

# 주택 보유자를 위한 재산세 가이드

2021년 6월

Washington 주에서 모든 부동산 및 개인 자산은 법률상 면제로 지정되지 않은 한 과세 대상입니다.

재산세는 Washington 주에서 처음으로 징수되었던 세금입니다. 오늘날 재산세는 전체 주 및 지역 세금의 약 30%를 차지합니다. 재산세는 여전히 공립학교, 화재 예방, 도서관, 공원 및 휴양지를 위한 가장 중요한 세수원입니다.

본 발행물에는 제작 당시의 최신 정보를 담았습니다. 단, 주 세금 법률과 그 해석 및 적용은 입법 조치, 검토, 법원 결정으로 인해 달라질 수 있습니다. 본 발행물은 이러한 변경 사항을 반영하지 않습니다.

## 자산 가치

주 법률에 따라 감정인은 자산의 최고 및 최적 사용에 의거하여 현금상 실거래 및 공정시장가의 100%로 자산을 감정해야 합니다. 공정시장가 또는 실거래가는 구매 의무가 없으나 구매 의사가 있는 구매자가 판매 의무가 없으나 판매 의사가 있는 판매자에게 기꺼이 지불하는 금액입니다.

## 부동산

부동산에는 토지 및 토지 활용, 구조물, 구조물에 부착된 특정 장비가 포함됩니다. 가치에 영향을 주는 부동산의 특성으로는 토지 사용 구분, 위치, 경관, 지리적 특성, 지역권, 계약, 주변 부동산의 상태 등이 있으나 이에 국한되지 않습니다.

감정인은 다음 평가 방법 중 하나 이상을 사용하여 부동산의 가치를 매깁니다.

- 시장가 또는 매매가 비교 기반 방식은 여러 유사한 부동산의 매매를 기반으로 결정 또는 추정됩니다. 대부분의 주거용 부동산은 이 방식으로 가치가 매겨집니다.
- 비용 기반 방식은 기존 구조물을 동일한 용도의 유사한 구조물로 교체하는 비용을 근거로 결정됩니다. 이 방식은 신규 건축물의 가치를 매길 때 흔히 사용됩니다.
- 소득 기반 방식은 부동산의 소득 창출 잠재력을 근거로 결정됩니다. 이 방식은 상업용 부동산의 가치를 매길 때 주로 사용됩니다.

## 개인 자산

개인 자산의 주요 특징은 이동성입니다. 개인 자산에는 가구, 기계 및 장비, 고정물, 물품, 도구 등이 있습니다.

개인이 소유한 대부분의 개인 자산은 명확하게 면제됩니다. 그러나 이러한 물품이 사업에 사용되는 경우, Personal Property Tax(개인 재산세)가 적용됩니다. 개인 재산세에 관한 자세한 정보는 개인 재산세 발행물을 참고하시기 바랍니다.



## 자산 가치의 변화

모든 카운티는 매년 자산을 재감정하고, 적어도 6년에 한번은 실사를 시행해야 합니다.

자산 감정가가 변경된 경우, 토지 및 이용의 기존 및 신규 감정가가 기재된 가치 변동 고지서를 받게 됩니다. 두 가치를 비교하여 감정된 자산가가 증가 혹은 감소했는지 여부를 확인할 수 있습니다.

모종의 재산세 면제 또는 경감을 받는 경우에는 평가된 자산 가치가 감정가보다 적을 수 있습니다.

감정서는 세금 청구서가 아닙니다. 가치가 높아졌다고 해서 내년 재산세도 비례해서 높아진다는 의미는 아닙니다.

이 정보 안내서는 Washington의 재산세에 관한 일반 정보를 제공합니다. 자세한 정보나 특정 문의에 대한 답변은 지역 카운티 감정인 사무소에 문의하시기 바랍니다.

## 재산세율 및 제한

재산세율은 감정된 자산 가치 천 달러당 달러로 표현됩니다. 감정인은 과세 지구의 예산 요구, 과세 지구의 총 감정가, 관련 징수 제한을 기반으로 부과율을 정합니다.

