

부동산세 개요

주법은 모든 재산은 별도로 공제를 하지 않는 한 과세의 대상이 된다고 정하고 있습니다. 귀하의 부동산세는 로스엔젤레스 카운티의 거주인들에게 필요한 서비스의 제공을 지원합니다. 여기에는 법집행, 화재보호, 교육, 공원 및 오락, 그리고 기타 필수 서비스 등이 포함됩니다.

부동산세는 귀하의 부동산 평가액을 기준으로 합니다. 부동산세 청구서는 토지가와 개량가를 보여줍니다. 개량은 토지 위의 평가가 가능한 모든 건물과 구조물을 포함합니다. *이것은 반드시 귀하께서 귀하의 부동산을 최근에 “개량했다”는 것을 의미하는 것은 아닙니다.*

일반적으로, 교육, 자선, 종교 혹은 정부기관에서 소유하고 사용하는 부동산은 특정 부동산세가 면제될 수 있습니다. 귀하께서도 특정 공제 자격이 있을 수 있습니다. 이 책자의 모든 내용을 꼭 읽어보시기 바랍니다.

평가사는 무엇을 합니까?

평가사 사무실은 다음 4가지 주요 의무를 가지고 있습니다:

1. 카운티 내의 모든 과세대상 부동산을 찾아내고 소유주를 확인한다.
2. 부동산 과세에 따른 모든 부동산의 과세가를 확정한다.
3. 모든 부동산의 평가액을 보여주는 평가목록을 작성한다.
4. 모든 법적 공제를 적용한다.

부동산 평가

주민발의안 13

1978년에 캘리포니아 유권자들은 부동산 세율을 대폭 감소시키는 주민발의안 13을 통과시켰습니다. 그 결과, 최대 부과세는 부동산 평가액의 1%를 초과할 수 없습니다 (**plus bonded indebtedness and direct assessment taxes**). 평가액의 증가는 연간 2%로 제한됩니다. 재감정은 오로지 다음의 4가지 경우에만 원인을 두고 있습니다:

1. 소유주 변경
2. 신축(개축) 건물 완공
3. Lien date (1월 1일)에 부분적으로 완성된 신축(개축)
4. 평가 가치 하락 (평가 가치 하락 심사-뒤틀림참고)

소유주 변경 감정

부동산 양도가 공증되면, 평가사는 그 증서의 사본을 수령하고 주법 하에서 재감정이 요구되는지 결정합니다. 필요한 경우, 해당 부동산의 새로운 시가를 결정하기 위하여 감정을 시행합니다.

신규 평가액이 통보된 직후 부동산 소유주는 그 내용에 동의하지 않을 경우 시가에 대해 제소할 권리가 있습니다.

남편과 부인 및 등록된 동거 관계 배우자(**registered domestic partner**) 간의 부동산 양도는 부동산세 목적으로 재평가의 원인이 되지않습니다. 이것은 이혼이나,

동거관계의 종료, 또는 사별에 의한 양도가 포함됩니다. 또한 공동 부동산 소유자의 추가 (**joint tenancy**)는 배우자가 아니어도 재평가를 하지 않습니다. 대부분의 경우, 재취득 불능 신탁에 의한 양도는 재평가가 가능합니다. 예외사항에 대해 본 책자에서 다루고 있습니다.

신축(개축) 건물 감정

건물 허가 사본도 평가사에게 보내어 집니다. 신축(개축) 건물, 추가건물 및 기타 구조물은 감정을 요구합니다. 구조물 수리 및/혹은 교체는 대부분의 경우 감정하지 않습니다.

신축(개축) 건물가는 기존의 개량 평가액에 추가됩니다. 신규 평가액은 최대 2%의 연간 인플레이션 조정을 제외하고 변경하지 않습니다. 모든 신규 평가액과 같이 부동산 소유주는 신축건물 시가에 대해서도 항소 할 권리가 있습니다.

추가 평가 (Supplemental Assessments)

주법은 평가사가 소유주 변경 혹은 신축(개축) 건물 완공시 부동산을 재감정할 것을 요구합니다. 추가 평가는 재감정된 평가와 이전 평가의 차이를 반영합니다.

