
中国视角的美国房地产税制度基础¹

范雪龙²

摘要：美国作为世界第一大经济体，与身为世界第二大经济体的中国有许多相似之处。两国都是经济体量巨大，国土面积广阔，人口众多的国家；都有地区发展不平衡的问题。美国的房地产税一直是地方政府最重要的收入来源。美国得以顺利实施房地产税的依据有三点：一、美国建国以来的土地私有制度；二、“以支定收”确定税率；三、行之有效的征税行政体系和发达的金融体系。用之中国的建议是：“名费实税”、部分依据“以支定收”确定税率和建设专门体系。从美国各州的财政状况与房地产税的关系来看，房产税占州财政收入/支出比例基本都集中在 0.12-0.36 的水平，对地方而言是非常重要的财源；美国各州的经济状况不是决定美国各州的房产税与财政关系的主要原因。

一、美国房地产税的私有制基础

美国自建国以来就是土地私有制，这是从英国资本主义制度继承而来的，也是全球历史与现在普遍采用的土地制度。在欧洲，封建主义制度时代，土地私有是维系整个欧洲社会制度的基础。封建主将土地封给自己的封臣作为封臣的食邑，以换取封臣对自己的忠诚，封臣为自己的领主而战，则是在维持拥有土地的合法性。土地与国家之间没有直接的关联，即使是法国太阳王路易十四的“朕即国家”也不能把土地公有化。至于到了资本主义制度时代，“私有财产神圣不可侵犯”更

¹ 特别感谢任屹颖、谭沛裕、顾明月对本文的贡献

² 范雪龙，对外经济贸易大学硕士研究生，作者文责自负

是保证了土地的私有制度。

但是实际上，虽然封建时期从领主手中获得土地的方式看起来没有资本主义时期的“私有财产”那么“私有”（毕竟领主可以以“不忠”的罪名剥夺封臣的土地，土地的未来不取决于现在拥有它的小领主，而资本主义时期，土地卖不卖，卖给谁完全是土地所有者自己做主），但是实际上，封建时期土地所有者可以获得所有的土地上的净收益，而不用上交国家，王也只能享有自己土地上的收益（诸侯进贡制度不是税收）这种土地有一个称呼叫“王畿”。资本主义时期存在的房地产税不仅使得国家在土地收益上分一杯羹，而且利用税收把土地缓慢地收归国家。

美国征收房地产税既有历史渊源，又因为房地产税在以征收财产税，直接税为主的国家普遍适用，合情合理。但是拉长了历史来看，这一切都不是那么合法又合理，或者说，是否征收房地产税与法理没有关系。

我国自周朝后，土地的公有与私有的界限就是模糊的，自古以来，都是从实用主义出发：盛世私有；乱世公有，法理性从来都不是很重要的问题，百姓关心的是“能有多少地”和“要交多少税”，换到国外也一样。

如果坚持现有的土地公有制不动摇，在征收过程中完全可以“名费实税”：以费用的名义征收房屋使用费、土地使用费等，实际上是房地产税。

二、 全国统一的税费计算模式

美国各州拥有相对独立的州权，各州在财政方面的自主权较大，而且房地产税的征收完全用于各州的财政支出，并不上缴联邦政府，也不用与联邦政府事务（如全国性医保），可以说，各州基本上拥有房地产税的完全自主权。尽管各州在房地产税的设计和征收上拥有极大自主权，美国各州在计算房地产税是却能够

使用同一公式计算：

$$\text{应纳税费} = \text{市场价值} * (1 - \text{免征率}) * \text{实际税率} = \text{评估价值} * \text{实际税率}$$

美国各州根据自身财政状况对房地产税进行调控主要是对免征率进行调控，而免征率的调控则是依靠对评估价值进行调控。另外的通过州政府对房地产税征收产生影响的措施，主要是通过制定和修改各类减税免税，这部分减免根据各州制定的法律和纳税人的实际情况进行计算。

美国对于房地产价格的评估是基于地方政府组成的委员会开展工作，实际上因为房地产税的全部权力全部归于地方政府，所以税基计算（房地产价格评估）、免税率确定、减税免税条例全部都是由地方政府来确定的（这其中容易产生权力寻租的环节主要在房地产价格评估和减税免税条例的实施，而不在法律制定和调节免税率）。

如何避免地方政府通过房地产价格评估机制寻租是一个需要严肃对待的问题。房地产税的征收基础之一就是合理地对房屋和土地的价值进行评估，这样才能得到计算出房屋和土地所有者（土地经营者）应该缴纳税款的金额，保证税收公平。但是对房屋和土地价格的评估又不像对一般流通商品的价格评估那样简单，因为可流通的商品具有同质性，且一直在流通，有一个市场价格可以拿来参考，但是对房屋和土地的价格的评估就没有那么简单，因为影响房屋和土地价格的因素包括地段（难以计量）、建筑成本、开发商和物业（无法计量），甚至同一栋公寓楼的房屋，也会因为楼层不同而有不同的价格，同一个村社的土地也会因为土地肥力不同而卖出不同的价格（因为这种模糊空间的存在，房屋价格评估就存在人为的操纵空间，就存在寻租的机会）。

