한다.

부동산은 토지소유권, 광물, 채석장, 목재, 채석권을 포함하며 빌딩, 건축물, 내부시설물, 울타리, 과일 등 수확물, 나무, 넝쿨 등을 의미한다. 동산은 부동산을 제외한 모든 재산으로서 과세대상인 유형 동산은 운반할 수 있는 기계와 장비, 사무 가구, 기구들, 지급품 등이다.

한편 과세할 수 없는 유형 동산은 가사용품, 개인 물건들, 400달러 이하 가치의 비상업적 보트들, 사업상 판매 또는 리스를 위한 상품이 있다. 캘리포니아 주에서는 무형동산은 일반적으로 비과세하고 있는데 주식이나, 채권, 공채증서, 신용증서, 술판매 면허, 보험증서, 클럽 멤버쉽, 저작권 등은 세금이 부과되지 않는다.

3) 과세재산 평가와 평형조정율

캘리포니아 주의 부동산의 과세평가의 기준은 시장가치의 1%이다. 그러나 1978년 이후 주택이나 상가 등 부동산의 소유권이전이 없었을 경우에는 매년 2%이상의 과표 인상율만 적용하므로 상대적으로 과세표준이 낮게 평가되어 있다. 그런데 그동안 부동산의 소유권의 이전이 있었을 경우에나 신축주택의 경우에는 새로운 시장가격(매매가격)이 과세표준이 되므로 부동산 보유세가 대폭 오르게 된다.

시장가격을 과세표준으로 할 경우, 몇 가지 문제점이 도출된다.

첫째, 부동산가격이 올라갈 때는 문제가 없으나, 경기침체로 부동산가격이 떨어질 때 과세표준은 어떻게 할 것인가 ? 이러한 문제점은 떨어진 부동산 시가로 과세표준을 조정하여 해결한다. (주민발의안 8)

둘째, 부모와 자식간, 조부모와 손자손녀간 상속에 의한 부동산취득도 소유권 이전으로 보아 과세표준을 시장가격으로 올릴 것인가 ? 이때는 부동산 과표를 올리지 않는 예외규정을 둔다 (주민발의안 58)

셋째, 55세 이상의 주민이 이전의 주택보다 적거나 같은 주택으로 이사할 경우, 새로운 과표 적용으로 세금증가가 우려될 때는 단 1회에 한하여 이전의 주택과표를 적용한다.(주민발의안 60)

로스엔젤레스 카운티에서 부동산의 평가업무 담당자(assessor)는 선거에 의해 임명된다. 평가업무담당자는 법률과 주 조세형평국에서 내린 지침에 의해 평가업무를 담당하고 개별 카운티정부의 지도감독을 받지 않는다. 평가업무담당자는 독립된 지위에서 당해 지방자치체의 관할지역 내에 소재하는 부동산을 시장가격(market value)으로 평가한다. 카운티의 평가업무담당자는 매년 1월 1일에 모든 과세대상 재산을 평가한다. 평가업무담당자는 시장가격으로 부동산을 평가하기 위해 대지의 면적, 침실의 수, 욕실, 냉난방시설, 건물의 층수, 수영장, 벽에 붙인 널판의 종류 등을 조사한다. 이러한 조사를 위해 평가업무담당자는 각 건축물의 현관에 출입할 수 있다. 만약 건물의 소유자가 그 출입을 거부한 경우에는 평가업무담당자는 건축물의 外觀만 보고 평가할 수 있는데, 이러한 경우에는 과세평가 상으로 불이익을 받을 수 있다. 평가업무담당자는 신축된 건축물을 조사하고, 기존의 건축물에 대한 개량상황도 조사한다. 그리고 평가에 필요한 경우 평가업무담당자는 부동산 소유자 등에게 필요한 평가정보의 제공을 요구할 수 있다. 부동산의 시장가격을 결정하는데 필요한 정보는 대략 다음과 같은 사항들이다.

