



## 미국 보유세제도 및 경감·면세제도의 소개 - 워싱턴 주를 중심으로 -

정보신청기관 : 국세청 종합부동산세과

### I. 서설

보유세는 개인이 재산을 소유 및 점유하는 것에 대하여 부과하는 세금을 의미한다. 미국의 보유세는 연방정부의 세원(revenue)이 아닌 주정부, 그 중에서도 카운티, 시, 학교구역 등 기초자치단체인 지방정부가 부과하며, 공립학교, 경찰, 소방서와 위생 서비스 등을 지원하는 지방정부의 주요 세원이다.

대부분의 주정부는 각 헌법에서 세원과 세금에 대한 규정을 두고 있다. 또한 이른바 ‘균일조항(uniformity clause)’을 두어 세금을 적용함에

있어 균일성을 유지해야 함을 명문으로 규정하고 있다. 예를 들어 워싱턴 주는 헌법 제7조 제1항에서 “... 모든 세금은 세금을 부과하는 당국의 영토적 범위 내의 같은 종류의 재산에 대하여 일관되어야 하고 공공적 목적으로만 징수되어야 한다...”라고 규정하고 있다.<sup>1)</sup> 이것은 세율과 재산 감정이 균일해야 함을 의미한다. 이 요건은 비슷하거나 같은 재산 또는 납세자를 다르게 분류하는 것을 방지하기 위한 보호조항이다.<sup>2)</sup> 따라서 만약 납세자간에 혹은 재산에 대해 비합리적인 구분을 하거나 의도적으로 차별을 한 것이 드러날 경우 이는 균일조항을 근거로 무효가 된다.<sup>3)</sup>



1) S.C. Const. art. VII, §1. “All taxes shall be uniform upon the same class of property within the territorial limits of the authority levying the tax and shall be levied and collected for public purposes only.”

2) “Uniformity of Taxation and the Preservation of Local Control in School Finance Reform”, Laurie Reynolds, 40 U.C. Davis L. Rev. 1835, 1846.

3) Id.

비록 지방정부가 일반적으로 보유세에 대한 권한을 가지나, 주 정부는 헌법과 세부법률을 통해 지방정부의 세권에 대한 법적 한계를 제시하고 있다. 특히 대부분의 주 헌법은 재산이 그 가치에 비례하여 과세되어야 함을 명문으로 규정하고 있고, 기타 주에서는 재산 감정시 완전가치(full value) 또는 가치의 일정비율에 따라야 한다고 규정하고 있다. 대부분의 주는 지방정부가 재산의 종류에 따라 다른 세율을 적용하는 비례성의 원칙을 인정하고 있고, 따라서 주거용 재산은 상업용 재산과는 다른 가치 비율에 따라 과세될 수 있다.

과세에 대하여는 각 주마다 다른 감정방법과 기준을 가지고 있기 때문에 미국의 보유세제는 매우 복잡한 형태를 갖고 있다고 할 수 있다. 이하에서는 미국의 워싱턴 주를 예로 들어 보유세제도와 경감 및 면세제도에 대한 전반적인 소개를 하기로 한다.

## II. 워싱턴 주의 보유세 제도

### 1. 개요 및 주요 관련법률

워싱턴 주에서는 법에 의해 구체적으로 면세되는 경우를 제외하고는 모든 부동산과 개인재산은 보유세의 과세대상이 된다. 보유세는 워싱턴에서 최초로 징수된 세금이며, 오늘날 주와 지역 세금 전체의 30%를 차지할 정도로 중요한 세원으로 기능하고 있다.

