

미국의 재산세율, 평가, 고령자 대책



행정자치부 지방세정팀 | 행정사무관 | 박 균 조

1. 들어가는 말

일본의 재단법인 재산평가시스템에 설치된 「지방세 자산과세의 실재에 관한 조사연구회」(위원장 金子宏 東京大學 名譽教授) 의 연구 일환으로 2006년 10.15일부터 10.22일에 걸쳐 미국의 3개주(코네티컷주, 일리노이주, 오레곤주)의 6기관(각각의 주에서 주정부와 자치단체)을 방문하고, 재산세(Property Tax) 담당자와 의견교환을 하였다.

이 중에서 1) 자산평가의 실시체제(민간위탁 등) 2) 고령화 사회에 있어 재산세 실재(특례제도) 3) 자산별 세율 설정 4) 상각자산에 대한 과세 5) 체납시 사채권과의 경합(저당권과의 관계) 등에 대하여 조사를 행하였다.

시간적 제약 등에 의해 충분한 조사를 할 수 없었던 점도 많지만, 의견 교환한 내용을 중심으로 입수한 자료 등을 보정하면서 소개한다.

역시, 본고는 일본 총무성 고정자산세과 과장보좌인 須藤 明裕이 일본의 지방재무협회가 발간하는 地方税(2007년 2월호)에 기고한 글을 참고했음을 밝힌다. 미국의 재산세 제도는 지방세 2005년 제1호의 내용도 참고가 된다.

II. 조사결과 개요

방문한 6개 기관의 조사내용을 개관하면 이하대로 정리할 수 있다. 미국에서는 주에 따라 재산세 제도가 다양하다는 점에 유의할 필요가 있다.

역시, 미국의 50개 주 내의 행정단위로서는 카운티(County), 도시(Municipality), 타운 십(Township), 학교구(School district), 특별지구(Special district)의 5종류가 있다. 도시는 더욱이 시(City), 군(Town과 Village)으로 나뉜다.

이 중 카운티, 도시, 타운 십은 일반목적의 행정단위로 분류된다. 학교구, 특별지구는 한정된 목적의 행정단위로 분류되고 있다. 카운티는 사법, 교육, 공중위생, 사회복지 등의 행정 서비스를 담당한다. 타운 십은 카운티의 감독하에 도로유지, 공중위생 등을 맡고 있다. 도시는 경찰, 소방, 공공사업 등을 행하며 미국 자치단체의 행정범위는 꽤나 넓다.

1. 평가사무의 민간위탁에 대하여

제도상, 민간위탁이 허용될 수 없다고 정리할 수 있는 것은 아니고, 오히려 민간 위탁하는 쪽이 비용이 높기 때문에(민간위탁한다 하여도 한정적으로 밖에) 실시하고 있지 않다는 것이 실정이다. 다만, 민간에 위탁하는 경우라도 최종적인 책임은 평가원이 진다.

2. 고령자에 대한 과세 특례에 대하여

어느 주에서도 고령자의 주택에 관한 재산세 감면이나 延納(소득요건 있음)의 특례가 주어지고 있다.

연납제도는 사망시나 자산 이전시에 정리하여 납세하는 리버스 모계지적인 제도이지만, 금리가 높고 동시에 조세 선취특권이 설정되기 때문에 제도 이용의 代償은 크다. 그 때문에 제도 이용자는 그만큼 많지 않다는 것이다.

또한, 延納제도와 닮은 제도로써 평가액의 동결 특례를 두고 있는 주도 있다. 동결된 분은 사망시나 자산이전 시에 납세해야 하기 때문에 결국, 이 제도에 있어서도 높은 금리를 받아들일까, 그렇지 않으면 재산세를 매기마다 납세할까의 선택으로 된다.

3. 세율에 대하여

기본적으로는 매년도 필요 예산액의 세수 분을 조사대상 자산의 평가액 총계로 할당하여 세율을 산출하는 구조이다. 다만, 오레곤주에서는 재산세 부담의 조정을 위해 세율은 고정해 두고 평가액을 변동시키고 있다는 예를 보았다.

자산 마다 세율을 바꾸고 있는 예는 금회 조사를 행한 주에는 없었다. 다만, 일리노이주에서는 평가 수준을 자산마다 바꾸고 있는 예는 있었다.

4. 상각자산에 대한 과세에 대하여

주에 따라 과세객체나 구체적인 평가방법에 상위가 있지만, 자동차·배·항공기 등의 이동성 상각 자산에 대해서도 재산세 과세객체로 하고 있는 주도 있다.

또한, 감가상각의 방법에 대해서는 필히 연방이나 주의 법인세와는 연동하지 않고, 법인세가 100% 상각되어도 재산세는 일정의 잔가가 있는 것 같았다.

5. 조세채권과 저당권의 관계에 대하여

미국에서는 재산세 채권에 선취특권이 설정되어 저당권을 비롯하여 모든 사채권에 우선하여 징수 되는 것이었다.

Ⅲ. 주별 조사결과

각각의 기관에서 의견교환에 기초한 조사결과 내용은 다음과 같다.

1. 코네티컷주

코네티컷주는 뉴잉글랜드 지방의 남서부에 위치하는 주이다. 합중국 독립시 13주의 하나이다. 주내에는 169개의 자치단체(municipalities)가 있다. 주 전체 인구는 약 351만 명(2005년)이다. 군제

(county)는 취하고 있지 않다.

주도는 하트포드 시(City of Hartford)다. 1636년에 메사츄세츠주로부터 이주해 온 개척자가 폴란드와의 교역거점으로 집락을 형성했다.

나중에 강 하구의 교역거점으로 발전하고 동 주의 공업, 경제의 중추로 발전해 왔다. 기계공업이 일찍부터 발달하여 젯트 엔진, 헬리콥터, 타이프 라이트, 전기제품 등을 만드는 공장이 많이 입지하고 있는 외에 보험산업의 발상지로서 70개 가까운 보험회사의 본사가 집중하고 있는 전미 유수의 산업 도시이다.

시가지는 건축된 지 200년 이상 된 역사적 건축물과 근대적인 고층 빌딩군이 절묘한 밸런스를 갖추고, 맨하탄에서 일하는 엘리트 셀러리 맨의 베드 타운으로 되어있다. 현재 인구는 약 125천 명이다(2004년).