① 당해 재산의 취득가격(최근에 취득한 경우)
② 양도하기 위해 내놓은 가격(최근에 내놓은 매물인 경우)
③ 평가대상재산과 비교가 가능한 다른 부동산의 매매가격
④ 전문감정기관의 평가액
⑤ 건축원가(최근에 건축한 경우)
⑥ 임대부동산인 경우 임대료에 관한 정보
⑦ 상업용 또는 산업용 부동산인 경우 소득 내지 비용에 관한 정보
⑧ 평가대장에 올라 있는 당해 부동산의 시장가격

평가업무 담당자는 부동산의 가격과 과세평가액을 표시한 평가대장

(Assessment Roll)을 작성하는데, 카운티에서 하는 지방자치단체 평가대장(Local roll)과 주 차원에서 각 카운티별 평가액의 차이를 조정하여 평형조정율을 곱하는 주 평가대장(Board Roll) 등이 있다. [1)]

평가비율은 부동산의 시가와 같은 비율이나 1978년 이후 소유권 이전이 없었거나 신축된 건축물에 대해서는 당시 시가에 매년 2%정도의 증가율을 곱하여 결정한다. 따라서 주택, 상가 등 부동산의 종류에 따라서 건축된 시점에 따라 평가비율이 다르게 된다. 과세평가액은 시장가격으로 평가된 가액에 통일된 비율을 곱한 것이다. 이 비율이 평가비율(assessment ratio)이다. 캘리포니아 주에서는 과세대산재산의 시장가격에 대한 비율을 과세평가의 수준(Level of Assessment : LOA)라고 한다. 예를 들면 LOA가 50%라면 과세평가액은 시장가격의 반임을 말하는 것이고, LOA가 100%라면 과세평가액과 시장가격이 같다는 뜻이다.

캘리포니아 주의 조세형평위원회(Board of Equalization)은 거의 4,500개나 되는 과세단체 간에 재산세 부담이 형평을 이루도록 하기 위하여, 그리고 주정부가 교육재원의 보조를 적정하게 배분하기 위하여, 법적으로 재산세 평형조정업무를 수행할 책임이 있다. 이러한 평형조정율이 필요한 이유는 ① 재산을 과세평가 하는데 적용하는 고정된 시가와의 비율이 존재하지 않고, ② 모든 과세단체인 지방자치체가 과세대상재산을 시장가격에 대한 동일한 비율로 과세평가하지 않기 때문이다. 따라서 평형조정율은 주정부가 산정하게 된다. 그 산정공식은 다음과 같다.

$$\frac{\text{과세단체별 관할 내 총과세평가액(total assessed value : AV)}}{\text{과세단체별 관할 내 총시가평가액(total market value : MV)}} = \text{평형조정율}$$

4) 부동산 보유세 면세

캘리포니아주의 부동산 보유세의 과세대상은 부동산과 유형의 동산에 해당된다. 유형의 동산 중에서도 가구나 비즈니스 품목, 400$이하 재산과 주식, 채권 등 무체 재산권은 면세의 대상이다.

납세자별 일반적인 면세 대상은 첫째, 교회재산으로서 종교적 목적으로 사용되는 토지, 건축물 등은 면세되나 다른 목적으로 사용되는 재산은 면세되지 않는다. 둘째, 양로보건시설, 복지시설에 사용되는 재산은 면세된다. 셋째, 장애를 가진 재향군인에 대한 면세제도 등이다. 또한 장애인을 위한 건축물의 보수, 개량사업은 재산평가대상에서 제외되고 화재, 지진 등 재난으

---

1) 택사스 덴튼시의 평가대장 (Assessment Roll), Robert L. Bland.(2005) " A Revenue Guide "

로 인한 손해는 재산평가에서 가치감소를 반영하는 제도가 있다.

5) 부동산 보유세 감면제도 및 回路遮斷裝置 (Circuit Breaker)

부동산 보유세의 과세평가, 평가비율, 세율 등은 주의 헌법에 의해 설정되어 있으므로 지방자치단체는 이를 설정할 권한이 없다. 그러나 개개의 주민의 사정에 따라 보유세의 감면제도의 운영하고 있는데 감면허용의 정도에 대하여는 지방자치단체에게 그 결정권한을 부여하고 있다. 특히 주택시장에 대한 부동산 보유세의 부과는 납세대상이 55세 이상 장애자나 연금대상자, 신규주택구입자에 대한 감면제도를 운영하고 있다. 이러한 주택관련 부동산 보유세 감면제도를 회로차단장치(circuit breaker)라 한다. 이는 전류가 과부하되어 흐르면 차단기가 전류를 끊는 것처럼, 세금이 한꺼번에 과중히 부과되어 가구가 피해를 받는 것을 예방하기 위한 감면제도이다. 이를 위한 방법으로는 다음과 같다.

