房主房产税指南

2021年6月

在Washington州，除法律特别规定的免税情况外，所有不动产和个人房产必须纳税。

房产税是Washington州征收的最主要税种。如今，房产税约占国家和地方税收总额的30%。房产税依旧是公立学校、消防、图书馆以及公园和娱乐场所最主要的收入来源。

本出版物中所含信息仅代表制作时的最新信息。然而，州税法及其解释和应用可能会因立法行为、审查或法院判决而发生变化。本出版物无法反映此类变化。

房产价值

州法律要求评估员根据房产的最高和最佳用途，对房产按其真实和公平的货币市场价值的100%进行评估。公平市场价值，或称真实价值，是指自愿且无义务的买方愿意支付给自愿且无义务的卖方的金额。

不动产

不动产包括土地、土地上的改良物、构筑物，以及附着于构筑物的某些设备。影响不动产价值的特征包括但不限于区域划分、地理位置、周边景观、地理特征、地役权、契约以及周边房产的情况。

评估员使用以下一种或多种评估方法对不动产进行估值：

- 市场或销售比较估值法是根据类似房产的多次销售来确定或估算的。大多数住宅房产都通过这种方法来估值。
- 成本估值法是根据将现有构筑物替换为具有相同用途的类似构筑物所需成本来确定的。此方法通常用于给新建设项目估值。
- 收入估值法是根据房产的创收潜力来确定的。此方法主要用于给营业财产估值。

个人房产

个人房产的主要特征是流动性强。个人房产包括家具、机械和设备、固定附着物、用品和工具。

大多数个人房产在法律特别规定的免税范围内。然而，如果此类物件用作商用，则需缴纳个人房产税。有关个人房产税的详细信息，请参阅Personal Property Tax（个人房产税）出版物。

房产价值变动

所有县每年都会对房产进行重新估值，并要求至少每六年进行一次实物检查。

如果经评估，您的房产价值有变动，您将会收到价值变动通知，上面列明了土地及改良物之前和现在的评估价值。比较这两项价值，您可以确定经评估的房产价值是增加还是减少。

如果您获得任何类型的房产税豁免或减免，您的房产估值可能会低于这一估值。

估值通知并非税单。一次估值增加并不一定意味着明年的房产税将按比例上调。

这份情况说明书提供了有关*Washington*房产税的一般信息。如需了解更多信息或获得具体问题的答案，请联系您当地的县评估员办公室。

房产税税率和限制

房产税税率按照每千美元房产估值的比例计算。评估员根据征税地区的预算要求、征税地区的总估值以及任何适用的征税限制来确定征税率。

房产税征收限制对房产税税率上调作出了约束或限制。例如，包括“1%宪法限制”和“征税限额”这两类限制。

1%宪法限制

Washington州的宪法限制了常规（非投票）综合房产税税率按照个人房产市场价值的1%征收（即每$1000纳税$10）。将选民批准的特别征税（如学校特别征税）视为对这一金额的补充。

征税限额

征税限额适用于征税地区的征税金额，而不适用于个人房产估值的增加。该限额是根据该地区的人口及该地区增加收入的需要确定的。法律限制征税地区每年对常规、非投票征税率的增长不可超过1%，不得超过自1985年以来征收的最高税额。

人口数量低于10,000的征税地区必须通过一项决议/条例，方可将征税率上调到上限1%。

人口数量达到10,000及以上的征税地区必须通过一项决议/条例，方可将征税率上调到1%或通货膨胀率（以较低者为准）。如果通货膨胀率低于1%，但该地区能够证明有大量额外资金需求，并且其管理委员会通过了第二项决议/条例，则该地区可以将其征税率上调到上限1%。

由于征税限额不包括新建设项目、附加物和选民批准的超额征税，所以征税地区的实际收入增长可能会超过1%。

真实和公平的市场价值诉求

如果您不认可您的房产估值，可以联系当地的县评估员办公室。完整清单列于此处：dor.wa.gov/CountyContacts。

这一层面往往可以解决房产价值的分歧。您可以申请获取评估员用于对您的房产进行估值的可比较销售信息的副本。

如果无法达成共识，您可以向房产所在县的县公平委员会 (Board of Equalization, BOE) 提出上诉。可从评估员办公室、BOE办公室或dor.wa.gov/forms-publications/forms-subject/property-tax-forms#Appeals网站获取上诉表格。

填妥的请愿书必须在评估年度的7月1日前或在价值变动通知寄出后30天内（以较晚日期为准）提交给BOE。某些县将申报期限延长至60天。请与房产所在县的公平委员会核实，以确认您的申报截止时间。

