

County Board of Equalization (카운티 조세형평위원회에 대한) 재산 평가 이의 신청

2021년 7월

재산에 대한 감정인의 평가에 동의하지 않는 경우 이의를 제기하실 수 있습니다.
이 간행물은 조세형평위원회의 재산 평가 이의 신청 절차에 대한 개요를 제공합니다.

재산 평가 방법

주 법률에서는 감정인이 모든 과세 대상 재산의 가치를 최유효 이용의 원칙에 따라 **100 퍼센트 정확하고 공정한 현금 시장 가치를** 기준으로 감정하도록 요구하고 있습니다. 시장 가치란 자발적이고 의무가 없는 구매자가 자발적이고 의무가 없는 판매자에게 지불할 용의가 있는 금액입니다.

카운티 감정인은 하나 이상의 허용 가능한 감정 방법을 사용하여 부동산의 가치를 평가합니다.

- 시장 또는 판매 비교.
- 비용 접근 방식.
- 수익환원법 (소득 창출 재산의 경우).
- 위 세 가지 접근 방식의 조합.

재산 가치에 대한 불일치 해결

재산 가치에 대해 질문이 있을 경우 담당 카운티 감정인 사무소에 연락하여 가치 평가를 검토할 수 있습니다. 재산 소유자가 이의 신청을 진행하지 않고서 이 단계에서 불일치를 해결할 수 있는 경우도 많습니다. 그렇다 하더라도 조세형평위원회에 이의 신청서를 적시에 제출하여 이의 신청 권리를 보존해야 할 필요가 있습니다.

감정인의 평가액 결정

카운티 감정인이 재산 평가액을 결정합니다. 재산 평가액이 변경된 경우 *Change of Value Notice* (가치 변경 통지서)가 귀하에게 발송됩니다. 통지서에는 토지 및 토지 개량의 평가액이 표시됩니다. 부동산은 매년 재평가를 받고 적어도 6년마다 한번씩 실사를 거쳐야 합니다.

감정가 대 평가액

감정가는 정확하고 공정한 시장 가치 또는 구매자가 해당 재산에 대해 판매자에게 지불할 용의가 있는 금액입니다.

평가액은 재산세의 기준이 되는 가치입니다. 공제 또는 감면을 받는 경우 평가액이 감정가보다 더 적을 수 있습니다.





이의 신청

감정인의 재산 평가에 대해 이의를 제기하려면 해당 재산이 위치한 카운티에서 *Property Valuation Determination* (재산 가치 평가 결정)의 검토를 위한 납세자 청원서를 작성해야 합니다. 서신이나 전화 통화는 이의 신청을 대신할 수 없습니다.

평가 대장에 이름과 주소가 명시된 납세자 또는 법인이나 정당하게 권한을 부여받은 대리인 혹은 재산 소유자만이 이의 신청을 할 수 있습니다.

이의 신청 양식

이의 신청 양식을 구할 수 있는 곳은 다음과 같습니다.

- Department of Revenue (세무부) 웹사이트(dor.wa.gov).
- 재산이 위치한 지역 카운티의 조세형평위원회 사무소.
- 지역 카운티 감정인의 사무소.

신청 기한

이의 신청 기한은 다음 중 더 늦은 날짜입니다.

- 평가 연도의 7월 1일 또는
- 감정인 사무소가 발행한 가치 변경 통지서를 받은 날로부터 30일 이내

예: 수령한 가치 변경 통지서의 우편 소인 날짜가 7월 20일인 경우, 이의 신청 기한은 8월 19일입니다.

이의 신청 양식을 우편으로 발송하는 경우 우편 소인의 날짜가 마감일 자정 이전이어야 합니다. 카운티 조세형평위원회에 이의 신청 양식을 직접 전달하고 날짜 스탬프를 받아도 됩니다.

* 특정 카운티는 제출 기한을 60일로 연장해 줍니다. 이의 신청 기한에 대해서는 카운티 조세형평위원회에 확인하십시오.

이의 신청 기한의 예외

이의 신청 기한이 연기될 수 있는 사유는 다음과 같습니다.

- 납세자 또는 납세자의 직계 가족 구성원이 사망하거나 중병에 걸린 경우.
- 납세자가 가치 변경 통지서의 우편 주소지에 없었던 경우.
- 납세자가 위원회 위원, 위원회 직원, 감정인, 감정인 사무소 직원 또는 재산세 전문가의 부정확한 권고에 따른 경우.
- 우편 서비스 기관/업체가 청원서를 분실하거나 지연하여 배달한 경우.
- 사업체인 납세자가 재산세 처리 담당 직원의 질병 또는 불가피한 결근으로 인해 업무를 볼 수 없었던 경우.
- 감정인이 재평가 통지를 하지 않고 이전 평가 연도와 비교할 때 평가가 변경되지 않아 조세형평위원회가 신청 기한을 연기해야 하는 경우.