첫째는 세액공제를 하는 방법이다. 하나는 부동산 보유세액이 소득의 일정비율을 초과할 때 그 초과액을 州소득세에서 세액공제하는 방법이다. 예컨대 연로자에 대한 재산세액이 소득액의 5%를 초과하는 경우 그 초과금액을 주소득세에서 세액공제 하는 것이다. 대부분의 경우 세액공제의 한도액을 설정하고 있다. 그런데 세액공제할 금액보다 州소득세액이 적은 경우 또는 州 소득세액이 없는 경우 등이 문제이다. 이러한 경우 주에 따라서는 공제받지 못하는 세액을 환급하기도 한다.

둘째는 과세표준의 감액(exemption)하는 방법이다. 예를 들어 자가주거에 대하여 과세표준에서 법정된 금액을 차감하는 것과 같은 방법이다. 캘리포니아주는 과세표준에서 7000$의 기초공제를 실시한다.

셋째는 부동산 보유세의 분류(classification)를 통해 세금 부담을 경감하는 방법이다. 이는 부동산의 종류별로 다른 과세취급을 하는 것인데, 부동산을 주택(자가와 임대), 상가 등으로 분류하여 과세한다. 이 경우 주택은 다른 부동산보다 과세평가를 낮게하는 방법을 채택한다.

넷째는 세액의 延納(deferred tax)방법이다. 이것도 재산세의 감면제도라고 할 수 있다. 이는 특정요건(연로자 등)을 갖춘 납세자에 대해 재산세액의 일부 또는 전부를 그가 사망할 때까지, 그가 당해 재산을 증여할 때까지 또는 그가 당해 재산을 매각할 때까지 그 납부를 연기하는 방법이다.

6) 부동산 평가에 대한 이의신청

부동산 평가업무담당자에 의한 평가서는 보통 7월부터 9월 사이에 통지

된다. 이에대한 불만을 가진 주민은 평가업무담당자와 비공식적 협의를 신청할 수 있다. 이러한 비공식적 협의에서 평가액의 시정을 받지 못한 자는 통지서를 받은 후 60일 이내 지방자치단체에 이의신청위원회(Assessment appeals board)에 이의를 제기할 수 있다.

위원회에는 주민을 위원으로 하여 구성되는데 평가업무담당자 또는 평가업무기관의 구성원은 위원을 할 수 없다. 평가업무담당자는 위원회의 청문에 출석하도록 요구받기도 하고, 증거제출을 요구받기도 한다. 이의를 제기한 자는 자기 사건을 심의할 때에 출석할 권리를 가진다. 평가업무담당자는 재산의 평가액은 법에 의하여 정확하다는 추정을 받지만 이의신청인은 자기의 재산이 과대평가되었다는 주장을 뒷받침하는 立證責任을 진다. 위원회의 결정은 문서로써 이의신청인에게 통지되며 이에 만족하지 아니한 경우 주대법원(State Supreme Court)에 제소할 수 있다.[2)]

7) 부동산 보유세의 부과 및 징수

주택, 상가 등 부동산에 대한 보유세 고지서는 매년 11월 1일까지 우편발송하고 11월 말과 2월말에 2회에 걸쳐 분할 납부해야 된다. 반면 자동차 등 동산에 대한 보유세는 1월 1일 고지되고 1월 말까지 납부해야 된다. 기한을 넘긴 세금에 대해서는 10%의 과태료가 부과되고 5년이내 상환되지 않으면 경매에 부쳐진다.

4. 로스엔젤레스 카운티 부동산 보유세 실효세율

캘리포니아 주정부나 로스엔젤레스 카운티에서는 부동산의 시장가치에 대한 공식적인 가격을 결정하지않기 때문에 실효세율에 대한 자료를 내놓지 않는다. 다만 부동산업계나 학계에서 추정한 자료를 접할 수 있는데, 전국주택공급협회(National Association of Home Builders)에서 추정한 실효세율은 다음과 같다.[3)]

각 주별 실효 세율

state	Lowest	Rate	Average	Highest	Rate	Average

2) 플로리다주 의 재산세 이의신청 서식,
Robert L. Bland.(2005) " A Revenue Guide for local government" International city/county management Association

3) Paul Emrath, (2002), " Property taxes in the 2000 census", National Association of Home Builders.