如果您或评估员不认同BOE的决定，可以就他们作出的决定向州税务上诉委员会 (Board of Tax Appeals, BTA) 提出上诉。如果BTA的上诉是“正式”上诉，而不是“非正式”上诉，可以就BTA作出的决定向高级法院提出上诉。

上诉所需信息

上诉表格必须包括您认为评估员的估值不正确的具体原因。举例而言，包括自有争议的评估日期对您的房产进行的评估、您的房产过度恶化或反映出您的房产价值较低的类似房产的销售情况。评估员的估值太高或房产税过高的这些陈述理由不充分。

为了上诉取得成功，您必须提供市场证据，明确证明评估员的估值不正确。此类证据可能包括所在地区可比较房产的销售信息，或评估员可能不了解的有关房产情况的文件。例如，这片土地不适合建造化粪池系统或不适合作为建筑用地。

如果您对上诉程序有任何疑问，请联系您当地的BOE或评估员办公室。可从电话簿中县政府部分查找相关号码。

您必须提供市场证据，证明估值不能反映真实和公平的市场价值。

房产税税率差异化

房产税税率取决于许多因素，在整个县内，可比较房产的房产税税额会有所不同。决定税率的三个主要因素如下:

- 县内不同区域的征税地区组合不同。
- 各个征税地区的预算金额。
- 选民批准的特别征税和债券。

计算税额

如果知道您的房产估值和征税率，就可以计算税额。例如，如果您的房产估值为$150,000，税率为每千美元价值征收$9.41，则您需缴纳的税额为$1,411.50。

$150,000 x 0.00941 (即$9.41/$1,000)

$1,411.50纳税义务

如何缴纳房产税

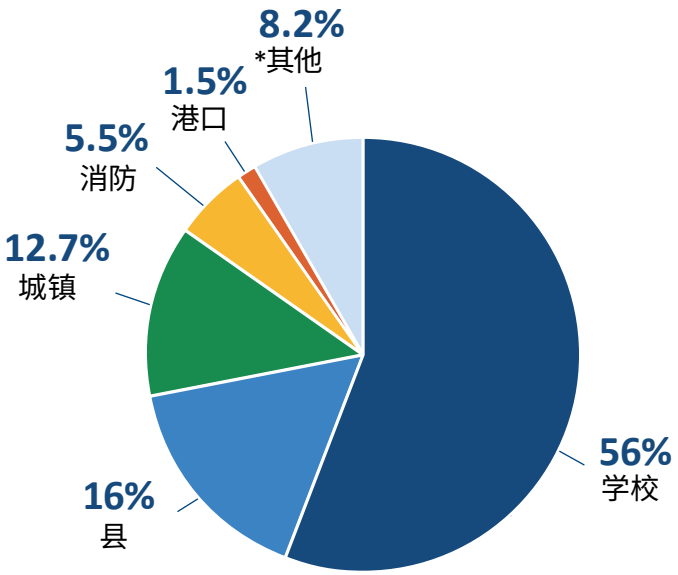
房产税报表每年二月份由县财务主管寄出。为了避免支付利息或罚款，必须在4月30日前至少缴纳一半应付款（如果税款不足$50，则必须在4月30日前全额缴纳），并在10月31日前缴纳剩余款。您可以亲自或通过邮寄缴纳房产税。某些县现已通过县财务主管网站接受电子支付。请咨询您的县财务主管，了解您是否可以使用此选项。如果采用邮寄付款，请务必在支票上填写税务地块或帐号，并附上税务报表付款存根。

许多贷款公司通过房产税储备账户为房主缴纳房产税。在这种情况下，税务报表直接发送给贷款公司。如果您的税款由贷款公司直接缴纳，但您希望收到相关信息，请联系当地县财务主管办公室。

问题

如果您对房产税缴纳存在疑问，请联系当地县财务主管办公室。

您的房产税税款去向



*其他包括地区图书馆、公园和娱乐场所、紧急医疗和医院区。（*2015*纳税年度税款分配）

减免、豁免、延期和援助

减免

毁坏的房产

任何不动产或个人房产，如全部或部分毁坏，或位于州长或县立法机关宣布为灾区的地区，并且价值减少20%以上，则有资格获得房产评估简化和/或房产税减免。可从评估员办公室或dor.wa.gov/sites/default/files/2022-02/64-0003.pdf在线渠道获取毁坏的房产表格申请。

当前使用计划和指定林地

农业用地、空地、用材林地或指定林地的所有者可能有资格根据当前使用计划或作为指定林地简化评估流程。但如果房产不再属于所述分类，则可能需缴纳附加税、利息和罚款或补偿税。