제출 기한 연기 요청은 기한으로부터 합리적인 시간 내에 이루어져야 합니다. 위원회의 제출 기한 연기 결정은 이의 제기 대상이 아닙니다.

이사회 재소집의 사유는 다음과 같습니다.

- 제출 기한으로부터 15일 전에 가치 변경 통지서를 받지 못하고 현재 평가 연도의 가치가 변경되었다는 증거를 제시할 수 있는 경우.*
- 감정인이 평가 당시 발견할 수 있었던 사실을 인지하지 못했고 해당 정보의 부재가 평가에 영향을 미쳤다고 이사회에 진술하는 경우.*
- 재산을 평가 연도의 7월 1일 이후 12월 31일 이전에 구입했으며, 판매가가 평가 가치의 90% 미만이고 판매가 자발적이고 의무 없는 구매자와 판매자 사이에 이루어진 경우(독립적인 거래).*
- 존재하지만 이전 평가에 포함되지 않은 재산(누락 재산)에 대한 가치 변경 통지서를 받은 경우.**
- 다음 조건이 모두 적용되는 경우 이사회 재소집을 요청할 수 있습니다.
 - 해당 재산이 중간 연도에 대해 재평가되었고 평가된 가치가 변경되지 않았을 때 조세형평위원회에 적시의 이의 신청이 계류 중인 경우,
 - 중간 연도에 대해 이의 신청이 이루어지지 않은 경우, 그리고
 - 조세형평위원회 결정이 내려진 시점으로부터 30일 이내에 재소집 요청이 제출된 경우.
- 재산이 100% 이상 과대 평가된 경우.***

*이의 신청은 이의 신청 연도의 다음 4월 30일까지 제출해야 합니다.

**이의 신청은 누락 발견 시점으로부터 3년 이내에 제출해야 합니다.

***이의 신청은 위원회의 정기 회기로부터 3년 이내에 제출해야 합니다.

참고: 카운티 감정인은 이름 및 주소가 평가 대장에 있는 납세자에게 가치 변경 통지서를 발행해야 합니다. 납세자는 다음에 대한 책임을 지닙니다.

- 카운티 감정인에게 변경된 주소를 통지합니다.
- 감정인, 모기지 회사 또는 대출 업체에 통지서 사본을 요청합니다.

이의 신청에 필요한 정보

이의 신청 양식에는 감정인의 평가가 부정확하다고 생각되는 세부적인 시장 사유가 포함되어야 합니다. 감정인의 평가액이 너무 높거나 재산세가 과도하다는 진술로는 충분하지 않습니다. 평가액이 시장 가치를 반영하지 않는다는 사유를 구체적으로 기술해야 합니다.

예를 들면 다음과 같습니다.

- 재산의 최근 감정.
- 재산의 과도한 노후화.
- 더 낮은 재산 가치를 반영한 유사한 재산의 판매.

평가액, 증가율 또는 기타 균일성 문제를 비교하는 것만으로는 이의 신청에서 승소하기에 충분하지 않습니다. 비교 대상 재산이 100% 정확하고 공정한 시장 가치로 평가된 것인 반면, 신청인 재산은 100% 정확하고 공정한 시장 가치로 평가되지 않음을 입증하는 시장 증거를 제공해야 합니다.

이의 신청에는 다음 정보가 포함되어야 합니다.

- 이의 신청 대상 재산의 지번.
- 카운티 감정인의 가치 결정.
- 신청인의 추정 가치.
- 신청인이 포함시키고자 하는 유사한 판매 또는 기타 증빙 자료.
- 청문회 전에 추가 증거를 제출하겠다는 의사의 표명.

정보는 조세형평위원회 및 감정인과의 청문회 날짜로부터 늦어도 21 영업일 전에 제공해야 합니다.

유사한 판매의 목록

카운티 감정인 사무소, 부동산 중개인 또는 소유권 회사의 기록에서 유사한 판매 정보를 얻을 수 있습니다. 신청인의 재산과 가장 유사하고 재산의 평가 또는 감정 날짜와 가장 근접한 시점에 매각된 재산의 판매 건을 이용해야 합니다. 최선의 판매 비교는 신청인의 지역 또는 이웃 지역에서 이루어진 신청인의 재산 또는 유사 재산의 판매에 대한 비교입니다. 활용하고자 하는 각각의 유사 판매에 대해, 지번 또는 계정 번호, 재산 주소, 판매 날짜, 판매가 및 유사 재산의 특성을 포함해야 합니다.

고려해야 할 유사 재산의 특성은 다음과 같습니다.