	County	($1,000당)	Value	County	($1,000당)	Value
California	San francisco	5.40	472,731	Kern	11.32	111,850
Arizona	Apache	4.28	67,990	Yuma	9.18	102,451
Nevada	Douglas	5.83	67,990	Mineral	11.08	67,672
Idaho	Blaine	4.71	421,698	Bannock	12.15	104,417
Massachu	Nantucket	3.07	641,906	Hampden	15.12	133,509
New York	Kings	6.38	277,615	Onondaga	27.16	101,223
Florida	Dixie	5.61	80,532	Miami-dade	14.49	162,594

여기에서 주목할 사항은 주택의 중간가격이 높으면 세율은 상대적으로 0.5%대로 부동산 보유세율이 낮고 중간가격이 낮은 지역은 세율이 1-2% 정도로 높아지는 것을 알 수 있다. 따라서 미 지역의 평균 부동산 보유세율은 0.5%에서 1.5%대에서 움직이고 있으며 각 주에서는 주택시장의 상황에 따라 세율을 결정하고 있다.

5. 한국의 재산세, 종합부동산세와 비교

미국의 부동산 보유세는 주와 카운티에서 부과하는 Property Tax 라는 한가지세목으로 정리되어 있는 반면, 한국의 부동산보유세제는 지방세인 재산세와 국세인 종합부동산세로 나눠져 있다. 재산세의 경우 재산 평가액의 일정비율을 세금으로 부과하는 제도로서 부동산(주택용, 상업용), 동산 등으로 분류하고 있다. 그러나 각각의 재산에 대한 평가액이 일정하지 못하여 과세형평성에 있어서 문제가 많다. 예를들면 주택용 부동산의 경우, 시가의 55% 정도를 반영하다, 2005년부터 해마다 10%를 올려서 시가의 90%를 반영하는 것을 목표로 하고 있다. 반면 사업용 부동산, 상가 등은 시가반영율이 주택용 부동산보다 낮아서 비교적 세금부담율이 적은 형편이다.

또한 종합부동산세는 재산세 중 주택용 6억이상, 사업용 부동산은 억이상인 재산을 대상으로 고율의 세금을 부과하는 제도로서 부동산 가격상승을 억제하기 위해 2007년에 도입된 제도이다. 그러나 종합부동산세는 전통적으로 지방세인 재산세의 일부를 국세로 징수하여 지방에 배분하는 것으로서 우리나라에만 있는 매우 특이한 제도이다. 이는 1980년대 영국에서 대처수상이 도입한 사업소세(NNDR)를 참고한 것으로 자치단체에 소재한 상업용 부동산에 대한 재산세를 국가에서 징수하여 지방자치단체에 배분한 제도이

다. 그러나 기본적으로 재산세는 지방세라는 관점에서 볼 때, 국가에서 관여하여 징수, 배분한다는 것은 지방자치의 원리에 맞지 아니하며 영국현지에서도 많은 비판이 있는 실정이다.

앞에서 보았듯이 미국의 부동산 보유세 제도는 주나 지방자치단체마다 상이하면서, 그 내용이 극히 복잡하고, 세율도 지방자치단체가 자체적으로 결정하는 제도이다. 그러나 미국의 제도에서 얻을 수 있는 시사점을 정리해 보면 다음과 같다.

첫째, 부동산 등 과세재산의 부과 절차에 대한 민주성이다. Proposition 13에서 보듯이 캘리포니아 주의 경우 부동산보유세액이 시가의 1%를 넘지 않도록 제한하고 새로운 세목을 정할 때는 주민투표를 통해 결정하도록 하고 있다. 또한 주민의 재산을 직접 평가하는 재산평가사(Assessor)는 주민직접선거에 의해 선출되고 있기 때문에 재산평가에 대한 대표성이 부여되고 이의신청이 용이하다.