(1) 코네티컷주 정부 정책 · 관리사무소 정부간 정책과 (Intergovernmental Policy Division, Office of Policy and Management)

【총괄적 사항】

- 코네티컷주에서 주는 재산세를 과세하지 않고 자치단체만이 과세하고 있다.
- 재산세의 기본적 구조는 주법으로 정하고 있다
- 재산세 과세대상은 부동산 및 비즈니스용 동산(personal property)이다.
- 코네티컷주 내의 자치단체 세입에 차지하는 재산세 비율은 65.9%(세입 88억 2,623억 달러 중 58억 6,845달러, 2002년도)이다. 다른 세입은 연방이나 주의 교부금 등이다.
- 총평가액 3,603억 678만 달러에 대하여 재산세 과세액은 58억 3,027만 달러이고 평균세율은 1.62%로 되어있다. 역시, 특례 등에 의한 공제액을 뺀 총평가액은 23억 2,287억 달러이고, 이것에 대한 평균세율은 2.51%로 되어 있다.
- 평가액의 재산 종류별 구성비는 거주용 재산 65.7%, 상업 · 공익 사업용 재산 17.1%, 자동차 8.1%, 동산 7.3%, 기타 1.8%로 되어 있다.

① 평가에 대하여

【평가의 기본 · 평가주기】

- 자산의 종류(부동산, 기계설비, 자동차)에 따라 평가방법이 다르다.

- 10월 1일이 평가기준일(부과기일)이다. 1월말까지는 평가가 끝난다. 평가액에 특례(exemption)를 적용한 것을 바로 납세 의무자에게 통지한다.
 - ※ 평가원(assessor)이 과세대장(grand list)에 사인한 날로부터 10일 이내
- 평가기준에 대해서는 주법상「적정한 시장가격(fair market value)에 기초하여 평가하지 않으면 안 된다」고 밖에 규정하고 있지 않다. 매매거래 사례방식(sales value)이나 수익환원 방식(income value)등을 찾으면서 행하고 있는 것이 실정이다.
- 현재의 룰로서 평가주기는 5년이다. 다만, 한 번 전자산에 대하여 평가를 행하면 5년 후의 평가는 부분적인 평가(partial) + 통계적 수법에 의한 평가를 행한다. 그 5년 후에는 또한 전자산에 대하여 평가를 행해야 한다.
- 기계설비 등의 상각자산은 매년 평가한다. 10월에 주가 상각후의 가격을 제시하고 11.1일까지 납세 의무자로부터 신고를 받는다. 기한까지 신고하지 않은 경우는 25%의 페널티(평가액에 더함)가 과해진다.
- 자동차에 대해서도 매년 평가한다. NADA(전미자동차판매자협회) 등이 발행하는 평가 가이드에 기초하여 평가한다. 12월에 주로부터 자치단체에 대하여 자동차의 등록상황을 통지한다.

【얼람 등】

- 과세대장은 인터넷으로 공개한다. 평가원 사무소에는 방의 수까지 기재되어 있는 상세장부를 비치하고 있다. 모두를 인터넷에서 공개하는 것에 대해서는 비판적인 의견도 있다.

【불복신청 등】

- 심사위원회(Board of Appeal)에의 불복신청(appeal) 기한은 2월말까지이다. 다만, 5년에 한 번의 평가주기 해 만은 3월말까지로 된다. 역시, 실태로서는 비공식으로 평가원(혹은 평가회사)과 납세 의무자가 서로 이야기하고 불복신청 전에 서로 타협하는 건수도 많다.
- 불복신청의 수가 많으면 평가를 1년 빨리 하여도 좋은 것으로 되어 있다.
- 심사위원회의 재결에 불만이 있으면 30일 이내에 상급재판소(Superior Court)에 상소할 수 있다. 역시, 50달러 이상의 상업시설은 불복신청을 거치지 않고 직접 재판소에 제소할 수 있다.

② 평가의 실시 체제에 대하여

- 자산평가는 자치단체가 실시한다.
- 평가원의 선임방법은 자치단체에 따라 다르다. 평가위원회(Board of Assessor)가 있는 지자체도 있으

며, 1인의 평가원을 임명하는 곳, 주민의 선거에 의한 곳도 있다.

- 평가원 자격의 인가는 주가 행하고 있다. CCMA 1(초급)과 CCMA 2(상급)의 2가지 레벨이 있다.
- 코네티컷 대학이 평가원 자격을 위한 강의를 행한다. 5년에 한번은 50단위의 코스를 취득할 필요가 있다.
- 지자체의 평가 밸런스를 취하기 위해 균형화위원회(equalization board)는 현재 없으며, 금후 만들 계획도 없다. 역사적으로 뉴잉글랜드 지방의 각 주에서는 식민지 마다의 독립이 강하기 때문이다.
- 평가의 민간위탁에 대해서는 지자체에 따라 그 실재는 여러 가지 이다. 전부 민간에 맡기고 있는 곳도 있으며 일부만을 맡기고 있는 곳도 있다. 어떻게 하든 평가의 최종 책임은 평가원이 진다.
- 민간이 행하는 평가의 중핵에 대해서는 지자체 평가원이 체크(예를 들면 통계적인 테스트도 포함하는 등)한다.
- 평가에 관하여 소송이 제기된 경우에는 평가회사의 비용부담 아래 재평가해야 한다는 계약을 하는 곳도 있다.

③ 세율에 대하여

- 연방이나 주로부터의 교부금(grants)을 빼고 예비비를 채운 액이 과세해야 할 재산세액으로 된다.

④ 비과세 등 특례조치에 대하여

- 고령자, 장애인, 퇴직자에 대한 특례가 있다. 또한, 기계장치에 대한 특례, 불황지역·투자촉진지구·엔터프라이즈 존에 있어 시설, 자선·교육용 재산 등에 대한 특례도 있다(75개의 특례가 있음).
- 주 소유 자산에 대해서는 주로부터 지자체에 대하여 교부금을 교부한다.
- 특례 감수분은 주가 교부금으로 매우고 있지만 교부금에는 상한이 있다.
- 지자체 부담으로 추가의 특례조치(additional local option)를 강구하는 것은 가능하다.

⑤ 상각자산의 과세에 대하여

- 전술한 바와 같이 자동차나 기계장치도 재산세 과세객체가 된다.
- 감가상각 후의 잔가액은 각 지자체에서 정하고 있다. 주법으로 통일적으로 정하고 있는 셈이지만, 자산에 따라 10~30%의 최저 한도액을 두고 있는 예가 많다(10%가 많음).

⑥ 체납관계에 대하여

- 재산세는 대상재산에 선취특권(lien)이 설정된다.

- 체납이 있는 경우 1) 수용 2) 공매 3) 조세채권매매(tax sale)의 3가지 방법에 의해 회수한다. 공매의 경우 입찰·낙찰(auction)이 끝나도 1년간은 납세하여 재산을 돌려받을 기회도 주어진다.
- 저당권과의 관계에서는 저당권 설정 계약 당시에 세금은 은행이 지불하지만 그 분만큼 채권액에 포함시킨다는 조항이 들어 있는 예가 많다.
- 자동차에 대해서는 등록시에 세금 완납증명의 첨부가 조건이다.