美国现在使用的评估系统为计算机辅助批量评估系统，该系统能够适用所有

可比房地产的市场变化。对房地产进行评估时，需考虑过去决定其原始基值的评估方法。认证指南要求评估人使用至少两种评估方法估计所有房地产的价值。评估房地产使用的三种方法是成本法、市场法和收入法。成本法是使用认可的成本手册、当地的建筑成本和成本趋势乘数（来自于适用的国家成本服务）计算房地产建筑的当前成本，根据其寿命和条件状况进行折旧调整并加上独立确定的土地价值。市场法是通过分析最近的房地产销售以得到单位价值。收入法则是估计其租金收入并将该收入资本化从而估计房地产的当前价值，此方法要求评估人通过调查问卷、采访纳税人或第三方来源等途径，收集并获得当前关于租金、收入、支出、融资利率和条款以及其他需要得到资本化率数据的地区水平信息（其实即使美国建立了如此复杂的房地产价格评估体系，这中间仍然存在着模糊地带，但是因为可操纵的空间已经非常小，寻租的收益与成本相比过低，寻租的问题可以在很大程度上被避免）。

三、 各州财政相对独立保证了美国房地产税率“以支定收”

美国“以支定收”确定税率的方式能够通行，是因为美国地方政府权力甚巨，对于地方事务的决定性力量是中国的地方政府所不能及的，也是因为美国各地方的经济发展水平比较平衡，这也导致了两国财政体系存在巨大差异。除了纽约州和哥伦比亚特区的人均财政支出远高于其他各州之外，美国其他各州的人均财政支出都相差不大，集中在 3000 美元至 5000 美元这个区间，与各地方的经济发展水平也基本匹配（越占人均 GDP 的 10%），各州的财政收支也基本平衡，联邦一级的转移支付不是州政府财政的命脉。

拿与房地产税息息相关的教育来说，传统的美国东北部地区教育资源丰富，

8 所藤校被新英格兰地区和中大西洋地区包揽；除藤校外的 TOP30 名校，加州数量最多，达到 5 所，其次是北卡罗来纳州 3 所、马塞诸塞州 2 所、伊利诺伊州 2 所，还有宾州、密歇根州、印第安纳州、密苏里州、佐治亚州、马里兰州、华盛顿哥伦比亚特区、弗吉尼亚州、田纳西州、德克萨斯州各 1 所；TOP100 大学数量达到 10 所及以上的州包括加州（12 所）、纽约州（12 所）和马塞诸塞州（10 所），是公认的教育环境较好的几大州，其次是宾州拥有 7 所 TOP100 大学。教育资源的分布可谓非常的不平衡，即使东北部环绕着不依靠财政拨款的著名的私立大学，美国其他大部分地区也没有依靠财政财力建设著名公立大学与之争锋的风气，各地方财政基本是“有多大锅，下多少米”。反观中国，985 院校分布非常的平衡，34 个省市有 17 个省市都有，双一流大学建设更是“再平衡”，达到了 22 个省市都有的水平，这种情况下，各省的财政依靠中央输血，很难模仿美国的“以支定收”。

中央对财权的把控是维持中央权威的重中之重，房地产税完全放至地方决定，对于政治稳定是有很大伤害的，但是继续维持“收支两条线”，又不可能在全国的高度“以支定收”确定各地方税率，权衡之下，房地产税应该是宁可少收，也不可让地方“以支定收”地专断。

自从分税制改革之后，因为事权和财权的不匹配，中央政府补贴地方政府的转移支付就一直存在着。而且因为地区发展不均，发达地区补贴不发达地区的情况也存在着。“以支定收”在这种情况下根本不可行。

一方面，发达地区普遍财政盈余，不发达地区普遍财政赤字，“以支定收”意味着发达地区房地产税的利率低（不仅需求小，而且房价和地价高），不发达地区的房地产税的利率高（不仅需求大，而且房价和地价低）。不发达地区的高房

地产税率和发达地区的低房地产税率同时存在，将导致不发达地区的发展更慢，发达地区的发展更快（企业和资金因为税率不同更倾向于流向发达地区），这种不平衡的持续扩大对全国经济，特别是不发达地区的经济，产生严重伤害。