감사원-감사관은 추가 부동산세를 계산하고 회계연도의 잔여개월 수에 따라 할당합니다. 회계 연도는 당해년 7월 1일부터 다음해 6월 30일까지 입니다.

귀하의 정기 세금 청구서외에 추가 세금이 부과되면, 추가 세금 청구서가 부동산 소유주에게 직접 우편발송 되며 *대납계좌 (impound account)*로는 발송되지 않습니다. 소유주는 임차인이 추가 세금을 납부할 것인지 확인할 의무가 있습니다.

개인 동산 평가 (Personal Property Assessments)

매년 부동산 부착물과 장비에 대한 동산 평가를 결정하기 위한 기준을 제공하는 *비즈니스 동산 보고서(Business Property Statements)*가 대부분의 상업, 산업 및 전문 회사로 평가사에 의해 우편발송 됩니다. \$100,000 이상의 가치를 지닌 개인 동산과 부착물을 소유한 사업주는 매년 4월 1일 까지 *비즈니스 동산 보고서*를 제출해야 합니다. 비즈니스 재고는 공제 대상입니다.

일반적으로, \$100,000 이하의 가치를 지닌 개인 동산과 부착물을 소유한 사업주는 해마다 *비즈니스 동산 보고서*를 제출할 필요가 없습니다. 대신 그 가치는 초기에 제출한 비즈니스 동산 보고서를 기준으로 하거나 현장 감정에 의해 확정됩니다. 이 가격은 그 후에 해마다 시행하는 현장 평가에 의해 조정될 수 있습니다.

자세한 내용은 전화 213.974.3211; 혹은 수신자 부담 전화 1.888.807.2111번으로 연락하거나; 귀하로부터 가장 가까운 평가사의 각 지역 사무소를 방문하시기 바랍니다.

공제, 제외 및 세금 감면

다음의 정보는 로스엔젤레스 카운티 부동산 소유주들에게 유용한 프로그램을 간략하게 설명해 줍니다. 이 책자에 소개된 양식들은 평가사의 웹사이트 assessor.lacounty.gov에서 가능합니다.

주택소유자의 공제 (Homeowners’ Exemption)

만약 귀하께서 집을 소유하고, 그 집을1월 1일에 주거지로 사용하는 경우, 귀하께서는 평가액으로부터 \$7,000 공제를 위한 신청을 할 수 있습니다. 부동산 신규 소유주들은 자동으로 공제 신청서를 수령하게 됩니다. 주택소유자의 공제는 이전의 소유주가 공제를 신청하지 않았다면 추가 평가에도 적용할 수 있습니다. 양식과 자세한 정보에 대해 213.974.3211 혹은 수신자 부담 888.807.2111번으로 연락하십시오.

만약 귀하께서 평가에 동의하지 않으시면…
먼저 평가사에게 연락하십시오. 만약 귀하께서 귀하의 재산의 평가액에 동의하지 않으신다면, 평가사 사무실에 연락을 하여 검토를 요청해야 합니다. 만약 이 문제가 만족스럽게 해결되지 않을 경우, 귀하께서는 평가 제소 위원회에 제소할 수 있습니다. “수정된 평가서”의 경우, 정식 제소서를 (1) <i>평가액 변경통지서</i> 에 인쇄된 우편 날짜, (2) 세금 청구서에 인쇄된 우편 날짜 또는 (3) 세금청구서에 대한 우편소인 날짜 중 어느 하나를 기준으로 60일 이내에 제출해야 합니다. “정기 평가서”의 경우, 정식 제소서를 특정 서류보관 당해의 7월 2일부터 11월 30일까지 제출해야 합니다. 제소서는 평가 제소위원회 (Assessment Appeals Board, Room B-4, Kenneth Hahn Hall of Administration, 500 W. Temple Street, Los Angeles, CA 90012-2770)에 제출해야 합니다. 정보 및 제소 신청서는 온라인 bos.co.la.ca.us/categories/propertytaxappeals.htm 에서 가능하며 전화 213.974.1471번으로 연락해도 됩니다.