재산세 징수 제한은 재산세율의 증가를 규제 또는 제한합니다. 이러한 제한의 두 가지로는 1% 헌법상 제한과 징수 제한이 있습니다.

### 1% 헌법상 제한

Washington 주의 헌법은 개인 자산에 적용되는 일반 (비가결) 종합 재산세율을 시장가의 1%(\$1,000당 \$10)로 제한합니다. 교육 기관을 위한 특별세 등의 가결된 특별 징수는 이 금액과 별도로 부과됩니다.

### 징수 제한

징수 제한은 과세 지구의 징수 금액에 적용되며 개인 자산의 감정가를 높이지 않습니다. 제한은 지구 인구수 및 지구 세수 증가 필요성을 기반으로 합니다. 이 법률은 1985년 이래 과세 지구가 연간 최대 징수 가능액에 대해 일반 비가결 징수액을 1%보다 더 높이지 못하도록 제한합니다.

인구가 10,000명 미만인 과세 지구는 징수액을 최대 1% 제한까지 높일 수 있는 결의안/조례를 채택해야 합니다.

인구가 10,000명 이상인 과세 지구는 1% 미만 또는 결의안/조례 채택에 따른 인플레이션 비율로 제한됩니다. 인플레이션율이 1% 미만이라면 지구가 추가 자금의 실질적 필요성을 보이고 지구 위원회가 부가적인 결의안/조례를 통과시킨 경우 지구가 최대 1% 제한까지 징수액을 높일 수 있습니다.

징수 제한은 신규 건설, 합병, 가결된 초과 징수를 포함하지 않으므로 과세 지구의 실세수 증가는 1%보다 클 수 있습니다.

## 실거래 및 공정시장가에 대한 이의 제기

자산 감정가에 동의하지 않는다면 지역 카운티 감정인 사무소에 문의하는 것이 좋습니다. 전체 목록은 여기 ([dor.wa.gov/CountyContacts](http://dor.wa.gov/CountyContacts))에서 확인할 수 있습니다.

자산 가치에 대한 분쟁은 대부분 이 단계에서 해소됩니다. 감정인이 본인의 자산 가치를 매길 때 사용한 동종 매매 정보의 사본을 요청할 수 있습니다.

합의에 이르지 못하면 자산이 위치한 카운티의 조세형평위원회(Board of Equalization, BOE)에 이의 제기를 제출할 수 있습니다. 이의 제기 양식은 감정인 사무소, BOE 사무소 또는 [dor.wa.gov/forms-publications/forms-subject/property-tax-forms#Appeals](http://dor.wa.gov/forms-publications/forms-subject/property-tax-forms#Appeals)에서 얻을 수 있습니다.

작성한 청원서는 이의를 제기하는 감정 연도의 7월 1일 또는 가치 변동 고지서가 우송된 날짜로부터 30일 내 중 더 늦은 날짜까지 BOE에 제출해야 합니다. 일부 카운티는 제출 기한을 최대 60일까지 연장했습니다. 자산이 위치한 카운티의 조세형평위원회에 문의하여 제출 기한을 확인하시기 바랍니다.

본인 또는 감정인이 BOE 결정에 동의하지 않는다면 이 결정에 대해 주 조세항소위원회(Board of Tax Appeals, BTA)에 이의를 제기할 수 있습니다. BTA에 제기한 이의가 '비공식' 이의 제기가 아닌 '공식' 이의 제기라면 BTA의 결정에 대해 대법원에 상고할 수 있습니다.

### 이의 제기에 필요한 정보

이의 제기 양식에는 감정인의 감정이 부정확하다고 생각하는 구체적인 사유를 포함해야 합니다. 예시로는 대상 평가일 당시 본인의 자산 감정, 자산의 상당한 저하 또는 자산의 낮은 가치를 반영하는 동종 자산의 매매가 등을 포함할 수 있습니다. 감정인의 감정가가 너무 높다거나 재산세가 과도하다는 주장은 충분한 사유가 되지 않습니다.