워싱턴 주의 보유세 관련 주요법률로는 크게 주 헌법(state constitution)과 워싱턴행정법(Washington Administrative Code-이하 'WAC') 그리고 워싱턴개정법전(Revised Code of Washington, 이하 'RCW')이 있다. WAC은 제 458장에서 재산의 감정 및 재감정, 보유세 면세, 경감, 상환 등에 대해 자세하게 규정하고 있다. 보유세와 관련하여 개정된 규정은 RCW 제84장의 보유세 부분의 적용을 받는다.<sup>4)</sup>

#### WAC - Washington Administrative Code

§458-07 Valuation and Revaluation of Real Property(부동산의 감정과 재감정)

§458-10 Accreditation of Real Property Appraisers(부동산 감정관의 인증)

§458-12 Property Tax Division - Rules for Assessors(보유세국 - 감정관 규정)

§458-14 County Boards of Equalization(군심사위원회)

§458-15 Historic Property(사적지)

§458-16 Property Tax - Exemptions(보유세 - 면제)



4) [http://dor.wa.gov/content/findtaxesandrates/propertytax/prop\\_RnLs.aspx](http://dor.wa.gov/content/findtaxesandrates/propertytax/prop_RnLs.aspx) 참조.

§458-16a Property Tax - Exemptions - Homes for the Aging, Senior Citizens and Disabled Persons(보유세 - 면세 - 고령자 및 장애인의 주거)

§458-18 Property Tax Abatements, Credits, Deferrals, and Refunds(보유세 경감, 신용, 납부 연기 및 환급)

§458-19 Property Tax Levies, Rates, and Limits(보유세 징수, 세율 및 한도)

§458-30 Open Space Taxation Act Rules(개활지 세법 규칙)

§458-50 Intercounty Utilities and Transportation(지역간 시설 및 운송)

§458-53 Property Tax Annual Ratio Study(연간 보유세 비율조사)

RCW- Revised Code of Washington

Chapters

§84.04 Definitions(정의)

§84.08 General powers and duties of department of revenue(세입국의 일반적 권한과 의무)

§84.09 General provisions(일반조항)

§84.12 Assessment and taxation of public utilities(공공기관의 감정과 과세)

§84.14 New and rehabilitated multiple-unit dwellings in urban centers(도심지역의 신/재건축 복합단지주택)

§84.16 Assessment and taxation of private car companies(자동차회사의 감정 및 과세)

§84.20 Easements of public utilities(공공시설의 지역권)

§84.26 Historic property(사적지)

§84.33 Timber and forest lands(산림 및 숲)

§84.34 Open space, agricultural, timber lands - Current use - Conservation futures(개활지, 농지, 삼림지 - 현재사용 - 보존)

§84.36 Exemptions(면세)

§84.37 Property tax deferral program(보유세 납부연기제도)

§84.38 Deferral of special assessments and/or property taxes(특별감정 및/또는 보유세의 연기)

- §84.39 Property tax exemption - Widows or widowers of veterans(보유세 면세 - 퇴역군인의 미망인)
- §84.40 Listing of property(재산의 목록)
- §84.41 Revaluation of property(재산의 재감정)
- §84.44 Taxable situs(과세가능장소)
- §84.48 Equalization of assessments(감정의 균일화)
- §84.52 Levy of taxes(과세)
- §84.55 Limitations upon regular property taxes(정기 보유세의 제한)
- §84.56 Collection of taxes(세금의 징수)
- §84.60 Lien of taxes(세금에 대한 담보권의 설정)
- §84.64 Lien foreclosure(담보권의 상실)
- §84.68 Recovery of taxes paid or property sold for taxes(납세의 회복 또는 납세를 위해 매도된 재산)
- §84.69 Refunds(환급)
- §84.70 Destroyed property - Abatement or refund(불모지 - 경감 또는 환급)
- §84.72 Federal payments in lieu of taxes(세금대체에 따른 연방 payment)
- §84.98 Construction(건설)

## 2. 보유세 대상

### (1) 부동산(real property)

부동산은 토지, 토지의 사용으로부터 발생하는 이권(improvements to land), 건축물과 건축물의 부착물을 의미한다. 이 외에도 법의 규정 또는 법원(法院)의 해석으로서의 부동산도 포함

될 수 있으며, 이동주택(mobile home)도 ‘이동성(mobile)’을 잃은 경우에는 부동산이 될 수 있다. 즉, 이동주택의 소유자가 소유하고 있거나 임차하고 있는 토지에 고정적으로 이동주택을 부착한 경우, 하수도 및 기타 시설이 설비되어 있다면, 이는 부동산에 포함된다.<sup>5)</sup>