퇴역군인의 공제 (Veterans’ Exemption)

만약 귀하께서 \$5,000 이하의 자산을 가지고 있는 독신 퇴역군인이거나, \$10,000 이하의 자산을 가진 결혼한 퇴역군인이거나, 자격을 갖춘 퇴역군인의 재혼하지 않은 배우자인 경우, 귀하께서는 부동산 평가액에 적용된 \$4,000을 공제할 수 있는 퇴역군인의 공제를 신청할 수 있습니다. 비록 퇴역군인이 자격을 갖추기 위하여 그 부동산에 거주할 필요가 없어도, 이 공제 청구서는 매년 제출해야 합니다. 양식과 자세한 내용은 213.974.3399번으로 전화하십시오.

장애 퇴역군인의 공제 (Disabled Veterans’ Exemption)

만약 귀하께서 양쪽 눈이 안 보이거나, 팔다리 중 두 개 이상을 잃었거나 군복무 동안 발생한 사고 및 질병으로 인해 완전 불구가 된 장애 퇴역군인인 경우, 귀하께서는 귀하의 주택 평가액에 대해 \$150,000까지 공제를 받을 자격이 있습니다. 퇴역군인회는 퇴역군인의 장애를 증명해야 합니다. 특정 사망 퇴역군인의 재혼하지 않은 배우자도 자격이 있을 수 있습니다. 양식과 추가 정보는 213.974.3399번으로 전화하십시오.

기관단체 공제 (Institutional Exemptions)

교회, 비영리 대학교, 공동묘지, 박물관, 학교 혹은 도서관 등에서 독점적으로 사용하는 부동산은 공제 대상이 됩니다. 비영리, 종교, 자선, 과학 및 병원단체가 독점적으로 소유하거나 사용하는 부동산도 공제 대상이 됩니다. 완전공제를 받으려면, 신청인은 작성한 청구양식을 2월15일까지 제출해야 합니다. 양식 및 자세한 내용은 213.974.3481번으로 전화하십시오. **복지공제 청구서** (양식 EXM-417)는 온라인으로 가능합니다.

건물주의 제외 (Builders’ Exclusion)

매매를 위해 특별히 지은 신축건물은 추가 평가 (supplemental assessment)에서 제외됩니다. 경우에 따라 건물주는 건축개시일로 부터 30일 전 또는 *이내*에 평가사 사무실로 신청서를 제출해야 합니다. 자세한 내용은 213.974.3481번으로 전화하십시오. **신축건물 제외-완공일 청구서** (양식 ASSR-9)는 온라인으로 가능합니다.

재해 감면 (Disaster Relief)

만약 귀하의 부동산이 화재 및 홍수 등과 같은 재난으로 피해를 보거나 파손된 경우 세금 감면의 자격이 있습니다. 자격을 갖기 위해서는, 부동산이 피해를 입거나 파손된 날로부터 12개월 이내에 평가사 사무실로 재난 또는 재해 청구서를 제출해야 합니다. 손실액은 현시가의 \$10,000을 초과해야 합니다. 자세한 내용은 213.974.8658번으로 전화하십시오. **재평가 신청서: 재난 혹은 재해에 의한 피해 부동산** (양식 ADS-820)은 온라인으로 가능합니다.

Eminent Domain-주민발의안 3

만약 정부기관이 귀하의 부동산을 인수한다면, 귀하께서는 그 부동산의 기존 평가액을 보유하고 그것을 대체 부동산으로 이전할 권리를 가집니다. 추가 정보를 위하여 213.974.3441번으로 전화하십시오. **공공기관에 의한 기준년도 평가액 이전-인수를 위한 청구서** (양식 BOE-68, OWN-54)는 온라인으로 가능합니다.