이의 제기로 좋은 결과를 얻으려면 감정인의 감정가가 부정확하다는 것을 확실히 보여주는 시장 증거를 제공해야 합니다. 이러한 증거로는 해당 지역의 유사한 자산 매매가 정보나 감정인이 알지 못했을 자산 상태에 관한 문서 등이 있습니다. 예를 들어 토지가 정화 시설에 적합하지 않다거나 건설지로 적합하지 않을 수 있습니다.

이의 제기 절차에 관해 궁금한 점이 있다면 지역 BOE 나 감정인 사무소에 문의하시기 바랍니다. 전화번호는 전화번호부의 카운티 행정부 섹션에 기재되어 있습니다.

**감정가가 실거래 및 공정시장가를 반영하지 않는다는 시장 증거를 제출해야 합니다.**

## 재산세율 차이

다양한 요인으로 재산세율이 결정되기 때문에 동종 자산에 부과된 재산세액은 카운티 내에서도 다를 수 있습니다. 세율을 결정하는 세 가지 주요 요인은 다음과 같습니다.

- 카운티의 지역마다 다른 과세 지구 조합.
- 과세 지구별 예산액.
- 가결된 특수 징수 및 채권.

## 세금 계산하기

자산의 감정가와 부과율을 알면 세금액을 계산할 수 있습니다. 예를 들어, 자산 감정가가 \$150,000이고 부과율이 천 달러당 \$9.41이라면 세금은 \$1,411.50가 됩니다.

$$\frac{\$150,000 \times .00941 (\$1,000\text{당 } \$9.41)}{\$1,411.50 \text{ 납세 의무액}}$$

## 재산세 납부 방법

재산세 내역은 매년 2월에 카운티 재무부에서 우편으로 보내드립니다. 이자 및 벌금을 내지 않으려면 4월 30일까지 최소 절반의 금액을 납세해야 하며(세금이 \$50 미만인 경우 4월 30일까지 전액 납부), 10월 31일까지 전액을 납부해야 합니다. 대면 또는 우편으로 재산세를 납부할 수 있습니다. 일부 카운티에서는 이제 카운티 재무부 웹사이트를 통한 전자 납부도 받고 있습니다. 이 방식을 이용할 수 있는지 여부는 카운티 재무부에 확인하시기 바랍니다. 우편으로 납부하는 경우, 수표에 세금 구획 번호나 납세자 번호를 기재하고 세금 명세서 절취부를 동봉해야 합니다.



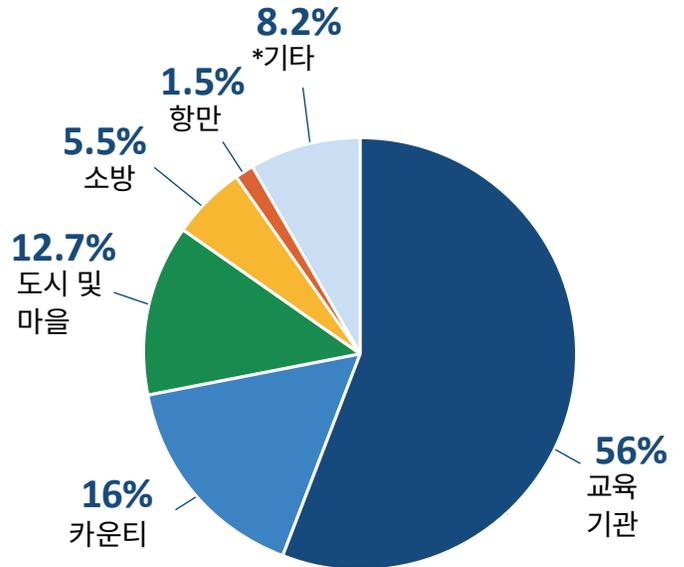
많은 대출 회사가 재산세 준비금 계좌에서 주택 보유자의 재산세를 납부합니다. 이 경우, 세금 명세서는 대출 회사에 직접 전송됩니다. 대출 회사가 직접 세금을 납부하되 본인이

정보를 받아보고 싶다면 지역 카운티 재무부 사무소에 문의하시기 바랍니다.