토지

- 위치(동일한 구획 또는 인근 구획에서 이루어진 판매).
- 비교 단위(로트 크기, 에이커, 평방 피트 및 전면 피트).
- 경관, 해안가 등의 선호되는 특징.
- 하수도/정화 시스템.



- 접근성 문제와 같이 기피되는 특징
- 습지.
- 용수 시스템.
- 지대 설정.

개량

- 건축의 종류(목재 프레임, 벽돌 또는 기타).
- 완성된 전체 주거 면적(평방 피트).
- 건축 연도.
- 층 수.
- 개량의 유형 및 등급.
- 건물 상태.
- 침실 및 화장실의 수.
- 난로.
- 차고/간이 차고.

기타 증빙 자료

- 재산 및 유사 판매 재산의 위치를 보여주는 지도.
- 다른 사람이 작성한 감정.
- 문제와 관련된 다른 사람의 문서.
- 문제 수리의 서면 견적서.
- 사진.

정확하고 공정한 가치

카운티 조세형평위원회는 모든 재산이 정확하고 공정한 가치로 평가되는지 여부를 결정합니다. 카운티 조세형평위원회에 제기된 형평성 문제는 관련된 모든 재산의 가치에 변화를 가져올 수 있습니다.

청문회 과정

조세형평위원회 서기가 예정된 청문회의 날짜, 장소 및 시간을 통지합니다.

청문회는 재산 소유자가 변호사 없이 자신을 대변할 수 있는 비공식 심리 자리입니다. 신청인과 감정인 모두 가치를 뒷받침하는 구두 증언과 서면 증거를 제공하게 됩니다. 양 당사자는 조세형평위원회에 제공된 증거를 반박할 수 있습니다.

법률에 따라 감정인이 정확하다고 추정된다는 점을 염두에 두어야 합니다. 평가된 가치의 부정확성을 입증할 책임은 납세자에게 있습니다. 신청인의 시장가 추정치를 뒷받침하는 명확하고 설득력 있는 증거를 제시해야 합니다.

조세형평위원회의 결정

조세형평위원회는 청문회 후 45일 이내에 서면 결정을 내려야 합니다.

카운티 위원회의 결정에 대한 항소

조세항소위원회 (Board of Tax Appeals, BTA) 에 조세형평위원회의 결정을 항소할 수 있습니다. 항소는 조세형평위원회 결정의 소인 날짜로부터 30 달력일 이내에 BTA에 제기해야 합니다. 항소 중인 세금을 납부하고 소송을 통해 상급 법원에 환급을 청원할 수도 있습니다(워싱턴 주 개정법 Revised Code of Washington(RCW) 84.68장).

자주 묻는 질문

Q. 기한까지 이의 신청을 하지 않으면 카운티 조세형평위원회에서 나의 이의 제기를 검토합니까?

A. 기한까지 이의 신청서가 제출되지 않은 경우 위원회가 재소집되어 이의 신청을 검토할 사유가 제한적입니다.

예: 신규 구매자가 평가 연도의 7월 1일과 12월 31일 사이에 재산을 구입했으며 판매 가격이 평가 가치의 90% 미만인 경우, 위원회 재소집 요청 기한은 평가 연도의 다음 4월 30일입니다. 또는 100% 과대 평가의 경우 위원회가 정기 회기 후 최대 3년 동안 재소집될 수 있습니다. 상세 정보는 카운티 조세형평위원회에 문의하십시오.

Q. 청문회 전 또는 후 중 언제 재산세를 납부해야 합니까?

A. 재산세는 기한 내에 납부해야 합니다. 청문회가 끝난 후 조세형평위원회가 결정을 내리면 재무 담당관이 세금 조정액을 통지할 것입니다.

법률 및 규칙

WAC 84.08장 — 세무부의 일반적인 권한 및 의무

WAC 84.48장 — 평가의 형평화

워싱턴 행정법 (Washington Administrative Code, WAC)

458-14장 — 카운티 조세형평위원회

더 많은 정보가 필요하십니까?

이의 신청 절차에 대한 질문이 있거나 이의 신청 양식을 작성하는 데 도움이 필요한 경우, 재산이 소재하는 곳의 감정인 또는 카운티 조세형평위원회에 문의하십시오.

일반 정보 문의처:

■ **세무부, Telephone Information Center (전화 안내 센터)**
360-705-6705.

참조 웹사이트:
dor.wa.gov

조세 관련 지원이 필요하거나 이 문서를 다른 형식으로 요청하려면 dor.wa.gov를 방문하거나 360-705-6705로 전화하십시오. 텔레타이프(TTY) 사용자는 711로 전화하여 워싱턴 중계 서비스 (Washington Relay Service)를 이용할 수 있습니다.