부동산의 가치를 결정하는 주요 요인은 부동



5) Wash. Rev. Code §84.04.090 (2009) "Real Property" - The term "real property" for the purposes of taxation shall be held and construed to mean and include the land itself, whether laid out in town lots or otherwise, and all buildings, structures or improvements or other fixtures of whatsoever kind thereon, except improvements upon lands the fee of which is still vested in the United States, or in the state of Washington, and all rights and privileges thereto belonging or in any wise appertaining, except leases of real property and leasehold interests therein for a term less than the life of the holder; and all

산의 위치, 전망, 지리적 환경, 지역권, 계약조건(covenants)과 부동산 주변조건 등이나, 이에 국한되지는 않는다.<sup>6)</sup>

## (2) 개인재산(personal property)<sup>7)</sup>

주로 부동산 이외의 모든 것은 개인재산으로 분류된다. 개인재산의 주요 특징은 '이동성(mobility)'이다. 가구, 기계, 기구, 부동산 정착물(fixtures), 장비 등을 의미한다. 개인이 소유하는 개인재산의 대부분은 면세대상이고, 워싱턴 주에서 자동차, 가재도구와 일상용품은 면세된다. 그러나 이러한 개인재산이 상업용 목적으로 사용될 경우에는 보유세가 부과된다. 또한 개인재산의 형태에 따라 과세여부와 세율 적용 등이 달라진다. 현금, 저당, 어음, 예금계좌(account), 주식, 상표, 저작권, 면허장 등의 무형재산(intangible property)은 면세대상이다. 유형재산

(tangible property)의 경우 명시적으로 면세되지 않는 한 모두 보유세 대상이다.

## 3. 재산 가치(property value) 감정방법

모든 재산은 법에서 달리 규정하지 않는 한 진정하고 공정한 가치의 100%로 감정되어야 한다. '진정하고 공정한 가치(true and fair value)'란 자발적이고 의무가 없는(willing and unobligated) 매수인이 자발적이고 의무가 없는 매도인에게 기꺼이 지불할 금액을 의미한다.<sup>8)</sup> 이때 당사자들은 해당 재산에 대해 완전한 정보를 가지고 있어야 한다.

또한 재산은 '최적 및 최선의 이용가치(highest and best use)'의 기준에 의해 감정되어야 한다.<sup>9)</sup> 법에 의해 구체적으로 명시되지 않는 한, 모든 재산은 감정목적의 최적 및 최선의 이용가



substances in and under the same; all standing timber growing thereon, except standing timber owned separately from the ownership of the land upon which the same may stand or be growing; and all property which the law defines or the courts may interpret, declare and hold to be real property under the letter, spirit, intent and meaning of the law for the purposes of taxation. The term real property shall also include a mobile home which has substantially lost its identity as a mobile unit by virtue of its being permanently fixed in location upon land owned or leased by the owner of the mobile home and placed on a permanent foundation (posts or blocks) with fixed pipe connections with sewer, water, or other utilities: PROVIDED, That a mobile home located on land leased by the owner of the mobile home shall be subject to the personal property provisions of chapter 84.56 RCW and RCW 84.60.040.

6) "HOMEOWNER'S GUIDE TO Property Taxes", p. 1, Washington State Department of Revenue, December 2005.

7) Wash. Rev. Code §84.04.080 (2009) "Personal Property - Personal property" for the purposes of taxation, shall be held and construed to embrace and include, without especially defining and enumerating it, all goods, chattels, stocks, estates or moneys; (생략) PROVIDED: That mortgages, notes, accounts, certificates of deposit, tax certificates, judgments, state, county, municipal and taxing district bonds and warrants shall not be considered as property for the purpose of this title, and no deduction shall hereafter be made or allowed on account of any indebtedness owed.