## 문의 사항

재산세 납부에 관해 궁금한 점이 있다면 해당 지역 카운티 재무부 사무소에 문의하시기 바랍니다.

## 재산세 사용처



\* 기타에는 지역 도서관, 공원 및 휴양지, 응급 의료, 병원 지구가 포함됩니다. (2015 과세 연도의 분포)

## 감세, 면세, 연납, 지원

### 감세

#### 파괴된 자산

부동산 또는 개인 자산의 전체 또는 일부가 파괴되었거나 주지사 또는 카운티 입법 당국이 재난 지역으로 선포한 지역에 있어 20% 이상의 가치가 저하된 경우, 자산 감정가 축소나 재산세 감액의 대상일 수 있습니다. 파괴된 자산 신청서 양식은 담당 감정인 사무소나 온라인([dor.wa.gov/sites/default/files/2022-02/64-0003.pdf](https://dor.wa.gov/sites/default/files/2022-02/64-0003.pdf))에서 구할 수 있습니다.

#### 농림지 프로그램 및 지정 임야

농경지, 공지, 삼림지 또는 지정 임야의 소유자는 농림지 프로그램이나 지정 임야에 따라 축소된 감정가를 받을 수 있습니다. 단, 자산이 이 분류에서 이전될 때 추가 세금, 이자, 벌금 또는 배상 세금이 적용될 수 있습니다.

다음 해 감정이 축소를 위한 신청서는 12월 31일까지 수령되어야 합니다. 신청서 양식은 감정인 사무소를 통해 구할 수 있습니다.

## 면세

### 고령자 및 장애인을 위한 재산세 면제

이 프로그램은 거주지의 가치를 동결(신청 첫해 1월 1일 기준)하고 모든 추가 징수를 면제하며, 일부 과세를 부분적으로 면제하여 납부해야 하는 재산세액을 절감합니다. 고령자, 복무로 인한 장애가 있는 퇴역 군인, 장애인이 자격 대상일 수 있습니다. 가구 소득으로 면세 자격 및 면세 수준이 결정됩니다. 카운티 감정인이 프로그램 신청을 승인하거나 거부합니다.

### 리모델링 가치에 대한 3년 세금 면제

단일 가족 거주지에 새 방, 데크나 파티오 등을 증축한 경우, 증축 가치에 대한 3년 세금 면제 대상일 수 있습니다. 일반적인 유지보수는 자격 대상이 아닙니다. 면세를 받으려면 리모델링 공사를 시작하기 전에 지역 카운티 감정인 사무소를 통해 신청해야 합니다.

### 기타 면세

교회, 정부 단체, 여러 비영리 기관은 비과세 용도로 자산을 이용하는 경우 재산세가 면제됩니다. Department of Revenue(세무부)는 입법 기관에서 제정한 법률을 기반으로 어떤 자산이 면제 자격이 있는지 결정합니다.

## 연납

이러한 프로그램에 따라 Washington 주가 납세자를 대신하여 재산세의 전체 또는 일부를 납부합니다. 면세와 달리 연납은 자산 유치권입니다. 유치권은 자산의 판매나 이전, 상속 시 또는 주택이 더 이상 납세자의 주거지가 아니게 된 경우 이자와 더불어 지불해야 합니다. 카운티 감정인이 연납 프로그램 신청을 승인 또는 거부합니다.

### 고령자 및 장애인을 위한 재산세 연납 프로그램

자격 대상인 경우, 주택 순수 가치의 최대 80% 금액에 대한 재산세 및 특별 감정을 연기할 수 있습니다. 고령자 및 장애인이 자격 대상일 수 있습니다. 가구 소득 및 순수 가치로 자격이 결정됩니다. 현재 금리는 법령으로 결정되며 5%입니다.