둘째, 지방재정의 안정성을 갖기 위해 부동산 보유세의 급격한 변동을 예방하는 제도를 운영하고 있다. 예를들면 부동산 보유세의 인상률을 인플레이내로 결정하도록 하여 캘리포니아 주의 경우, 년 2% 이내에서 결정된다. Proposition 13에 따르면 주택 소유자가 변화된 경우, 시가로 과세표준이 바뀜에 따라 재산세가 급격히 인상된다. 이에 대해 같은 주내 거주지 이동과 같은 경우에는 예전 주택의 과표를 적용하는 세금경감제도 (Proposition 58,60)를 적용하고 있다.

셋째, 부동산 보유세를 부과하는데 있어 납세자의 담세능력을 고려하고 있다. 예를 들면 납세대상자가 55세 이상 장애자나 연금대상자, 신규주택구입자에 대한 개인소득세 감면제도 등이 운영되고 있고, 주택소유자가 自家주택에 거주할 경우 700달라의 세액공제를 하는 등 납세자의 담세능력에 따른 감세를 실시하고 있다.

넷째, 주의 교육예산을 확보하기 위해 부동산 보유세에 일정비율을 연동시켜 놓았다. 캘리포니아주의 경우, 주립대학(University of California계열, State University계열)은 주 전체적인 부동산보유세에서 지원받고 초,중등,고등학교는 해당 카운티에서 부과하는 부동산 보유세를 통합하여 각 통합교육구별(Unified School District)로 예산지원을 받는다. 따라서 주의 거주자에 대해서는 부동산보유세를 납부하기 때문에 학비를 저렴하게 받는다. 그러나 카운티별로 교육예산을 지원할 경우, 재원이 풍부한 학교는 더욱 우수한 학

생이 입학하는 등, 부익부 빈익빈 현상이 나타나 별도의 배분방식으로 지원하고 있다.

재산세 용어들 (Glossary of Property Tax Terms)

Ad Valorem Property Tax (종가세)
기본 가치에 부과한 과세

Assessed Value (과세평가 가치)
과세할 수 있는 재산가치, 세율이 적용될 가치

Base Year Value (과세기준 년도 가치)
주민발의안 13 하에 평가된 부동산에 대해서는 1975년 1월 1일 시점의 가치, 또는 재산이 매입된 시점의 가치, 새로이 건축된 재산가치, 또는 1975년 1월 1일이후 소유권 변동에 따른 시장 가치.

Change in Ownership (소유권 변동)
부동산의 현재 사용, 수익. 재산가치의 완전한 이전.

Full Cash Value or Fair Market Value (시장 가치)
개방된 시장에서 거래되는 현금의 총액 또는 동등 가격

- 매입자도 판매자도 상대방의 수요를 이용하지 않는다.
- 매입자, 판매자 모두 재산이 매매되고 이용할 수 있는 목적에 관한 정보를 가져야만 한다.
- 매입자, 판매자 모두 재산의 이용과 목적에 대한 법적 한계를 파악하고 있다.

Fixture (부속물)
유형 동산의 항목, 원래 동산이었으나 그것이 애매한 상태로 남아 형태적으로 또는 구조적으로 부동산에 부착되어 있어 부동산으로 분류된다.

Full Value (완전가치)
완전가치는 공정시장가치, 완전현금가치, 또는 헌법의 권한 아래 캘리포니아헌법(the California Constitution) 또는 국세청(the Revenue) 과 과세코드(Taxation Code)에 의해 규정된 가치 기준을 의미한다.

Improvements (부착물)

• 땅위 또는 땅에 부착된 모든 빌딩들, 건축물들, 부속물들, 조립한 울타리들.

• 인공적이고 물건, 과세 대상물이며, 8년 이하 대추야자를 제외한 모든 과일, 또는 장식용 나무들과 넝쿨들.

Lien Date (과세기준일)

어떤 과세들이 징수되기 위한 이전의 회계연도 1월1일 오전12시1분. 어떤 재산이 과세 목적을 위해 가치 매겨진 시간과 과세들이 재산에 대한 선취특권 된 때.

New Construction (신축)

부동산에 어떤 증축, 마지막 선취특권일 이후로 땅을 이용하는 것(부속물 포함하여), 또는 다른 용도로 재산을 전환, 마지막 선취특권일 이후로 재건축 (부속물 포함하여).

Personal Property (동산)

real estate를 제외한 모든 유형의 재산. 또한 “부동산(real property)”을 보십시오.