(2) 하드포드시 재정부 평가·납세과(Assessment and Collection Division, Finance Department)

【총괄적 사항】

- 특례 등에 의한 공제액을 뺀 시의 총평가액은 35억 4,354만 달러, 재산세액(현년도분)은 2억1,950만 달러로 되어있다(2005년도). 세율은 약 0.64%이다. 재산세액의 재산 종류별 내역은 거주용 재산 3,715만 달러, 콘도미니엄 302만 달러, 상업용 시설 8,941만 달러, 공업용 시설 540만 달러, 공익사업시설 165만 달러, 공지 441만 달러, 아파트 1,888만 달러, 동산 484만 달러, 자동차 160만 달러로 되어 있다.
- 시의 세입총액은 4억 9,690만 달러이고, 재산세(과년도분 포함)의 세입에 차지하는 비율은 44.2%이다. 기타 세입으로서는 연방이나 주로부터 교부금이 2억3,265만 달러이고, 46.8%를 차지하고 있다. 재산세 이외의 세로는 운송세 270만 달러가 있다.

① 평가에 대하여

【평가의 기본】

- 평가기준일은 10.1일이다.
- 평가방법은 매매거래 사례방식이 기본이다. 아파트 등의 임대부동산은 수익환원법도 적용된다. 상각자산의 평가는 취득가격으로부터 감가를 하는 방식(일부, 감정평가의 경우도 있음)이다.
- IAAO(International Association of Assessing Officers, 국제자산평가원협회)가 작성한 평가기준을 사용한다.
- 평가액은 시장가격의 70%, 다만 주택은 30%이다. 이 4년간에 주택의 가치가 상승했기 때문에 과세표준은 30%라는 낮은 수준으로 억제하고 있다. 앞으로 서서히 그 율을 올리고 있어 2011년에는 70%를 목표로 한다.
- 신축가옥에 대해서는 시의 건축 확인 부서로부터 정보를 얻어 포착하고 있다.

- 현장조사를 할 수 없을 때는 부근의 가옥으로부터 유추하여 평가 (비준평가)한다.
- 가옥과 토지, 각각에 대하여 개별로 평가를 행한다. 다만, 납세자에게는 가옥과 토지 일체의 평가액만 통지한다.

【평가주기】

- 모든 자산에 대하여 5년마다 평가를 행하고 있다. 2006년이 평가해였다. 평가주기라 하여도 필히 실시 조사를 행하고 있는 셈은 아니고 데이터를 기초로 행하고 있다. 여기에 덧붙여 추출조사 (random inspections) · 데이터 해석 프로그램(data quality program)을 서로 조합하여 행하고 있다.

【열람 등】

- 과세대장(Grand List Book)은 누구라도 열람이 가능하다. 시청에 신청용지가 있으며 인터넷으로도 가능하다.

② 평가의 실시 체제에 대하여

- 평가원은 시장이 임명한다. 지자체에 따라서는 주민의 선거에 의하는 등 취임 프로세스는 여러 가지이다.
- 평가원의 자격은 주 지사가 인가한다. 경험과 능력심사(certification)에 의한다. 5년마다 갱신한다.
- 평가보조원은 상근한다. 하트포드시에서는 모두 시 직원이 평가 사무를 행하고 있지만 작은 지자체에서는 민간의 평가회사(appraisal company)에 위탁을 행하고 있는 케이스도 많다.
 - ※ 민간 위탁회사는 매우 많이 있다. 하트포드시의 평가원도 그와 같은 회사에서 20년간 근무한 경험이 있다. 평가회사의 직원은 개인으로서 IAAO에 가입하고 있는 직원도 있다. 또한 회사라 하더라도 주의 인가가 필요하다.
- 평가의 최종책임은 평가원이 진다.
- 하트포드 시에서 징수는 민간에 위탁하고 있다.
- 주내 평가의 균형을 위한 특별 조직은 없다. 조세 재판소(tax court)만 있다

③ 세율에 대하여

- 세율은 예산상의 필요 세수액을 총평가액(the total net taxable Grand List)으로 나누어 산출한다.
- 세수 이외의 수입으로는 주의 교부금(State grants), 교육보조금 (school funding from the state), 등록료(licenses and fees)등이 있다. 교부금액은 4월에 대개 알 수 있고 5월에는 예산을 통과한다(회계 연도는 7월1일부터).
- 세율 인상폭에 상한은 없다.
 - ※ 주에 따라서는 상한이 있는 곳도 있다. 코네티컷 주에서는 상한이 없지만 그 대신 각종 요금(fee)이 싸다.
- 세율 인상시 주민투표는 필요하다.
- 과거에는 재산의 종류별로 세율을 달리하고 있었지만 2006년부터 세율을 통일하고 있다. 다만, 시장가 격에 대한 평가비율은 비거주용 재산 70%, 거주용 재산 약 30%로 달리하고 있다.

④ 비과세 등 특례조치에 대하여

- 시내 가옥의 약 반수(평가액 기준)가 공공물 등이고 비과세(다만, 병원이나 대학, 주의 토지등 분에 대해서는 일정액을 추가 교부금을 교부)한다.
- 특례 항목은 주법에 규정되어 있다. 각 지자체에서 선택할 수 있는 특례조치(local options)도 있다. 지역마다 불균일 과세적인 제도도 있다(상업지역이나 노후화 지역).
- 주요한 특례로서는 퇴직자·고령자 및 장애자로 주택을 소유하고 있는 자에 대한 감세특례나, 주택 이외 자산의 소유자에 대한 연납제도 (대규모 개축이나 대규모 사업소 신설의 경우)를 들 수 있다.
- 고령자 특례를 받고 있는 자는 전 고령자의 8~9%이다.
- 하드포드 시에서는 미도입 했지만 주내의 다른 지자체에서는 고령화 사회에의 대응으로 부동산 시가가 상승하고 있어도 평가액을 일정시점에서 동결시켜 차액분을 유예하고 있고, 사망한 때나 이사한 경우에 매각액으로부터 징수한다는 로칼 옵션(local option)이 있다(reverse 모계지적인 것). 금리는 18%로 매우 높다. 고급주택 소유자의 경우에는 리버스 모게지를 요구하는 경우도 있을지 모르지만 현시점에서는 일반적으로 리버스 모게지를 제도화 할 상황은 아니다.

⑤ 상각자산의 과세에 대하여

- 자동차 등 일정한 개인 자산도 재산세 과세 객체이다.
- 연방 법인세와 지자체 재산세의 감가상각 방법이 일치하는 것은 아니다. 재산세에서는 잔가율이 제로로 되지 않지만 연방 법인세에서는 제로로 되는 것도 있다.