另一方面，中央政府补贴地方政府是因为地方政府“钱少事多”，也是因为部分地方政府毫无节制。地方政府债务问题的持续恶化就是放开地方政府收钱口袋的一个例子，地方政府债务问题当然有地方政府财源不足的问题，但也有地方政府追求政绩和发展，而且获得资金几乎没有什么约束的原因。让地方政府完全把控房地产税的征收，而且拥有“以支定收”的确定税率的权力，难保地方政府不会涸泽而渔，将税率定在一个伤害经济发展的水平。并且，依照地方政府债务问题发展的思路，地方政府在房地产税的问题上，可能不仅采用高税率的手段，还可能使用各种“隐性”手段从房地产税上获得收入，形成更大的隐患。

四、行政体系完善

开征房地产税，不仅意味着增加一种税，还意味着开始征收财产税这一类税。我国目前的税收体制没有配套的行政系统来进行财产税的征收，金融制度也没有相应的金融体系来保证财产税的顺利征收。如果要征收房地产税，就需要建立能够征收财产税的行政体系和金融体系。

美国的税收制度包括完善的房地产税收征收体系。从中央政府和地方政府（包括州政府和更下级别的市政府）已经完成了对房地产税的权利划分、到有一个可以对不动产价值进行评估的地方政府机构（委员会），再到有地方税务部门进行征收，最后到有为房地产税准备的支出项目，美国房地产税在立法、征收、支出上都已经形成了完善的体系。

相比之下，我国没有针对财产税而设置的行政体系，也就无法完成征收。根据我国目前已经建立的税收体系，完成财产税的征收最主要需要三个机构的设立，一是财产评估机构，落实到房地产税就是对房产和地产价格进行评估的体系；二是个人财产信息体系，我国目前的税收机构接触的对象主要还是法人，没有自然人的财产信息系统，即使落实到房产上，也没有完成房产信息联网和对房产价值的评估；三是个人税收征收体系，我国虽然有个人所得税，但是也是由法人代缴，这与美国所得税为导向的个人申报不同，美国的税收制度已经有了完善的对个人应纳税款进行征收的体系，而且面对抗税不缴的行为，也有冻结、变卖资产的相关权力。

在美国，逃税是重罪，而且税务部门有非常大的权力可以保证征税工作的进行。美国的警察制度与中国不同，以美国国家税务局为例，美国国家税务局拥有超过 11 万名的雇员（其中包括武装人员），拥有不经法庭审判就冻结财产的权力，逃税将面临着监禁的处罚。

防止房地产税的偷逃还要依靠明晰的产权。房地产税属于地方政府征收，房地产所有者会在每年的固定时段收到地方政府寄来的税务账单，而且所有的房地产都需要注册登记，房屋所有者的房地产所在地，银行账户，社会安全号（相当于中国的身份证号）都清晰明了，偷逃房地产税意味着银行账户和房地产被冻结，房屋所有者将寸步难行，而且房地产的价值远高于当年需要缴纳的税费，偷逃行为得不偿失。

五、金融体系提供缴纳房地产税的资金

美国房地产与金融业的联系过于紧密以及针对于房地产设计的金融产品增

加了美国的金融风险，也是导致 2007 年金融危机的最主要的原因。但是站在中国目前的税收状况和个人资产配置情况的角度来说，美国的这套金融体系是辅助财产税顺利征收的重要工具。

在美国现有的金融体系下，房主是可以将住房的增值部分进行再抵押获得现金的，这是一种灵活地将房地产资产转换为货币资产的方式。按照中国目前的家庭资产配置情况，房产可能是低收入人群和中等收入人群最重要的资产，在家庭资产中占据着非常高的比例，再按照房屋价值以现金方式征收房地产税，这个家庭可能无法承担。举个例子，在北京拥有一套价值 500 万的房子，每年征收房地产税 1%，每年需纳税额达到 5 万，每年征收房地产税 0.5%，每年需纳税额 2.5 万，而 2018 年北京市居民人均可支配收入为 62361 元，对于年收入 20 万以下的家庭而言，这种数量的税收是重担，对于年收入 10 万以下的家庭而言，这种税收根本无力承担。只有完善为房地产税征收而设立的金融体系，使房地产能通过金融机构（银行）顺利转变为货币资产，才有可能完成征收。

六、 减税免税措施

美国的房地产税的减免政策相对比较单一，各州虽然有差异，但是总体上非常相近。大部分州基本上都对社会弱势群体（老人、鳏夫/寡妇、残疾人）和现役/退伍军人进行部分减免或全部减免；对第一套住房采用部分减税；对非营利性目的或指定产业的建筑和土地部分减免。

至于具体减税免税的规定，则是依据各州的实际情况进行。因为各州依赖房地产税的程度不同、主要产业不同、文化不同，对减税免税采取的力度自然不同。比较依赖房地产税的州的减税免税措施一般只包括针对必要的道义要求而制定