8) Wash. Admin. Code § 458-07-030 (2009) (1) "... 'True and fair value' means market value and is the amount of money a buyer of property willing but not obligated to buy would pay a seller of property willing but not obligated to sell, taking into consideration all uses to which the property is adapted and might in reason to be applied."

9) Wash. Admin. Code § 458-07-030 (2009) (3) True and fair value - Highest and best use. Unless specifically provided



치에 따라 감정되어야 하는데, 이것은 재산이 최대 이익을 얻을 수 있는 사용을 의미하며, 소유자에게는 가장 높은 이익을 낳는 것을 말한다.

진정하고 공정한 가치를 결정하기 위해 감정관은 다음 세 가지 방식을 사용할 수 있다.

(1) 비교매매방식(comparable sales approach or market data)

비교매매 또는 시장자료 방식은 재산의 공정시장가격 감정시에 가장 많이 사용되는 방법으로, 비슷한 재산의 여러 매매를 토대로 해당 재산의 가치를 결정하는 것이다. 즉, 감정 대상 재산을 같거나 근접한 시장에서 최근에 매매된 재산의 가치와 비교함으로써 가격을 감정하는 것이다. 이 방식은 매수인은 가능한 한 최적의 구매가격을 얻기 위해 여러 가지 가격을 비교할 것이라는 논리를 근거로 한다.

시장이 활발한 경우에도 시장자료는 재산 가치를 비교하기에 충분한 패턴을 형성하지 못할 수 있다는 단점이 있음에도 불구하고 이 방법은 자유 시장 거래를 통한 ‘실제’ 가치를 근거로 하기 때문에 가장 신뢰도가 높은 방식으로 이해되

고 있다. 또한 비교가능한 재산과 감정 대상이 되는 재산 간의 가치차를 어느 정도 조정할 수 있다는 장점이 있다.<sup>10)</sup>

(2) 비용방식(cost approach)

비용방식은 현존하는 재산을 동일한 목적으로 사용될 비슷한 재산으로 대체하는 데 드는 비용을 토대로 공정시장가격을 결정하는 방식이다. 즉, 감정대상 재산을 재생산하기 위하여 소요되는 현재비용에서 재산의 노후화나 경제적 기능손실 등의 실제 감가상각을 제외한 가격으로 평가하는 방식이다.<sup>11)</sup> 일반적으로 이 방식만으로 재산의 공정시장가를 측정하지 않으며, 이는 주로 부동산 가치의 상한선을 제시한다.<sup>12)</sup>

그럼에도 불구하고 비용접근방식은 광범위하게 사용되는데, 이는 건설산업에 대한 정보(construction industry information)와 부동산의 사용기간에 따른 가격절하비율을 기계적으로 적용한다는 장점이 있기 때문이다. 따라서 비용접근방식은 비교매매접근방식과 같이 근접한 재산을 찾아 비교하고, 재산 간의 차이를 줄이기 위해 가치를 조정하는 등의 주관적인 요소가 존재하지 않는다.<sup>13)</sup>



otherwise by statute, all property shall be valued on the basis of its highest and best use for assessment purposes. Highest and best use is the most profitable, likely use to which a property can be put. It is the use which will yield the highest return on the owner's investment. Any reasonable use to which the property may be put may be taken into consideration and if it is peculiarly adapted to some particular use, that fact may be taken into consideration. Uses that are within the realm of possibility, but not reasonably probable of occurrence, shall not be considered in valuing property at its highest and best use.

10) "Property tax assessment of conservation easements", Daniel C. Stockford, 17 B.C. Envtl. Aff. L Rev. 823, 827-832.

11) 『주요국의 조세제도 - 미국편』, 한국조세연구원(2004.6.), 장근호, 546쪽.

12) "Property tax assessment of conservation easements", Daniel C. Stockford, 17 B.C. Envtl. Aff. L Rev. 823, 829.