⑥ 체납관계에 대하여

- 체납자는 신문에 공표한다.
- 조세채권에는 선취특권(tax lien)이 자동적으로 설정되어 있고, 모든 채권에 우선하여 회수가 가능하다.
다만, 연방세에는 후순위로 된다. 실제로 어떻게 징수할까는 연방 세입청(IRS)과 교섭이다.
- 체납액은 조세채권매매(tax sale)에 의해 회수하는 것도 가능하다.
- 체납에 걸리는 자산을 이전한 경우에 조세채무도 신소유자에게 이전한다.

2. 일리노이주

일리노이주는 미합중국 중서부 북동지역에 위치한다. 5대호의 하나인 미시건호의 남서부에 있다. 주내에는 거의 산이 없고 남단부를 제외한 토지의 90%가 빙하작용을 받은 평탄한 지역이다. 그 비옥한 흑토는 중앙부 지역을 중심으로 비옥한 농업지대를 형성한다.

전미 제3위 도시 시카고와 콰베티를 중심으로 하는 농업지대라는 복합지대를 갖고 있다. 풍부한 토지와 전미 중심이라는 지리적인 호조건과 더욱이 고속 교통망의 정비로 인구도 급속히 증가하고 기계, 전기, 화학, 식품 등의 각종 산업도 비약적으로 발달하여 현재에 이르고 있다.

주내에는 102개의 카운티로 나뉘어져 있다. 각각의 카운티는 복수의 자치단체(municipalities)로 나뉜다. 주의 총인구는 약 1,276만 명(2005년)이다.

주의 도는 상가몬(Sangamon) 카운티에 있는 스프링필드시(City of Springfield)이다. 제16대 대통령 링컨이 그 생애 중 25년간을 보냈고 정치가로서 대성한 땅으로 유명하다. 일리노이주의 정치·행정의 중심이고 인구는 11만 명이다(2005년).

(1) 일리노이주 세입부 재산세과(Property Tax Division, Illinois Department of Revenue)

【총괄적 사항】

- 32종류의 과세구(taxing district)가 있고 주 전체로 6,065개의 과세주체가 있다. 과세주체로서는 카운티 102, 타운십 1,433(타운십이 없는 카운티도 있다.) 시군구 1,290, 이외에 학교구 927, 소방·병원 등의 특별구 2,222개가 있다.
- 그 경계는 추가 지도(taxing district maps)를 작성하여 관리한다. 1993년부터는 GIS를 도입했다.
- 주는 재산세를 과세하지 않는다. 제도설계나 감독업무를 행하고 있다.

- 재산세 과세의 프로세스로서 1년째는 평가, 2년째는 세율 산출, 개개인의 세액 계산, 과세라는 것처럼 2년을 소비한다.
- 납세통지서는 카운티의 이름으로 출발하고 징수는 카운티가 일괄하여 행하고 있다. 납세통지서에는 과세구마다의 세율과 그 총합이 기재되어 있고 청구액 란에는 세율의 총합을 기초로 산출한 세액이 기재되어 있다.
- 총평가액(2003년)은 2,597억 2,700만 달러(전년 대비 7.9% 증가)이다. 재산세액은 189억 9,679만 달러(전년도 대비 5.9% 증가)로 되어 있다. 재산세액에 있어 재산 종류별 구성비는 거주용 재산 61.2%, 상업용 재산 25.4%, 공업용 재산 10.0%, 농업용 재산 3.1%, 철도시설 0.2% 등(평가액에 있어 구성비도 거의 비슷)이다.
- 재산세액의 과세단체 종류별 구성비는 학교구 58.3%, 시군구 16.2%, 카운티 8.2%, 공원구 4.1%, 타운십 2.6%, 청소구 2.3%, 지역 대학구 3.9%, 기타 특별구 4.5%로 되어 있다.
- 학교구에는 주로부터 다액의 교부금(grant)을 지출한다. 학교구 예산의 50% 이상을 차지한다. 다른 과세주체에는 그만큼 교부하고 있지 않다.

① 평가에 대하여

【평가의 기본】

- 평가는 기본적으로 타운십의 평가원이 행한다. 타운십이 설치되어 있지 않은 카운티는 카운티의 평가 책임자(chief assessment officer)가, 철도용 자산과 공해방지 시설에 대해서는 주가 평가를 담당한다. 또한, 평가원으로부터 의뢰가 있는 경우에는 복잡한 상공업용 자산의 평가를 행하는 곳도 있다.
- 농지에 대해서는 균형화 조치 적용 후의 평가액 설정을 주가 행하고 있다.
- 평가 매뉴얼의 작성도 주의 사무이다.
- 통상의 카운티에서는 농업용 이외의 자산에 대해서는 시장가격의 3분의1을 평가한다. 다만, 쿡 카운티(Cook County : 시카고를 역내에 포함하는 대도시 카운티)에서는 자산의 종류마다 평가비율의 나누기(classification)가 행해지고 있다. 예를 들면, 주택용 자산에 대해서는 적절한 시장가격의 16%, 상업용 자산에 대해서는 38%, 공업용 자산에 대해서는 36%로 평가된다.

【평가주기】

- 평가주기는 4년에 한 번이다

【평가의 균형화 조치】

- 타운십간 등 카운티내의 균형화는 각 카운티의 평가주임이나 감사위원회(board of review)가 행한다.
- 카운티 간 평가의 균형화는 주 세입부 재산세과가 행한다. 평가/매매비율분석(ratio study)이라고 불리는 프로세스에 의해 그 지역내의 가격이 시장가격의 3분의1로 되어 있을까를 분석하고, 3분의 1로 되어 있지 않은 경우에는 농지를 제외한 전 부동산에 균형화 계수를 곱하여 3분의1로 한다.
 - ※ ratio study : 평가액과 매매가격의 비율을 통계적으로 분석하는 것
- 3분의1 평가에 가까운 수준으로 평가가 맞게 되어있는 카운티에는 주로부터 보장이 나온다. 또한, 평가주임이나 타운십의 평가원에도 보너스가 나온다.

【불복신청 등】

- 불복신청 사항은 평가액에 대해서만 한다. 세율은 불복신청의 대상외로 된다. 카운티의 심사위원회에 대하여 행한다.
- 비공식으로 타운십의 평가원이나 카운티의 평가주임에 불복을 신청하고, 수정으로 연결되는 케이스도 많다.
- 카운티의 심사위원회의 재결에 불복이 있는 경우 주 심사위원회 또는 법원에 제기한다. 이 경우 우선 납세는 마칠 필요가 있다(그렇지 않으면 체납으로 취급된다).