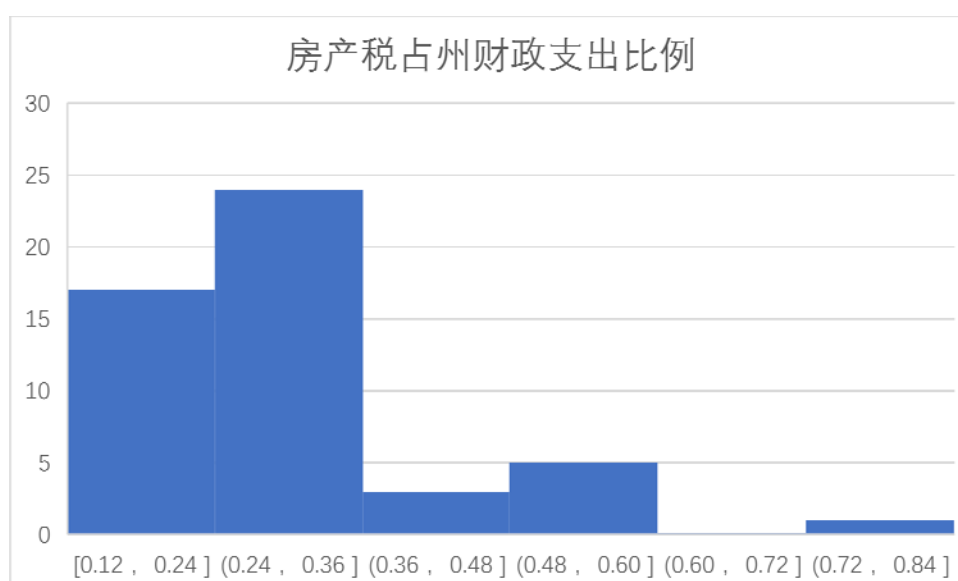
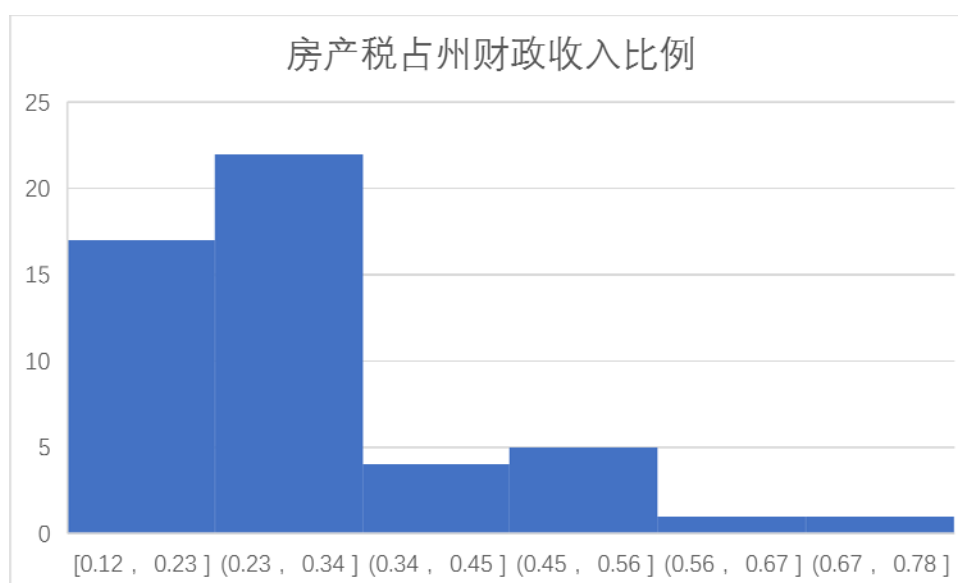
的，也就是对弱势群体和军人，非营利性土地与建筑进行减免，不依赖与房地产税的州因为减免额已经非常大，减税免税措施相比之下已经不那么重要了。

房地产税减税免税的条例设计是另一个具有巨大寻租空间的问题，而且很容易被逃税者利用。减税免税的条例的设计一旦存在漏洞，就会为寻租打开大门。以减税免税的对象选择为例，美国部分洲的法律条款规定，退伍军人和残疾人可以享受免缴房地产税的政策，有一些逃税者可能就选择将自己的房产转入残疾人或退伍军人的名下，以达到逃税的目的。而且即使上述条例进行完善，修改为退伍军人和残疾人仅能拥有一套住房免征房地产税，仍然有许多退伍军人和残疾人属于原来就一套住房都没有的群体，这部分人仍然有可能被逃税者利用进行逃税。为了关照特殊群体的利益，有时候为一些情况设计减税免税的条例，这其中许多减税免税的认定具有一定的主观性，这种主观性就容易产生寻租，导致基层税务队伍的腐败。

七、 财政收支与房地产税

房地产税是地方的重要税源。从美国的数据来看，美国的房产税占据美国地方各州财政收入/支出的四分之一左右，有部分州的财政收入/支出有一半以上是由房产税支撑的，房产税作为由地方政府独享的财政收入，在州财政上占据如此大的比例，足以说明房产税对地方政府的重要性。但是，房产税占一些州财政收入/支出非常高的比例的例子，并不意味着我国一些债台高筑的地方政府可以单纯地通过房地产税增加相当比例的收入，这是因为这些房产税占州财政收入/支出非常高的州，包括新罕布什尔州、新泽西州、康涅狄格州、缅因州、佛蒙特州、罗德岛州、(占比都在一半以上)，都位于美国东北部地区，属于美国传统的发达

