

전문가 칼럼



이유림

포챌라·커트 로펌 변호사

재산세는 주택이나 상업건물 등 부동산 유지의 큰 부분을 차지한다. 대부분의 한인 건물주들은 재산세 고지서가 나오면 그대로 납부하는 경우가 많다. 하지만 많은 경우 재산세 조정 신청을 하면 조정이 가능하다.

재산세는 그 건물의 평가액(assessment value)에 의해서 책정된다. 하지만 정부는 많은 주택과 건물들을 평가해야 하기 때문에 평가액을 산정할 때 그 지역의 부동산 경기나 특정 물

산세를 부담할 경우에는 세금의 전부나 리스 할당량을 건물주가 세입자들에게 전가시키기 때문에, 건물주가 먼저 나서서 조정 신청을 하지 않는 경우가 많다. 하지만 상업용 건물은 세금이 많으며 세액 산정에 많은 변동사항이 있을 수 있기 때문에 건물주와 충분한 검토가 필요하다. 재산세 감면을 받지 못한 경우에는 따로 변호사 비용이 부과되지 않는다. 그러므로 세입자가 세금을 부담할 경우 건물주가 조정 신청을 하지 않더라도 선택에 따라 신청을 할 수 있도록 하는 것이 좋다.

재산세 조정 신청 기간이나 신청 방식은 각 카운티마다 다르며 부동산 구매 후 바로 신청하는 것이 좋다. 재산세가 높기로 유명한 나소카운티의 경우 2016/2017년 재산세 조정 신청을 지난 1일 마감했다. 그 이후의 신청은 2017/2018년에 적용

재산세 조정 신청 안 할 이유 없다

건의 상황 등을 고려하지 않고 정하는 경우가 많다. 예를 들어 2012년에는 뉴욕시와 롱아일랜드 지역에 많은 건물들이 허리케인 샌디의 영향으로 건물이 못쓰게 되거나, 특정 지역의 건물 매매 가격이 낮아졌음에도 불구하고, 이런 상황이 평가액에 제대로 반영되지 않은 채 재산세가 매겨진 경우가 많았다.

재산세 조정 과정에는 정확한 평가액 산정도 중요하지만, 정부가 주는 세금 혜택 등을 신청해서 감면혜택을 받는 방법도 있다. 예를 들어 나소나 서퍽카운티의 경우 상업 건물에 5000달러 이상 투자해 수리를 했을 경우, 입주승인(Certificate of Occupancy)을 받은 지 1년 내에 신청을 하면 상황에 따라 세금 혜택을 받을 수 있다. 따라서 건물에 어떤 변화가 있을 때나 개조·수리를 하기 전 변호사와 먼저 세금 혜택을 받으려면 어떤 준비를 해야 하는지를 상담하는 것도 좋은 방법이다.

더불어 건물주가 아니더라도 상업용 건물을 리스한 세입자가 재산세의 전체 또는 일부를 부담해야 하는 경우 재산세 조정 신청을 세입자가 건물주를 대표하여 신청할 수 있도록 계약서에 명시할 수 있다. 세입자가 재

이 되며 지나간 연도의 혜택은 조정되지 않는다. 또 다른 예로 서퍽카운티는 2015/2016년 재산세 조정 신청이 오는 5월 30일에 마감된다. 이처럼 각 지역마다 접수기간이나 주어진 혜택이 다르므로 가능한 한 빨리 신청하는 것이 좋다.

재산세 조정은 특수 분야이기 때문에 변호사와 먼저 상의 후 결정하는 것이 좋으며 전문 변호사를 선임하는 것이 좋다. 그리고 변호사 선택에 있어서 가장 중요한 점은 그 지역 부동산 특성과 세법에 능통하며 재산세 조정신청 경험이 많은 변호사를 선임하는 것이다. 부동산의 특성상 그 지역에만 해당되는 혜택 또는 세법이 많기 때문이다.

변호사 수입료는 절감받은 금액에서 일정 비율을 지불하는 것이므로 절감을 받지 못할 경우 수입료 부담이 없다. 그리고 많은 법률사무소에서는 한번 선임을 하면 매년 추가 수입료 없이 계속 건물의 평가액과 세금 혜택을 모니터링하여 자동으로 신청하는 경우가 많다. 따라서 재산세 조정신청은 주택이나 상업건물의 부동산 소유주라면 꼭 고려해 볼 만하며, 신청 시기는 구입 직후가 가장 적합하다.