### (3) 소득방식(income approach)

소득방식은 부동산의 소득 창출 가능성을 근거로 공정시장가치를 결정하는 것이다. 이 방식은 주로 사업용 부동산, 위락시설, 농업용 부동산 등을 감정할 때 많이 쓰인다. 비교매매접근방식과 마찬가지로 이 경우에도 임대료, 점유세(occupancy rate), 운영비(operating expenses)와 같은 시장자료를 필요로 한다. 그러나 이 경우 임대료 이외에 일반적이지 않은 임대조건이 가격에 영향을 미치는 것을 감안해야 하는 어려움이 있다.<sup>14)</sup>

감정관은 위 세 가지 방법 중에서 하나를 선택하여 재산을 감정할 수 있고 모두 사용할 수도 있다. 특히 부동산의 경우, complex nature, 공공기관(public agency)이 허가하여 사용하고 있는 경우, 공공시설로 사용 중인 경우 또는 부동산에 대해 최근 5년간 매매기록이 없고 주변지역에서 매매된 비교가능한 부동산도 없는 경우에는 비용접근방식과 소득접근방식을 주요 방식으로 고려해야 한다.<sup>15)</sup> 감정인이 이를 적용하여 가치지수(value indication)를 도출해내면, 그는 최종 시장예상가를 결정하기 위해 각 가치지수를 상호 비교하여 가장 정확하고 해당 재산과 관

련성이 가장 높은 감정방식을 선택하여 재산의 가치를 감정하게 된다. 이렇게 해서 나온 결과가 곧 감정가치(assessed value)이고 이는 \$1,000당 몇 달러로 표기된다.

## 4. 보유세 산정 및 징수절차

### (1) 보유세 산정방식<sup>16)</sup>

보유세는 징세(levy), 감정가치(assessed value) 그리고 세율(tax rate) 세 가지 요소로 구성된다. 징세는 과세부과구역(taxing district)에 거주하는 납세자로부터 징수되는 세금의 총액을 의미한다. 현재 워싱턴 주에서 과세부과구역은 징세 금액을 매해 최대 1%까지만 올릴 수 있다.<sup>17)</sup> 감정 가치와 세율은 모든 납세자에게 보유세를 공평하게 부과하도록 사용하는 장치로 이 둘을 곱한 것이 곧 징세이다.

1% 한도원칙에 따라 과세부과구역의 정기 보유세 징세금액(regular property tax levy amount)의 상한가격이 확정되면, 구역내 징세금액을 지역내 총 감정 가치로 나누어, 세율(tax rate)을 계산한다. 세율과 재산의 \$1,000당의 감정 가치를 곱한 금액이 곧 보유세액이 된다.



13) Id.

14) 『주요국의 조세제도 - 미국편』, 한국조세연구원(2004.6.), 장근호, 547쪽.

15) Wash. Admin. Code § 458-07-030(2) (2009).

16) "A Legislative Guide to Washington State Property Taxes", p. 12, Department of Revenue, 2007.

17) 워싱턴 주는 헌법을 통해 개인에게 적용되는 연간 정기 보유세를 시장가치의 최대 1%까지만(\$1,000의 가치당 최대 \$10) 올릴 수 있도록 제한하고 있다. 이를 '1% 한도원칙'이라 한다. 이는 구역 투표자의 60% 이상의 승인이 있는 경우에만 초과할 수 있는데, 전자를 '정기징세(regular levy)'라 하고 후자를 '초과징세(excess levy)'라 한다.



예를 들어 세율이 \$11.87이라고 가정했을 때, 감정가 \$100,000의 재산에 대한 보유세는 다음과 같이 계산된다.

$$\begin{aligned} \text{세율}(\$1,000\text{당}) \times \text{감정가치}/1,000 &= \text{보유세액} \\ \$11.87 \quad \times \quad \$100,000/1,000 &= \quad \$1,187 \end{aligned}$$

### (2) 보유세 징수방법 및 감정재산 가치에 대한 이의제기

신축건물을 제외한 모든 재산은 감정연도 1월 1일자의 가치를 기준으로 감정되며, 5월 31일까지 과세대장(tax roll)에 기재된다. 신축건물의 경우, 감정연도의 7월 31일자의 가치를 세금대장에 기재한다. 재산 감정가치는 4년마다 재감정된다.