地区，其中除了新泽西州之外，甚至都属于新英格兰地区（仅剩的属于新英格兰地区的马萨诸塞州的房产税占州财政收入/支出比例紧随其后），而整个新英格兰地区的税收负担都属于全美较高的水平。以美国的经验总体而言，房产税占财政收入/支出比例与地区整个的税收负担高低有关：税收负担越高的地区，房产税占财政收入/支出的比例倾向于越高。



使用各州人均 GDP 作为衡量各州经济发展水平的指标，发现人均 GDP 和房

产税占收入的比例之间并没有任何直接的关系，房产税占州政府财政收入的高低并不会对应着人均 GDP 的高低。这说明在经济发达地区与经济不发达地区对房地产税的征税强度的选择，不能靠经济发展状况决定。

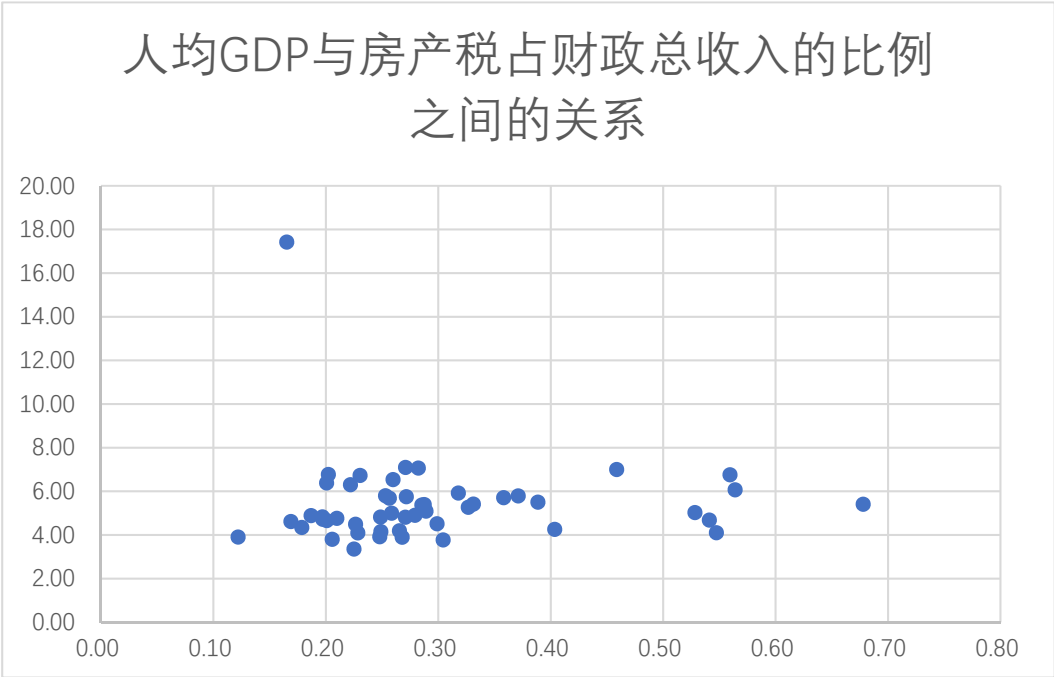


表 1. 美国各州的房地产税

州名	实际税率 (=实际 税负/评 估价值) (中位 数, 2019 年统计数 据)	评估比率 (=评估价值/市场价值)	免征率 (=1- 评估比 率)	减税免税
阿拉 巴马 州	0.42%	20.00%	80.00%	<p>1.生产农产品、畜产品、木产品供公众销售的耕地、牧场、林地的所有者, 可以申请减免。这项豁免允许仅用于规定用途的财产以低于市场价值进行评估。</p> <p>2.住宅用地免税: 如果业主在其申请的纳税年度的 10 月 1 日拥有一个单一家庭住宅或动产, 并将其作为其主要住宅使用, 他有权享受减免。豁免的总英亩数不得超过 160 英亩, 且必须与母地相邻。</p> <p>3.超过 65 周岁的纳税人及完全失去行动能力的残障人士可以向政府申请减免</p>
阿拉 斯加 州	1.19%	100.00%	无	<p>1. 超过 65 周岁的纳税人及完全失去行动能力的残障人士可以免除\$150000</p> <p>2. 可免税的部分有家用家具、家庭成员的个人物品、当地自然资源和专门用于非营利的宗教、慈善、墓地、医院、或教育目的的房地产</p> <p>3. 符合阿拉斯加本土索赔解决法 (ANCSA) 的本土公司也不收房地产税</p> <p>4. 符合当地政府要求的用于油气生产的房地产可部分免税, 减免规则为: 不超过\$100000 的部分减免 50%, \$100000~\$300000 部分无减免, 超过\$300000 部分减免 50%</p>
亚利 桑那 州	0.72%	10.00%	90.00%	<p>1.对于鳏夫/寡妇, \$3500 以内的房地产可减免\$1500,\$4000 以内减免\$1000,\$4500 以内减免\$500,\$5000 以内减免\$250,\$5000 以上无减免</p> <p>2.对于残疾人, \$3500 以内的房地产可减免\$1500,\$4000 以内减免\$1000,\$4500 以内减免\$500,\$5000 以内减免</p>