② 평가의 실시 체제에 대하여

- 평가원의 교육에 대해서는 프로그램은 주세입부 자산세과에서 작성하고 IPA(일리노이주 자산평가연구소)나 커뮤니티 칼리지에서 수업을 행하고 있다.
- 평가원 자격을 얻은 뒤도 2년마다 연수를 받아야 한다.
- 민간위탁에 대해서는 비용이 많이 들게 되므로 별로 널리 행해지고 있지는 않다.
- 평가 시스템(소프트 웨어)에 대해서는 외부에 발주하고 있는 것이 많다.
- 민간의 평가회사는 있지만 재산세 전문은 아니고 은행이 담보를 설정할 때의 평가 등의 업무도 행하고 있다. 또한, 민간의 평가회사는 주의 연수나 자격의 대상은 아니고 부동산업의 허가를 받아야 한다.
- 민간위탁을 했다 해도 평가의 최종책임은 평가원이 진다.

- 평가원의 일은 카운티 평가주임이 체크하고 있다. 카운티 평가주임은 통상 카운티 위원회(county boards)에 의해 임명된다. 2년간의 관련업무 경험과 주의 자격시험에 합격하고 있을 것, 평가 테크닉의 코스를 마치고 평가 전문가로서 등록을 받고 있을 것이 요구된다.

③ 세율에 대하여

- 매년 과세구마다 필요한 예산액을 카운티에 등록한다. 카운티에서는 필요 예산액을 확보할 수 있는 세율을 산출한다. 주법으로 제한세율이 정해지고 있지만 인구 25천명 이상의 지자체는 적용되지 않고 또 한 주민투표에 의해 제한세율을 넘는 것도 가능하다.
- 역시 카운티에 있어 각 지자체의 지역이 겹치므로 그 지역마다의 각 지자체 세율을 족하고, 그 합계의 세율로 카운티가 납세자로부터 징수하고 각 지자체에 분배한다.

④ 비교세 등 특례조치에 대하여

- 거주용 재산특례(homestead exemptions)의 적용은 카운티의 담당이다. 그 이외의 특례(공유자산이나 교회 등) 적용은 주가 담당한다.
- 거주용 재산특례는 1977년의 과세평가액을 상회하는 평가액분에 대하여 최대 5천 달러분을 평가액에서 공제한다. 294만 8,729명이 적용되고, 공제액(평가액 기준)은 138억 9,761달러로 되어있다 (2003년).
- 고령자 거주용 재산특례도 있다. 연령 65세 이상이 요건이다. 3,500달러를 평가액에서 공제한다. 69만 3천명이 적용되고 공제액(평가액 기준)은 1억 4,608만 달러로 되어 있다.
- 고령자에 관하여 평가액을 동결하여 평가 상승분의 세액이 상승하지 않도록 하는 세 증가분 특례(tax increment financing)도 있다. 가계 수입이 5만 달러 이하의 고령자가 대상이다. 공제액(평가액 기준)은 32억 2,494만 달러(1인당 10,158달러)로 되어있다
- 고령자를 위한 납세연기제도(deferral)도 있지만(요건: 65세 이상, 가계 수입이 4만 달러 이하 등) 이용자는 그 만큼 많지 않다.
대신에 주가 지자체에 지불하는 부동산에 선취특권(tax lien)을 설정한다. 사망 후 1년 이내 혹은 요건을 만족하지 않을 때로부터 이자(연6%)를 가산하여 지불한다.

⑤ 상각자산의 과세에 대하여

- 일리노이주에서는 자동차, 비행기, 배, 철도 등의 상각자산은 재산세 과세객체는 아니다(1970년에 일리

노이주 헌법을 개정하고 1980년부터 폐지했다). 다만, 철도시설, 공해방지 시설 등에 대해서는 주가 평가하고 있다.

- 상각자산 과세 폐지 후의 대체재원으로서 기업 등의 소득 및 투자자본에 대한 주세를 과세하고, 그것을 1977년 시점의 상각자산 과세에서 수입비로 각 과세단체에 배분하고 있다.

⑥ 체납관계에 대하여

- 재산세에는 법정 선취특권(lien)이 붙는다.
- 연체금은 월 1.5%이다.
- 회수는 조세채권매매(tax sale)에 의한다. 매년 10월경에 정례의 조세채권매매(annual tax sale)가 행해진다.
- 가장 낮은 페널티액을 제시한 입찰자가 낙찰자로 된다. 이 페널티는 체납자가 지불할 필요가 있고 조세채권 구입자의 이익으로 된다. 체납자는 되샀을 때(redemption)에는 체납세액, 이자, 페널티, 조세채권 구입자가 구입 후에 지불한 요금이나 비용을 지불할 필요가 있다. 지불하지 않은 경우는 재판소에 체납처분에 의한 매각을 신청할 수 있다.
- 재산세 선취특권이 다른 채권보다 우선한다.

(2) 산가몬 카운티 캐피탈 타운십 평가원 사무소(Capital Township Assessor's Office, Sangamon County Clerk's Office)

※ 스프링필드시(= 카운티 소재지를 포함한 타운십)

【총괄적 사항】

- 산가몬 카운티에는 26개의 타운십이 있고, 도로, 교량, 묘지의 정비 등의 사무를 관장하고 있다. 재산세 과세객체인 재산의 평가에 대해서도 타운십의 관장이고 각 타운십에 평가원이 있다
- 카운티 세입의 20%는 재산세 세수, 25%는 주로부터 소비세(sales tax)나 소득세(income tax)의 일부를 교부세(revenue share)로 받고 있다.
- 카운티내 지자체의 재산세액은 2,130만 달러이다. 재산 종류별 구성비는 거주용 재산 65%, 상업용 재산 29%, 공업용 재산 0.3%, 농업용 재산 6%, 철도시설 0.3%로 되어있다.
- 카운티 내의 평균세율(카운티 외에 카운티 내에 있는 시군구나 학교구의 토털 세율의 평균)은 7.6%로 되어있다.
- 재산세 중 과세단체 종류별 구성비는 학교구 64.8%, 시군구 11.9%, 카운티 10.4%, 공원구 3.4%, 타운

십 4.1%, 소방구 1.6%로 되어있다.