평가 가치 하락 심사 (GUIDE TO DECLINE-IN-VALUE REVIEW)

만약 귀하의 부동산의 현재 시가가 현재 평가액 보다 낮으면, 귀하께서는 세금 감면을 받을 자격이 있습니다. 추가 정보에 대해서는 213.974.3211 혹은 수신자 부담 전화 1.888.807.2111번으로 연락하십시오. **평가 가치 하락 심사 신청서** (양식 RP-87)는 온라인으로 가능합니다.

부모/자녀 제외-주민발의안 58

조부모/손자손녀 제외-주민발의안 193

부모와 자녀사이 또는 조부모로부터 손자손녀들에게의 부동산 양도는 재감정에서 제외됩니다. 추가 정보에 대해서는 213.974.3441번으로 전화하십시오. **부모와 자녀 사이 양도를 위한 재평가 제외 청구서** (양식 OWN-88)와 **조부모로부터 손자손녀에게의 양도에 대한 재평가 제외 청구서** (양식 OWN-143)는 온라인으로 가능합니다.

노인 및 장애인 제외-주민발의안 60, 90 및 110

장애인 부동산 소유자나 원 주택과 동일가 혹은 저가의 주택을 구입하거나 신축하는 55세 이상의 노인들은 예전 평가액을 새 주택으로 이전할 수 있습니다. 추가 정보를 위하여 213.974.3441번으로 전화하십시오. **장애인을 위한 대체 주택으로의 기준년도 평가액 이전 청구서** (양식 OWN-112)와 **최소55세인 사람을 위한 대체 주택으로의 기준년도 평가액 이전 청구서** (양식 OWN-89)는 온라인으로 가능합니다.

추가 정보

일반적인 정보는 저희 사무실을 방문하여 책자를 가져가시거나 교육을 받은 전문가와 상담을 하십시오. 또한 귀하께서는 24시간 편리한 방법으로 저희와 연락이 닿을 수 있습니다.

- **평가사 웹사이트:** 매매 가격의 비교 검색, 평가액 확인, 양식 다운로드, 평가가 이루어지는 방법 익히기 등. assessor.lacounty.gov 를 방문하십시오.
- **평가사 이메일:** 귀하의 질문, 의견 및 제안을 이메일주소 helpdesk@assessor.lacounty.gov 로 보내주십시오.
- **로스앤젤레스 카운티 재산세 웹사이트:** 세금 청구서 읽는 방법 및 귀하의 질문에 대한 답변 찾는 방법을 포함한 재산세에 대한 일반적인 정보. lacountypropertytax.com 을 방문하십시오.
- **재산 정보 직통전화 :** 대기 시간 평균 1분 이하. 일반 근무 시간에 전문가 직원에게 빠른 연결. 무료 전화 1.888.807.2111번으로 연락하십시오.
- **자동 양방향 보이스 시스템:** 평가액 및 세금에 대한 정보를 부동산 세금 청구서에 나와 있는 **Assessor Identification Number**를 입력하여 얻을 수 있습니다. 전화 213.974.3838번으로 연락하거나 위의 무료 전화 번호를 걸어 2번을 누르십시오.

편리한 사무실 위치

본사
Kenneth Hahn Hall of Administration
500 West Temple Street, Room 225
Los Angeles, CA 90012-2770
213.974.3211
1.888.807.2111

<p>북부 지역구 사무소 13800 Balboa Boulevard Sylmar, CA 91342 818.833.6000</p> <p>동부 지역구 사무소 1190 Durfee Avenue South El Monte, CA 91733 626.258.6001</p>	<p>남부 지역구 사무소 1401 E. Willow Street Signal Hill, CA 90755 562.256.1701</p> <p>서부 지역구 사무소 6120 Bristol Parkway Culver City, CA 90230 310.665.5300</p>
---	--

랭캐스터 지역 사무소
251 E. Avenue K-6
Lancaster, CA 93535
661.940.6700

벤 나이스 위성
14340 Sylvan Street
Van Nuys, CA 91401
818.901.3455

JEFFREY PRANG- 평가사



재산세와 평가에 대한 안내서

500 West Temple Street
Los Angeles, California 90012-2770
213.974.3211
1.888.807.2111

lacountyassessor.com
혹은
lacountypropertytax.com