				<p>\$250,\$5000 以上无减免</p> <p>3.非营利组织拥有但被国家或政治机构使用的财产，只有政府使用部分须交税</p> <p>4..用于非营利的宗教、慈善、墓地、医院、或教育目的的房地产可以免税</p>
阿肯色州	0.63%	94.3%（2018 财年统计的加权比率）	约 5.7%	<p>1. 州内个人住宅拥有者每年可向县税务评估中心申请高达\$350 的税务减免，具体数值需由该住宅的市值或公允价值决定</p> <p>2. 年满 65 周岁或残疾的业主可向政府申请住宅应税价值的“冻结”来享受税收优惠</p> <p>3. 修正案 79 还规定了由于全县范围内的重新评估，不动产的应税价值可以增加的范围。个人住宅的应纳税价值每年只能增加 5%，直到增加部分等于该房地产的总价为止。所有其他不动产地块、商业地产、农业地产和空置地产的应税价值每年只能增加 10%，直到增加部分达到该地产的总价。5%和 10%上限不适用于对不动产的实质性改进。实质性的改善指的是“翻新、重建和翻新”，其增加了房地产价值的 25%或更多。</p>
加利福尼亚州	0.77%	100.00%	无	<p>1. 年满 55 周岁的人在出售他的主要住宅时，可将其基本年限的价值（base year value）转移到他在两年内购买或建造的另一等价房地产上</p> <p>2. 符合条件的个人房产的应纳税价值可减少最多\$7000，该房地产必须在留置权日是该业主的主要居住地</p> <p>3. 伤残退伍军人豁免：基本豁免为 \$100000 豁免，适用于所有伤残退伍军人；低收入免税：适用于家庭年收入不超过规定收入限额的伤残退伍军人</p> <p>4. 教堂、图书馆、博物馆、宗教组织基地、福利院、民族聚居地、大学可依当地标准获得相应减免</p>
科罗拉多州	0.55%	6.56%	93.44%	<p>1.符合条件的伤残退伍军人、58 周岁以上的军人遗孀 65 周岁以上的老年业主可以获得税单上实际价值中前 20 万美元 50%的减免（减免\$100000）</p> <p>2.65 周岁以上的老年业主可以获得税单上实际价值中前 20 万美元 50%的减免</p>

				<p>（减免\$100000）</p> <p>3.65 周岁以上的老年业主和正在服役的国民警卫队成员可以推迟缴纳房地产税，可以向州财政部门申请贷款来支付税金，无需还款，直至所有权转移或业主死亡</p> <p>4.县、镇、学区、特区等其他税务机关可向科罗拉多州居民提供房地产税免除计划（property tax work-off program），该业主需为 60 周岁以上或有残疾，该应纳税房地产需为纳税人的主要居住地</p>
康涅狄格州	2.07%	70.00%	30.00%	<p>1. 对于在战争期间积极服役 90 天以上的退伍军人或幸存者，免除\$1000 的房地产税</p> <p>2. 用于科学研究、古迹保存、慈善事业、文化发展、福利院、公墓、戒毒中心（管教所）等目的的房地产免税</p>
特拉华州	0.56%	65.00%	35.00%	<p>1.县政府会依收入情况向 65 周岁以上及残障人士提供最高\$32000 的减免</p> <p>2.用于慈善（非投资目的）、宗教、教育用途的房地产，具体金额由房地产种类及价值确定。</p>
佛罗里达州	0.98%	93.40%	6.60%	<p>1.非商用的私人家具可以免税</p> <p>2.鳏夫、寡妇、残障人士、烈士遗孀可享受最高\$5000 的免税额度</p> <p>3.完全没有行为能力或永久失去行为能力的人完全免税</p> <p>4.无形个人财产可依情况最多获得\$25000 的减免</p>
乔治亚州	0.91%	40.00%	60.00%	<p>1. 标准住宅豁免：所有人实际占用并用作主要住宅的房产可获得 2000 美元的县税和学校税豁免。2000 美元从住宅评估价值的 40%中扣除。被授予该豁免的农场主也可以要求参与与当地住房管理局签订的农村住房计划。</p> <p>2. 65 岁及以上的业主可申请 4000 美元的免税，前提是此人及其配偶上一年的收入不超过 10000 美元。</p> <p>3. 62 岁及以上的业主可以教育目的申请额外免税。62 岁或 62 岁以上的个人若为每个独立学区和每个县学区的居民，可申请额外免税，免除所有教育目的的从价税，此人及其配偶上一年度的收入</p>