① 평가에 대하여

【평가의 기본】

- 농업용 이외의 자산에 대해서는 시장가격(estimated market value)의 3분의1로 평가한다. 농업용 자산에 대해서는 토양의 종류(soil type)와 생산성 지표(productivity indexes)를 이용한 복잡한 계산식을 이용하여 평가액을 산출하고 있고 농업용 이외의 자산과 비교하여 매우 저액으로 되어있다.
- 1960년대까지는 55% 평가였지만 1975년 이후 3분의1 평가로 되었다. 그 대신 세율은 올라가고 있으므로 실효세율은 2내지 2.6% 정도에서 불변이다
- 1960년대까지는 실지조사에 기초하여 신축, 개축의 포착을 행하였지만 그 이후는 신축확인 신청에 의해 포착하고 있다. 또한, 카운티 등기소의 매매 데이터 베이스에 파는 자·사는 자·매매가격이 등록되기 때문에 그것을 이용하여 적절한 시장가격이 어떨까를 체크하여 평가하고 있다. 신축가옥에 대해서는 실지조사도 행한다 (가능하지 않은 경우는 추정으로 평가하고 있다)
- 평가기준은 주가 제정하고 있다. 또한, IAAO의 평가기준 및 주자 산평가연구소의 평가기준을 부수적으로 이용하고 있다.
 - ※ 주자산 평가 연구소는 자산평가와 평가관리에 관하여 교육 코스를 제공하고 평가원 자격을 인가하고 있는 비영리 조직이다.
- 가옥은 재건축 평가방식이다. 민간회계의 평가 메뉴얼을 이용하고 있다.

【평가주기】

- 평가주기는 4년에 한 번이다. 법률상 실지 조사하는 것으로 되어 있지만 인적, 금전적 코스트 문제에서 실제로는 시장 데이터에 기초하여 갱신하고 있을 뿐이다.

【평가의 균형화 조치】

- 평가의 균형화를 위해 일리노이주 세입부가 통계적 분석을 행하고, 각 카운티의 평가주임(Chief County Assessment Officer)에 통지한다. 평가주임은 통지를 받고 평가가 균형되도록 조치를 취하지 않으면 안 된다.
- 세액산출에 있어 균형화를 위한 조정율(multiplier)이 곱해지고 있다.

【열람 등】

- 평가액은 인터넷으로 공개한다. 4년에 한 번의 평가주기에는 신문에도 게재한다. 자산의 가격은 프라이버시 문제는 아니라고 이해한다.
- 그 외에 평가액의 검토가 행해진 경우나 불복신청 결과 평가액이 수정된 경우에도 납세자에게 통지된다. 동시에 신문에 게재된다.

【불복신청 등】

- 카운티 검사위원회(County Board of Review, 위원 3인, 임명제) ⇒ 주 심사위원회(State Board of Appeal) ⇒ 제재 절차로 진행한다. 직접 재판소에 내는 경우도 있다.
- 90%는 카운티 검사심사위원회에서 종료하고 제재까지 되는 것은 1%정도이다.
- 신청건수는 평가주기 해에 1.75%정도이다. 그 이외 해에는 1%정도이다.

② 평가의 실시 체제에 대하여

- 평가원은 타운십 내의 과세구(districts)마다 선거에 의해 선출된다. 임기는 4년이고 재임도 있다. 이와 같은 평가원이 20명 있고 이에 덧붙여 다른 타운십과 공동설치하고 있는 평가원이 6명 있다.
- 입후보하기 위해서는 과세주체마다 설정되어 있는 교육요건을 만족할 필요가 있다. 일반적으로는 일리노이주 평가사무소 클래스에 합격하고 지정(designation)을 받을 필요가 있다.
- 민간인의 평가원(private assessor)도 많다.
- 전형적인 평가사무소는 평가원, 총괄 평가보조원(a chief deputy assessor), 평가보조원(deputy assessors), 실지 조사원(field personnel)을 포함하여 구성된다. 평가원은 선거로 된다. 평가보조원에 대해서는 원칙적으로 이동은 없다.
- 평가보조원이 되기 위한 자격요건은 필요 없지만 평가원은 정기적으로 직원에게 연수를 시켜야 한다.
- 대량평가나 수익 등(mass appraising function/ 컴퓨터에 의한 거래 통계 데이터를 활용한 평가)에 대해서는 통상 민간위탁은 행하고 있지 않다. 다만, 지도 작성이나 매매 데이터(부동산 리스트 등)에 대해서는 위탁하고 있는 평가사무소도 많다. 또한, 기술의 진보에 의해 실지조사나 대량평가에도 민간단체가 사용되고 있다.
- 민간위탁을 행할까 여덟까는 평가사무소마다 맨파워나 자금 여력을 고려하여 결정되는 것이다. 민간위탁을 행하지 않고 평가사무소 직원이 스스로 하는 쪽이 값싸면 자신이 행한다.

③ 세율에 대하여

- 일반적으로 세율은 각 과세구(전술한 대로 카운티, 타운십, 지자체 외에 학교구 등이 있다) 마다 필요한 세수액을 당해 과세구의 역내 과세객체의 자산가치로 나누어 산출된다. 다만, 이외에 각 과세주체에서 과세 상황에 따라 독자로 세율결정의 규칙(additional restrictions)을 갖고 있는 곳도 있다.
- 자산의 종류에 따라 세율을 바꾸는 것은 행하고 있지 않다.

④ 비과세 등 특례조치에 대하여

- 거주용 주택특례(homestead exemptions)는 평가액으로부터 최대 5천 달러를 공제한다.
- 고령자이면서 주택 소유자에 대해서는 더욱이 3천 달러의 공제를 행한다. 소득제한은 없다.
- 고령자이고 주택 소유자로 소득이 일정액 이하인 자에 대해서는 평가액의 거치조치(assessment freeze)를 받을 수가 있다.
 - ※ 완전한 거치조치를 받는 것은 연간소득 45천 달러까지 자이다. 일부의 거치조치를 받는 자는 연간소득 5만 달러까지 자이다.
- 퇴역군인으로서 장애가 있는 자에 대하여도 주택 특례가 있다. 다만, 이 특례의 이용자는 극단으로 적다(카운티 내 7명).
- 저소득(연간소득 45천 달러 까지) 고령자에 대해서는 조세 선취 특권(tax lien)의 설정과 교환으로 납세 연기(deferrals)를 받을 수 있다.

자산이 매각되기도 하고 당해 자가 사망한 경우에는 선취특권이 행사된다. 다만, 이 특례도 이용자는 적고 카운티내의 고령자인 납세자 94천 명 중 특례 이용자는 40내지 50명 정도이다. 재산세 부담은 그만큼 무겁지 않기 때문에 대개의 사람은 납부할 수 있다.

⑤ 상각자산의 과세에 대하여

- 일리노이주에서는 동산(personal property)에 대한 재산세 과세는 1970년대에 폐지했다. 과세객체로서의 포착·평가가 곤란하다는 것이 이유이다.

⑥ 체납관계에 대하여

- 납세가 완전히 행해지지 않은 경우 조세채권매매(tax sale)가 행해 진다. 조세채권 구입자(tax buyer)가 체납되고 있는 세를 지불하고 자산에 대한 선취특권을 취득한다.