감정가치의 변동사실에 대하여는 재산 소유자에게 우편으로 고지된다. 만약 납세자가 감정된 재산가치에 대해 이의가 있다면 지역 감정인에게 문의할 수 있다. 재산가치에 대한 의견불일치는 대체 이 단계에서 합의되며, 소유자는 감정인에게 감정에 사용된 비교 가능한 매매에 관한 정보의 공개를 요청할 수 있다.<sup>18)</sup>

감정인과 합의에 실패한 경우, 납세자는 재산이 위치한 지역의 심사위원회에 공식적인 이의

제기를 신청할 수 있다. 신청은 감정연도 7월 1일까지 또는 감정변경통보 이후 30일 이내에 이루어져야 한다. 지역에 따라 60일까지 신청기간이 연장될 수도 있다.<sup>19)</sup>

재산 가치에 대한 이의제기시, 법적진술을 할 필요는 없고 단지 감정이 잘못되었음을 증명하면 된다. 이를 위해 감정된 가치가 시장가치를 반영하지 않았음을 명백히 증명하는 증거를 제시하여야 한다. 증거로는 감정인이 알지 못했던 재산의 상태에 대한 정보 또는 지역의 비교가능한 재산의 매매에 대한 정보 등이 증거로 제시될 수 있다.<sup>20)</sup>

중요한 것은 심사위원회는 보유세액에 대한 심사가 아닌 재산가치에 대한 심사를 한다는 점이다. 심사위원회의 결정을 주조세심판원(State Board of Tax Appeals)에 다시 이의제기할 수 있다.<sup>21)</sup>

보유세는 각 구역의 재무부서가 징수하는데 각 납세자에게 과세액(보유세), 부동산과 개인재산의 가치, 세금을 징수하는 각 과세지역의 명칭과 총 징수금액 등이 표시된 통지서를 발송해야 한다. 매해 2월 15일 이후부터 세금 청구서가 발송되며, 1차 납부일은 4월 30일, 2차 납부일은 10월 31일이다.



18) "HOMEOWNER'S GUIDE TO Property Taxes", p. 2, Washington State Department of Revenue, December 2005.

19) Id.

20) Id.

21) Id.

## 5. 보유세 경감(abatement), 면세(exemption) 및 납부연기(deferral) 제도

### (1) 보유세 경감

매년 12월 31일 이전에 일정한 부동산 또는 개인재산이 감정연도(assessment year)에 전체 또는 부분적으로 파손된 경우, 또는 주지사(governor)나 지역입법당국에 의해 재난지역으로 선포된 곳으로써 자연재난의 결과로 지역가치가 20% 이상 절하된 경우, 해당 재산 파손 전의 진정하고 공정한 가치에서 파손 후의 그것을 공제함으로써 그해 감정연도의 감정가치를 감소시킬 수 있다.<sup>22)</sup>

### (2) 현재사용(current use) 감정과 개활지(open space) 제도<sup>23)</sup>

농지, 개활지 또는 산림지는 <현재사용 개활지 제도>에 따라 감소된 감정가치(reduced assessed value)를 적용받을 수 있다. 1968년 헌법 개정을 통하여 개활지, 산림 그리고 농지에 대한 이른바 ‘현재사용’ 감정제도를 도입하였다. 이는 엄격한 의미에서 면세제도는 아니지만, 특정 부동산에 대한 세금을 감소시키는 결과를 가져온다. 이 제도는 현재 재산(여기서는 부동산)이 어떻게 이용되고 있는지를 근거로 감정가치를 평가하는 방법으로, ‘최고 및 최선의 사용’에 따른

감정과 구별된다.

개활지 제도는 농지, 산림과 개활지를 ‘시장’ 가치가 아닌 ‘현재사용’ 가치에 따라 감정하는 것으로서 일반적으로 훨씬 낮게 측정되므로 부동산 소유자에게는 매우 유리한 제도이다.