				<p>不超过 10000 美元。</p> <p>4. 通胀免税：62 岁或 62 岁以上的个人可获得私人房地产的通胀免税，如果房屋的评估价值增加了 10000 美元以上，业主可以从这项豁免中受益。此人及其配偶或任何其他居住在该房屋内的人，收入不得超过\$30000。</p> <p>5. 伤残退伍军人或尚存配偶的伤残退伍军人均可获豁免\$60000。超过 85645 美元的房产价值仍应纳税。此项豁免适用于未结婚的尚存配偶或未成年子女，只要他们继续居住在家中。</p> <p>6. 服役人员的未亡配偶将获得 6 万美元的免税，免除县、市和学校所有从价税，县政府还会提供一笔额外款项。附加金额根据美国退伍军人事务部长制定的指数确定。2019 年的金额为 85645 美元。尚存配偶只要不再婚，仍有资格获得豁免。</p> <p>7. 治安官或消防队员的未亡配偶，只要申请人以住宅的形式居住，就可享受住宅全部价值的豁免。</p> <p>8. 在产品生产过程中的存货，包括原材料和半成品，免税百分比可以设定为存货价值的 20%、40%、60%、80%或 100%。</p>
夏威夷州	0.27%	1.21%	98.79%	<p>1.业主的主要住宅可申请 \$40,000 的免税额</p> <p>2.为减轻收入相对固定的老年人的税收负担，55 岁或 55 岁以上的公民有资格申请此免税资格。随着年龄的增长，额外的免税额也增加了，年龄上限为 70 岁及 70 岁以上房主，免税额上限为该住房原免税额的 3 倍。</p> <p>3.残疾退伍军人、聋哑人、盲人、无行为能力者完全豁免</p>
爱达荷州	0.75%	100.00%	0.00%	<p>1. 对于符合当地政府标准的贫困家庭房地产税可最多减免\$1320，或其实际房地产税的金额，以较低者为准。</p> <p>2. 对于退伍军人，特别房地产税的减免金额应为 1320 美元，或退伍军人实际房地产税的金额，以较低者为准。</p>

伊利诺斯州	2.31%	1/3（约 33.33%）	约 66.66%	<p>1. 对于业主主要居住的独户住宅，一般的房地产免税额最高可达 5000 美元。拥有合法财产权益和缴纳房地产税义务的承租人也可以申请此项豁免。</p> <p>2. 对于居住在自己家中十年或十年以上的居民（如果该房地产是由政府购买或非盈利援助），可享受长期居住者房地产税豁免。要获得这项豁免，业主的年收入必须少于 10 万美元。最大免税额为 10000 美元。（此项减免只适用于 Cook County）</p> <p>3. 老年人，残疾人可享受 2000 美元的免税待遇，残疾人退伍军人可享受 70000 美元的免税待遇，以及灾难性事件后对家庭情况改善的免税待遇。除了免税之外，房地产税在上一年还可以增加的数额也有限制，这被称为“税收上限”。对现有财产征收的财产税总额的增加限制在 5%以内，或限制在纳税年度前一年的全国消费者价格指数（的增加范围内，以较小者为准。</p>
印第安纳州	0.87%	100.00%	无	<p>1. 作为居民主要住宅的房地产可享受的减免为房产价值 60%和\$45000 中的较低值）</p> <p>2. 享受上一条款中减免的居民可向当地政府申请附加减免，由当地政府判断其是否有资格，减免金额为：当该房地产扣除上一条款中的减免额后价值小于 \$600000，则可获得 35%的减免；若超过 \$600000 则只减免 25%</p> <p>3. 对于带有太阳能系统、风力系统、氢能系统、地热系统的房地产，业主可向政府申请一定金额的减免</p> <p>4. 继承所得的粮仓可以全部免税</p> <p>5. 贷款抵押房地产可享受\$3000 和总价值一半中较低金额的减免</p> <p>6. 65 周岁以上业主可享受房产价值一半和\$12480 中较低金额的免税</p> <p>7. 残疾人和伤残军人可享受\$12480 的税务减免</p> <p>8. 烈士遗孀可享受 \$18720 的税务减免</p>
爱荷华州	1.53%	100.00%	0.00%	<p>1. 免税房地产包括：耕地、画廊、粮仓、牛栏、公墓、数据中心、教育机</p>