相关部门必须在12月31日前收到申请，以简化下一年的评估流程。申请表格可从评估员办公室获取。

豁免

老年人及残障人士房产税豁免

该计划会冻结您的住宅价值（自申请第一年的1月1日起）、免除所有超额征税，并可能免除部分常规征税，从而减少应缴纳的房产税金额。老年人、100%因服役导致残障的退伍军人和残障人士可能有资格。家庭收入决定了免税的资格和水平。该计划的申请由县评估员批准或否决。

改造价值三年免税

如果您对单户住宅进行了改造，如增建了新的房间、露台或天井，则您可能有资格享受改造价值三年免税。常规的维护不具有此资格。如要获得免税资格，您必须在启动改造项目之前通过当地县评估员办公室进行申请。

其他豁免

如果教会、政府实体或许多非营利机构将房产用于免税用途，则可免缴房产税。Department of Revenue（税务局）根据立法机关颁布的法律确定哪些房产有权享受免税。

延期

根据此类计划，Washington州代表您缴纳所有或部分房产税。延期税款与免税不同，前者是指房产留置权。在出售、转让或继承房产时，或该房屋已不再是您的主要居所时，应与利息一起缴纳留置权费用。延期计划的申请由县评估员批准或否决。

老年人及残障人士房产税延期计划

如果符合条件，您可以延期缴纳房产税并推迟特殊评估，最多可以延期缴纳住宅资产价值的80%。老年人和残障人士可能有资格。基于家庭收入和公平性决定延期资格。当前的法定利率为5%。

适用于收入水平有限的房主的房产税延期计划

如果符合条件，您可以延期缴纳10月份到期的下半年房产税，最多可以延期缴纳住宅资产价值的40%。无年龄或残障要求，但您必须拥有自己的房屋至少5年。基于家庭收入和公平性决定延期资格。根据法律规定利率每年变化，以联邦短期利率平均值加2%来计算。

援助

退伍军人遗孀或鳏夫的房产税援助

该计划是一项补助金援助计划，旨在帮助您缴纳房产税。为退伍军人遗孀或鳏夫的老年人和残障人士可能有资格。是否具有资格享受该计划取决于年龄或残障情况、家庭收入以及配偶在逝世时是否为退伍军人身份。税务局负责管理该计划，并批准或拒绝援助申请。

需记住的重要日期

1月1日
为不动产和个人房产估值，确定下年度应缴纳税款。

3月31日
老年人/残障人士延期申请和寡妇/鳏夫援助申请到期。

4月30日
上半年房产税到期。

评估员个人房产列表到期。

5月1日
对拖欠税款征收每月1%（每年12%）的款项。

6月1日
对本年度拖欠税款征收3%的罚款。

7月1日
就本年度评估向县公平委员会提出上诉的截止日期；或自通知之日起30天（以较晚日期为准）。

8月31日
在7月31日进行估值的现有评估卷上列入新建设项目。

9月1日
有限收入延期申请到期。

10月31日
下半年房产税到期。

12月1日
对本年度拖欠税款征收8%的罚款。

12月31日
当前使用计划和指定林地申请到期。

老年人及残障人士房产税豁免申请到期。

如需了解一般信息，请联系税务局

- 电话咨询中心：360-705-6705。
- dor.wa.gov。
- 如需税务援助或索取本文件的其他格式，请访问dor.wa.gov或致电360-705-6705。电传打字机 (TTY) 用户可以通过拨打711电话使用Washington中继服务。

是否需要更多信息?

以下出版物可从当地县评估员办公室获取。您也可以通过访问网站dor.wa.gov或致电360-534-1400，从税务局获取副本。

- Personal Property Tax（个人房产税）
- Nonprofit Organizations（非营利组织）
- Property Tax Deferrals for Senior Citizens and People with Disabilities（老年人及残障人士房产税延期）
- Property Tax Deferrals for Homeowners With Limited Income（收入水平有限的房主的房产税延期）
- Property Tax Exemptions for Senior Citizens and People with Disabilities（老年人及残障人士房产税豁免）
- Assistance Program for Widows or Widowers of Veterans（退伍军人遗孀或鳏夫援助计划）
- Open Space Taxation Act（空地税收法案）
- 向County Board of Equalization（县公平委员会）上诉您的Property Tax Valuation（房产税估值）

问题
您当地的县评估员办公室可以回答以下方面的问题：

- 已评估价值。
- 上诉。
- 个人房产。
- 当前使用计划和指定林地。
- 老年人及残障人士房产税延期。
- 收入水平有限的房主的房产税延期。
- 老年人及残障人士房产税豁免。

您当地的县财务主管办公室可以回答以下方面的问题：

- 税务报表。
- 缴纳房产税。

Department of Revenue Washington State

PT0012 ZH-HANS 06/02/2023