‘개활지’란 천연자원이 있는 토지로 자원을 보호, 공공가치, 시각적 질을 향상시키고, 기타 입법적으로 공익을 인정할 필요가 있는 토지를 말한다. 농지와 산림은 그 규모, 사용과 소득에 따라 다양한 요건을 갖추어야 한다. 토지가 사용 목적 변경을 이유로 소유자나 감정인에 의해 위제도의 대상에서 제외되는 경우, 그 사이에 발생한 미납액을 납세해야 한다.<sup>24)</sup>

### (3) 보유세 면세 및 납부연기제도

1966년 헌법 개정을 통해 정년퇴직자(고령자, 장애인 그리고 100% 장애가 있는 퇴역군인을 의미함)에 대한 보유세의 면세제도가 도입되었고, 이후 여러 차례 개정되었다. 정년퇴직자에 대한 보유세의 면세는 재산의 ‘종류’가 아닌 재산의 ‘소유자’를 근거로 하는 면세이기 때문에 주 헌법의 개정이 불가피하였다.<sup>25)</sup>

저소득층 자택소유자 중에 고령자이거나 신체적 장애의 결과로 정년퇴직한 경우 또는 퇴역군인 중 복무로 인해 100% 장애가 생긴 경우, 보유



22) Wash. Rev. Code § 84.70.010 (1) (2009).

23) “A Legislative Guide to Washington State Property Taxes”, p. 7, Department of Revenue, 2007.

24) Wash. Rev. Code § 84.34.020 (1) (2009).

25) “A Legislative Guide to Washington State Property Taxes”, p. 6, Department of Revenue, 2007.



세 구제(tax relief)를 신청할 수 있다. 구제의 형태는 개인 상황에 따라 면세, 감정가치의 동결 및 또는 세금의 납부연기가 될 수 있다.<sup>26)</sup>

**1) 면제제도**

61세 이상의 자택소유자는 가계소득이 \$35,000 이하일 경우, 초과과세(excess levies)로부터의 면세를 신청할 수 있다. 보유세 구제는 신청 다음 해부터 적용되며 그 이후로는 매해 적용받을 수 있다.<sup>27)</sup>

또한 이들은 가계소득이 \$30,000 이하일 경우, 주택가치의 일정부분에 대해 정기과세를 면제받을 수 있고, 자택 소유자 중 가계소득이 \$35,000 이하인 경우, 과세가능한 재산의 가치를 동결시킬 수 있다.

**2) 납부연기제도**

60세 이상의 자택소유자 중 가계소득이 \$40,000 이하일 경우 모든 보유세의 납부를 연기할 수 있다. 이 보유세는 재산이 매매될 때까지 또는 소유자의 거주가 영구적으로 종료한 때까지 연기할 수 있다.

비록 납부연기제도가 면세제도에 비해 자격요건이 완화되어 있음에도 불구하고 면세제도의 혜택을 받는 자가 더욱 많다. 2005년도에 워싱턴

주에서 면세제도를 통해 1만 1,580명이 면세를 받은 반면, 단 1,041명만이 보유세의 납부연기 혜택을 받았다.<sup>28)</sup>

**(4) 기타 면세 대상**

이 외에도 교회, 공공기관 및 비영리기관은 재산을 면세목적으로 사용할 경우 보유세로부터 면세된다. 또한 퇴역군인의 미망인도 일정요건을 갖추면 면세를 받을 수 있다.

**Ⅲ. 맺음말**

지금까지 미국 워싱턴 주의 보유세제, 경감 및 면세제도에 대해 전반적으로 살펴보았다. 정리해보면 미국의 보유세제에서 가장 핵심이 되는 것은 재산의 종류에 따른 감정가치를 측정하고, 이를 기반으로 보유세액을 정하는 것이다.

또한 워싱턴 주의 경우, 예외적으로 재산 소유자의 특별한 신분이나 부동산의 현재 사용에 따라 보유세를 경감, 면제 또는 연기해주는 다양한 제도를 시행하고 있다.

**방 원 영**

(한국법제연구원 인턴연구원)



26) Id. p. 6-7.

27) Id.

28) Id.