Real Property (부동산)

real estate 또는 real property는 다음의 모든 것을 포함한다:

• 토지의 소유권, 소유권 확보를 위한 소송권

• 모든 광산들, 광물들, 그리고 토지의 채석장들, 그리고 모든 타당한 권리와 특권.

• 부착물

Roll (과세대장)

카운티내에 모든 평가할 수 있는 재산의 목록. 재산의 평가가치. 매 해 카운티 과세평가인은 정기평가 기록(섹션601)과 “보충평가기록”으로 구분하여 기록한다..

Regular Assessment Roll (정기평가대장)

정기 평가 대장은 다음 요소들로 이루어진다.

1. "Board Roll"은 조세형평국이 평가하기 위해 요구된 모든 재산 목록들이다. 이 기록은 Board에 의해 담당하고 카운티 회계감사관에게 전달된다.

2. “Local Roll"은 최소한 두 개의 부분으로 나누어진 카운티에 의해 평가된 모든 재산 목록들:

a. 담보자산 평가대장(Secured Assessment Roll)은 주에서 평가된 재산과 지역적으로 평가된 재산으로 부동산을 포함한다. 재산에 대한 과세는 부동산에 대한 선취

특권에 의해 법적으로 충분히 보증된다.

b. 무담보자산 평가대장(Unsecured Assessment Roll)은 부동산에 보증되지 않거나 또는 부동산에 대항한 선취특권도 없는 재산을 포함한다. 그것은 크게 거주자들에 의해 소유된 business personal property로 이루어져 있다.

Supplemental Assessment Roll(보충 평가대장)

"보충평가대장"은 소유주전환이나 새 건축을 한 모든 재산의 목록을 포함한다.

Secured Tax Rate (담보 부동산 세율)

부동산 평가대장에 올라간 부동산 재산평가가격에 일정세율로 과세된다. 부동산에 대한 세금은 그것의 과세부과할 수 있는 가치 플러스 아래 (1)(2)(3)에 대한 그 이자와 상환금을 지급하기위한 총액의 1%를 초과할 수 없다.

(1) 1978년 6월6일에 앞서 유권자들에 의해 승인된 부채들, (2) 그 날짜 이후 인정된 유권자들의 2/3 투표에 의해 승인된 부채, 또는 (3) 효과적인 2001년1월1일, 유권자의 55%에 의해 승인된 학교시설들을 위한 어떤 담보가 붙은 부채액.

Severance Tax (분리 세금)

흙으로부터 분리되거나 또는 제거된 때에 광물 또는 산림 생산품에 대한 과세, 일반적으로 재산 과세의 형태로 생각된다.

State Assesses (주의 과세평가)

the Board roll에 대하여 조세형평국(the State Board of Equalization)에 의해 평가된 재산의 어떤 소유주들과 사용자들.

Supplemental Assessment (보충 과세평가)

재산세 평가는 국세청(the Revenue)과 과세코드의 division 1의 part 0.5의 chapter 3.5에 따라 만들었다. 보충평가는 재산 또는 그것의 일부가 언제든 소유주가 전환되거나 또는 새 건축을 지을 때 이루어진다.

각 보충평가의 총액은 재산의 새 기본 연 가치-소유주 전환일 또는 새 건축의 완성일로 결정 된다-와 현존 과세 부과할 수 있는 가치 사이에 차이다.

Taxable Value (과세표준)

article XIII A에 관련된 부동산을 위해서, 법에 의해 요구된 어떤 주어진 선취특권 날짜를 위한 물가상승율을 위해 조정된 기본 연 완전 가치, 또는 같은 선취특권 날짜를 위한 완전 현금 가치, 어느쪽이든 중요하지 않다.

Yield Tax (목재세)

수확된 목재에 대한 세금; 어디서 언제 그 나무가 베어졌느냐의 목재가치에 기반을 둔 분리세금의 형식.

참고자료

California Property Tax (2005), " An Overview" California state Board of Equalization.

David Brunori, editor(1998), "The Future of State Taxation", The urban institute press, pp 111-145.

Jeffrey I. Chapman, (1998) " Proposition 13: Some Unintended Consequences". Public Policy institute of california.

Michael A. Shires, (1999) " Patterns in California Government Revenues Since Proposition 13" Public policy institute of california.