원래의 납세자는 조세채권 구입자에게 체납세액 + 연불금(interest) 1.5%/월+채권매매 수수료(104달러)

를 지불해야 한다.

- 납기는 6월1일과 9월1일의 2회이다. 9.25일에 독촉이 행해지고 체납자 공표도 10월에 행해진다. 매년 10.30일에는 조세채권매매(annual tax sale)가 행해지므로 체납액이 누적하는 것은 아니다.
- 파산의 경우는 조세채권 매매를 바로 행하는 것은 안 되고 2년 반은 카운티 세 당국의 관리하에 두어 동결시킨다.

3. 오레곤주

오레곤주는 미합중국 북서부의 태평양 연안에 위치한다. 동측 일대에는 콜롬비아 대지가 펼쳐지고 중앙부 서쪽 끝은 카스게드 산맥이 달리고 있다. 또한, 해안지대 북부의 동측에는 평탄하고 비옥한 넓은 농지가 펼쳐져 있고, 남부는 낮은 산들과 분지 그리고 구릉이 연해져있다.

콜롬비아 계곡, 그레이트 레그 국립공원, 마운트 후드 산(표고 3,424미터)등 자연이 풍부한 주이다. 난류의 영향을 받기 때문에 기온은 온화하며 4계절의 변화도 풍부하고 눈도 적다.

주의 경제는 주로 임업, 농업, 어업, 관광, 그리고 하이테크 산업에 의해 지지되고 있다. 특히 하이테크 산업은 최근 임업을 제치고 주내 최대의 산업으로 되어있다. 최대의 도시 포틀랜드시(City of Portland/인구 약 54만 명)로부터 워싱턴주 시애틀에 이르는 일대는 실리콘 파레스트로 불리고 실리콘 벨리를 맹박하는 기세를 보이고 있다.

또한, 풍부한 광물, 에너지 자원에 의해 알루미늄을 비롯한 금속가공업도 성하다. 2005년 현재 주 인구는 364만 명으로 예상되고 있다.

주내에는 36개의 카운티가 있다. 복수의 카운티에 걸친 지자체도 있는 점이 특징적이다. 주내 최대의 도시 포틀랜드시는 멀티노마 카운티(Multnomah County)에 속한다. 주도는 셀렘 시(City of salem)이다.

(1) 오레곤주 세입부 재산세과(Property Tax Division, Department of Revenue)

【총괄적 사항】

- 재산세의 과세는 지자체만이다. 주는 과세를 안 한다.
- 재산세의 기본적 제도는 주가 정하고 있다.
- 2005년의 평가액은 시장가격 베이스로 3,628억 1,020만 달러(전년도 대비 9.9%증가), 과세평가액 베이스로 2,436억 8,910만 달러(전년도 대비 4.9%증가)로 되어있다. 재산세액의 내역은 운영분

(operating taxes)이 31억 4,890만 달러(전년대비 2.4% 증가), 공채비분(bond taxes)이 5억 9,960만 달러(전년대비 10.5% 증가), 합계 37억 4,590만 달러(전년비 3.6%)이다. 이외에 도시재개발기관에 의한(Urban Renewal Agencies) 과세분 1억 5,740만 달러이고, 합계로 39억 330만 달러(전년비 3.7% 증)이다.

- 과세단체별 구성비로는 학교구가 40%, 시가 22%, 카운티가 19%, 지역 대학구가 4%, 도시재개발분이 4%, 기타 특별구가 11%로 되어있다.
- 세율구분으로 보면 재산세분 78%, 공채비분 13%, 지자체에 의한 추가분이 5%, 도시재개발분이 4%로 되어있다.
- 시장가격에 대한 평균세율은 1.03%, 과세평가액에 대한 평균세율은 1.53%로 되어있다.

① 평가에 대하여

【평가의 기본】

- 평가는 기본적으로 카운티가 실시한다.
- 주의 사무를 정리하면 평가방법의 통일, 평가원의 교육 등 대규모 자산에 대한 평가이다.
- 시장가격으로 평가하지만 그 정의는 다양하다. 매매거래 사례방식, 수익 환원방식, 비용방식이 있다.
- 주택과 상업용 자산에 대해서는 대량평가(mass method)방식이다. IAAO의 기준과 똑 같은 기준(그 자체는 아니다)을 이용하고 있다.
- 공업용 자산 중 공장에 대해서는 주가 평가를 행하고 참고에 대해서는 카운티가 평가하고 있다.

【부담조정 조치】

- 1989년 불황을 배려하여 재산세 경감조치(「Measure 50」)를 도입했다. 평가액에는 상한을 두지 않지만 학교구의 평균세율을 매년 0.25%씩 내린다 (1990년 시점에서 학교구 평균세율 1.5%, 카운티내 기타 과세구 평균세율은 1.0%로 되었다. 이에 의해 1994년에는 학교구는 0.5%, 다른 과세구는 평균세율 1.0%로 되었다).
- 1995년에 경기가 급격히 상승하고 그에 수반하여 자산가격도 상승한다.
- 1997년에 평가의 부담 조정조치를 도입한다. 평가액과 시장가격을 일치시킨 종래의 제도에서 평가액은 1995년 가격의 90%로 인하하고, 시장가격을 따라잡을 때 까지 상승시키는 구조로 했다. 상승폭은 3%가 상한이며 세율은 고정했다.
- 신축자산에 대해서는 기존의 유사자산의 실제(actual)의 시장가격 ÷ 본래(real)의 시장가격의 비율에

신축자산의 본래의 시장가격을 곱하여 산출한다.

【평가의 균형화 조치】

- 「Measure50」 도입까지는 비율분석을 행하고, 평가액의 통지 전에 평가액을 조정하였다. 실제의 시장 가격 ÷ 본래의 시장가격 = 100%가 되도록 조정한다.

【열람 등】

- 카운티가 실시한다. 인터넷으로 열람 등을 행할까 어떨까는 카운티에 의한다.

② 평가의 실시 체제에 대하여

- 민간위탁은 전통적으로 행하고 있지 않다.
- 민간위탁에서는 평가의 수준을 갖는 것이 어렵고, 대량평가도 할 수 없는 것은 아닐까로 생각한다.
- 주는 평가원의 교육을 담당한다. 교육 스텝의 파견이나 연수회를 실시한다.

③ 세율에 대하여

- 「Measure50」에 의한 고정세율(permanent rate)에 지자체에 의한 추가과세(local option levies)와 공채비분 과세를 더한 것이 최종적인 세율이 된다. 지자체에 의한 추가과세는 주민투표에 의한 승인이 필요하다.