### 저소득 주택 보유자를 위한 재산세 연납 프로그램

자격 대상인 경우 10월 납기의 나머지 재산세 절반에 대해 주택 순수 가치의 최대 40% 금액을 연기할 수 있습니다. 연령이나 장애 요건은 없으나, 주택을 5년 이상 소유했어야 합니다. 가구 소득 및 순수 가치로 자격이 결정됩니다. 금리는 법령에서 규정하는 바에 따라 매년 달라지며 연방 단기 금리의 평균에 2%를 더한 수치에 기초합니다.

## 지원

### 퇴역 군인과 사별한 배우자를 위한 재산세 지원

이 프로그램은 재산세 납부를 돕기 위한 보조금 지원 프로그램입니다. 퇴역 군인과 사별한 배우자인 고령자 및 장애인이 자격 대상일 수 있습니다. 연령이나 장애 여부, 가구 소득, 배우자의 사망 당시 퇴역 군인 지위로 프로그램 자격이 결정됩니다. 세무부가 이 프로그램을 권장하며 지원 요청을 승인 또는 거부합니다.

## 중요한 일자

### 1월 1일

내년 세금을 위해 부동산 및 개인 자산 평가.

### 3월 31일

고령자/장애인 연납 및 사별인 지원 신청 기한.

### 4월 30일

재산세 첫 반절 납기.

감정인의 개인 자산 기재 양식 기한.

### 5월 1일

체납 세금에 대한 월 1%(연간 12%) 부과.

### 6월 1일

당해년도 체납 세금에 대한 3% 벌금 부과.

### 7월 1일

당해년도 감정에 대한 카운티 조세형평위원회 이의 제기 기한(또는 고지일로부터 30일 중 더 늦은 날).

### 8월 31일

현재 토지대장에 7월 31일 감정 결정 시의 신규 건설 기재.

### 9월 1일

저소득 연납 신청 기한.

### 10월 31일

나머지 절반의 재산세 납기.

### 12월 1일

당해년도 체납 세금에 대한 8% 벌금 부과.

### 12월 31일

농림지 프로그램 및 지정 임야 신청 기한.

고령자 및 장애인을 위한 재산세 면제 신청 기한.

## 일반 정보는 세무부에 문의하십시오

- 전화 안내 센터: 360-705-6705.
- [dor.wa.gov](http://dor.wa.gov).
- 세금 지원 또는 이 서류의 대체 형식을 요청하려면 [dor.wa.gov](http://dor.wa.gov)를 방문하거나 360-705-6705번으로 전화하시기 바랍니다. 텔레타이프(TTY) 사용자는 711로 전화하여 Washington 중계 서비스를 이용할 수 있습니다.

## 더 많은 정보가 필요하십니까?

지역 카운티 감정인 사무소에서 다음의 발행물을 구하실 수 있습니다. 또한, 세무부에서 온라인([dor.wa.gov](http://dor.wa.gov))이나 360-534-1400번으로 전화하여 문서를 받을 수 있습니다.

- Personal Property Tax(개인 재산세).
- Nonprofit Organization(비영리 기관).
- Property Tax Deferrals for Senior Citizens and People with Disabilities(고령자 및 장애인을 위한 재산세 연납).
- Property Tax Deferrals for Homeowners With Limited Income(저소득 주택 보유자를 위한 재산세 연납).
- Property Tax Exemptions for Senior Citizens and People with Disabilities(고령자 및 장애인을 위한 재산세 면제).
- Assistance Program for Widows or Widowers of Veterans(퇴역 군인과 사별한 배우자를 위한 지원 프로그램).
- Open Space Taxation Act(공지 과세법).
- Appealing your Property Tax Valuation to the County Board of Equalization(카운티 조세형평위원회의 재산세 감정 이의 제기).

## 문의 사항

지역 카운티 감정인 사무소는 다음에 관한 문의에 답변할 수 있습니다.

- 감정가.
- 이의 제기.
- 개인 자산.
- 농림지 프로그램 및 지정 임야.
- 고령자 및 장애인을 위한 재산세 연납.
- 저소득 주택 보유자를 위한 재산세 연납.
- 고령자 및 장애인을 위한 재산세 면제.

지역 카운티 재무부는 다음에 관한 문의에 답변할 수 있습니다.

- 세금 명세서.
- 재산세 납부.