Paul Emrath, (2002), " Property taxes in the 2000 census", National Association of Home Builders.

Robert L. Bland.(2005) " A Revenue Guide for local government" International city/county management Association, pp77-102.

Steven M. Sheffrin, Terri Sexton (1998) " Proposition 13 in Recession and Recovery", Public policy institute of california.

Figure 4–3 Sample reappraisal notice, Denton (Texas) Central Appraisal District.

DENTON APPRAISAL DISTRICT
PO BOX 2816 3911 MORSE ST
DENTON, TX 76202-2816
940-349-3800 FAX 940-349-3801
METRO 972-434-2602

NOTICE OF APPRAISED VALUE
This is NOT a Tax Bill

Date: 05/12/2004

DOE, JOHN AND JANE
1234 BLISSFUL LANE
DENTON, TX 76201-1234

Account # (Refer to this # when inquiring about your property)
R22560
Street Address:
1234 BLISSFUL LANE
Property Description:
AVONDALE 3, BLOCK H, LOT 25,
25/1001-H\\\H. CARTER AB 281

Overlapping County Information:

Dear Property Owner:

We have appraised the property listed above for the 2004 tax year. Based on the appraisal date of January 1 of this year, the appraisal is as follows:

Appraisal Information	Last Year	Proposed This Year[a]
Land's Market Value	24,652	24,652
Agricultural or Timber Market Value	0	0
Agricultural or Timber Productivity Value	0	0
Improvements (Building) Appraised Value	113,615	116,870
Personal Property Appraised Value	0	0
Mineral Interest Appraised Value	0	0
Total Market Value of this Property	138,267	141,522
Total Appraised Value (with Homestead Limit)	138,267	141,522
Exemptions	HS	HS

Last Year's Taxable	Taxing Units[b]	Proposed Appraised	Proposed[c] Exemptions	Proposed Taxable[d] (Less Exemptions)	Last Year's Tax Rate[e]	Proposed Tax Estimate[f]
138,267	DENTON COUNTY	141,522	0	141,522	0.247170	349.80
123,267	DENTON ISD	141,522	15,000	126,522	1.864000	2,358.37
133,267	CITY OF DENTON	141,522	5,000	136,522	0.548150	748.35
	TOTAL					3,456.52

The above tax estimates use last year's tax rates for the taxing units. The governing body of each unit – school board, county commissioners, and so on – decides whether property taxes increase. The appraisal district only determines your property's value. The taxing units will set tax rates later this year. ***The Texas Legislature does not set the amount of your local taxes. Your property tax burden is decided by your locally elected officials, and all inquiries concerning your taxes should be directed to those officials.***

If you are 65 or older and received the $10,000 school tax exemption on your home last year from the school listed above, your school taxes for this year will not be higher than when you first received the exemption on this home. If you improved your property (by adding rooms or buildings), your school tax ceiling may increase for improvements. If you are a surviving spouse age 55 or older, you may retain the school tax ceiling.

Contact the appraisal office if you disagree with this year's proposed value for your property or if you have any problems with the property description or address information. If the problem cannot be resolved, you have a right to schedule a hearing with the appraisal review board (ARB) by filing a WRITTEN protest with the Board. You may either use the provided form or prepare a letter (including your name, your property description, and what appraisal office action you disagree with). Your protest must be delivered by mail to the above address or in person at the appraisal district office before the protest deadline.

Normal office hours are 8:00 AM to 5:00 PM Monday through Friday. In addition, the Denton CAD office will be open 8:00 AM to 7:00 PM Tuesdays starting May 18, 2004 through June 8, 2004. If you have any questions or need assistance, contact our office at the phone numbers or address listed above.

Sincerely
Denton Appraisal District
www.dentoncad.com

Enclosures

Protest Deadline: **June 11, 2004**
ARB Hearings Begin: **June 16, 2004**

Location of ARB Hearings:
3911 Morse St
Denton, TX 76208

Notes are author's explanation:
[a] Detail on appraised value
[b] Overlapping taxing jurisdictions
[c] Homestead exemptions
[d] Assessed value (no fractional assessments)
[e] Tax rate per $100 assessed value
[f] Tax liability if tax rate from last year were applied to this year's tax base

그림 4 Assessment Roll : Texas Denton District