④ 비과세 등 특별조치에 대하여

- 고령자, 장애자를 위해 납세연기제도가 있다. 고령자의 경우 62세 이상, 가정의 수입이 36,500달러 이하가 조건이다. 적용 초년도 이후의 연도에 있어 수입액이 36,500달러를 넘는 경우에는 연납액이 감해지는 일정의 조정조치가 있다.
- 감수분은 주로부터 카운티에 교부금이 있다(다만, 예산상의 제약은 있음). 대상으로 되는 재산에는 주에 의해 선취특권이 설정된다.
- 사망하면 그 시점에서 연리 6%의 이자나 선취특권의 설정료를 붙여 지불하지 않으면 안 된다.
- 적용건수는 그 만큼 많지 않다. 재산세에는 상한이 있기 때문에 지불할 수 없는 사람은 많지 않다.
- 비과세 특례에 대해서는 고령자는 대상으로 되어있지 않다. 정년퇴직자, 자선단체, 공업지구 등 120 항목의 특례가 주법에 정해져 있다. 지자체 독자의 특례는 없다. 또한, 감수분에 대하여 주로부터의 보전은 없다.

⑤ 상각자산의 과세에 대하여

- 기계설비 등의 상각자산은 재산세 과세객체이다. 항공기 등도 과세객체이다.
- 평가기준은 주가 정하고 있다. 평가는 카운티가 행한다. 다만, 항공기나 철도, 배 등의 교통사업자, 전기사업자, 가스사업자, 텔레콤 사업자에 대한 평가는 주가 행한다.
전국적인 사업을 행하고 있는 회사의 사업용 자산에 대해서는 개개의 자산이 아니라 회사 전체의 가치를 평가하고 그 중 오래근주에의 귀속분이 어느 정도 일까하는 평가방법을 취하고 있다. 서부 14개주에서는 공통의 평가 가이드 라인을 작성하고 있다.
- 연방 소득세와 재산세의 상각방법은 다르다(소득세는 cost에 기초하여 상각하고 재산세는 시장가치에 기초하여 상각). 납세자에게는 세라는 점에서 납득하고 있는 것은 아닐까.

(2) 마르티노마 카운티 관리부 평가·과세과(Assessment and Taxation Division, Department of County Management)

【총괄적 사항】

- 카운티의 관장 사무는 결혼·출산의 신청, 형무소·재판소의 운영, 병원, 선거, 경찰, 도서관등 다기에 거친다.
- 재산세에 대해서는 평가, 세액계산, 부과징수, 과세구(taxing district)에의 배분, 기록보전을 행한다. 과세구는 지자체 외에 학교구, 수도구(water district) 등 마르티노마 카운티 안에는 전부 68개의 과세구가 있다.
- 카운티 내의 지자체 세입 51억 2,600만 달러 중 재산세액은 9억 4,194만 달러이고 그 구성비는 약 18%이다(2005년).
다른 세입으로는 연방으로부터 교부금이 약 14%, 주로부터 교부금이 13%, 기채 13%, 다른 지자체로부터 수입이 16%, 다른 세(카운티에 의한 소득세 등)가 8%로 되어 있다.
역시, 과세단체 종류별 세입에 차지하는 재산세 비율은 소방구는 92%를 차지하지만 학교구는 27%, 카운티는 28%, 시는 19%등으로 되어 있다.
- 재산세의 과세단체 종류별 구성비는 시가 37.7%, 학교구가 27.7%, 카운티가 24.3%로 되어있다.
- 재산세 세율 구분별 내역을 보면 고정세율분 79.8%, 로컬 옵션분 5.7%, 공채비분 7.4%로 되어있다.
- 카운티 내 지자체 재산세 평가액의 재산 종류별 구성비는 거주용 재산 59%, 상업용 재산 20%, 공업용 재산 5%, 공익사업용 재산 5%, 동산 5% 등으로 되어있다.

① 평가에 대하여

【평가의 기본】

- 주택에 대해서는 매매 데이터나 시장가치 데이터에 기초하여 산출한다. 매매 데이터는 모두 카운티에 신고 된다(주법에 정해져 있음). 신고된 매매 데이터는 공개되고 있다.
- 신축·개축 시에는 실지조사를 행한다. 그에 의해 평가액이 바뀌는 경우도 있다. 실지조사 하지 아니할 때는 인근지로 비준한다.
- 평가 기준일은 1.1일이다.
- 매매거래 실례방식 외에 상업용 자산에 대해서는 수익환원 방식도 이용되고 있다. 자산의 소유자로부터 의견청취나 인터넷, 상업 감정사로부터 의견청취 등에 기초하여 수익이 어느 정도 일까를 입수한다.
- 공장은 토지·가옥·상각자산을 일체로 추가 평가한 후 카운티에 배분하고 있다.
- 1977년부터 「Measure50」이라는 평가방법을 도입했다.

【평가주기】

- 평가주기는 매년 행한다. 다만, 통계 데이터로 재계산만 한다.

【불복신청】

- 평가액의 통지는 봄에, 납세 통지서의 송부는 10월에 행한다. 10.25부터 12.31까지 사이가 불복신청 기간이다.

【세율에 대하여】

- 세율은 과세구마다 다르지만 고정세율은 해마다 변동은 없다(다만, 전술한 것처럼 고정세율 외에 다른 지자체 독자 세율 등이 있다).

【비과세 등 특별조치】

- 공익단체, 종교단체, NPO에 대해서는 시장가격 이외의 평가방법이 있다.
- 중심 시가지에 가옥을 신축한 경우는 10년간 평가액의 상승분을 비과세하는 특례가 있다.
- 고령자에는 납세 연기제도가 있다. 그에 의한 감수분은 주로 카운티에 교부금을 지출한다.
- 농지, 산림에도 특례가 있다.

【상각자산의 과세에 대하여】

- 자동차는 재산세의 과세대상이 아니다. 면허료(license fee)의 대상으로 된다.
- 복수의 카운티에 걸치는 자산(항공기, 텔레콤 설비 등)에 대해서는 주가 평가하여 카운티에 배분한다.
- 연방 법인세와 재산세의 상각방법은 다르다. 전자는 투자 데이터나 회사의 수지를 기초로 하고 있지만 후자는 시장가격을 기초로 하고 있다.

【채납관계】

- 상각자산의 과세에서는 物과 사람의 선취특권이 두어져 있다. 어떻게 하든 재산세의 선취특권이 저당권 보다 우선한다.
- 민간의 저당권이 있는 경우 채납세액은 저당회사(mortgage company)가 지불한다. 채납의 데이터가 그 회사에도 간다.
- 연방 소득세와 재산세의 선후관계에 대해서는 연방 소득세로 채납분을 부동산으로부터 징수하는 케이스는 희소하기 때문에 별로 의식하고 있지 않다. ☹️