				<p>构、家庭农场、森林及森林、果树保护所用的房地产、政府用地、文物古迹保护用房地产、蓄水场、1995年后在爱荷华州登记使用的工业用机器设备、图书馆、低价出租的房屋、采气用地、低保户住宅、防污染用房地产草原、私人财产、湖泊河流小溪、湿地、风力转换用地</p> <p>2. 作为居民主要住宅的房地产可享受减免，具体金额由县税务局视情况而定</p> <p>3. 在现役服役并光荣退役的退伍军人或在预备役部队或爱荷华州国民警卫队服役至少 20 年的军人，有资格获得终生豁免</p> <p>4. 如果用于农业或园艺目的，拥有 10 英亩及以上农业土地的业主可获得一定减免，具体金额由县税务局视情况而定</p> <p>5. 州政府为所有家庭农场提供 1000 万美元税收抵免。</p>
堪萨斯州	1.40%	1.41%	98.59%	<p>1.所有不动产和所有有形个人财产，用于文学，教育，科学，宗教或慈善目的，包括由一个以上机构或组织所用的财产均可获得豁免。</p> <p>2. 所有属于大学、学院或其他任何类型的公立学校、校友会，在一定限额内可获得豁免。</p> <p>3. 由退伍军人组织或其辅助机构所使用的、不超过 2 英亩的不动产可获得房地产税豁免</p> <p>4. 开展人道主义服务的社区服务组织及其他非营利组织房地产税可获得豁免，人道主义服务主要满足相关社区居民的需要，用于改善居民身体状况、精神状况、社会情况、受教育程度，或相关救济、慰问和援助。</p> <p>5. 用于开发可再生能源资源或应用相关技术来生产发电的房地产可获得豁免，可再生能源或技术应包括：太阳能、风能、光能、生物质能、水力发电、地热和填埋技术</p>
肯塔基州	0.72%	90%至 110%间波动	10%或无免征	65 岁及以上或被归类为完全残疾的房主享有住宅免税

路易斯安那州	0.18%	10.00%	90.00%	个人主要住所价值第一个\$7,500 的部分提供住宅免税（ 但通常不适用于市政 税）
缅因州	1.09%	1. 评估价值不得低于市场价值的 70% 2. 两个相似的财产评估价值的差异不得超过 20%	约 30%	1. 完全免税：由政府机构、学校系统和其他机构拥有的房地产或个人财产 2. 部分免税（必须根据市政当局的认证评估比例进行调整）： 2.1 住宅免税 - 在本州持有至少 12 个月、从 4 月 1 日开始占用且用作永久居住的房产：\$20,000 的税收减免 2.2 退伍军人免税 - 在大众所认知的战争期间服役且年满 62 岁、退伍后完全残疾或者在服役时完全残疾的退伍军人：\$ 6,000 的税收减免 2.3 截瘫退伍军人免税 - 居住在特别改装住房单位获联邦补助金的退伍军人：\$50,000 的税收减免 2.4 失明者免税 - 经法定认证的失明者：\$ 4,000 的税收减免
马里兰州	0.87%	94.3%（2018 财年统计的加权比率）	约 5.7%	一般来说，对宗教组织、慈善组织或教育组织拥有且使用的财产或联邦政府、州政府和当地政府拥有的财产实行免税
马萨诸塞州	1.04%	100.00%	无	对以下人员或组织实行税收减免：失明人士；有免税资格的老年人；有免税资格的未亡配偶、未成年子女和老年人；有免税资格的退伍军人；宗教和慈善组织
密歇根州	1.62%	50.00%	50.00%	部分老年人、残疾人士、退伍军人、退伍军人的未亡配偶和农民可延迟缴纳财产税（具体取决于所居住的县和个人收入水平）
明尼苏达州	1.05%	等级比率：住宅：小于等于\$500,000 的部分：1%；大于\$500,000 的部分：1.25%	99%或 98.75%	公共用地（填埋用地、学校用房、医院等）、教育机构、宗教场所、部分个人财产（如用于控制污染的个人财产）等多项财产免税
密西西比州	0.52%	不同分类的财产有不同的评估比率，具体如下： 第一类 - 由单个家庭拥有且自用的住宅不动产：10% 第二类 - 除第一类或第四类不动产外的所有其他不动产：15% 第三类 - 除第四类机动车辆和个人财产外的个人财产：15%	90%或 85%或 70%	住宅免税：减免房产评估价值的第一个\$7,500 部分，从纳税总额中最高可减去\$300；年龄在 65 岁及以上和完全残疾的人，在其他方面符合住宅免税规定的，可减免房产真实价值的第一个\$75,000 部分

		第四类 - 由公共服务公司拥有或使用 且由法律要求由州或县评估的公共事业 财产（不包括铁路和航空公司财产和机 动车辆）：30% 第五类 - 机动车：30%		
密苏 里州	0.91%	19.00%	81.00%	个人财产免税：部分个人财产可免税， 如家庭用品、存货、服装和个人使用和 装饰用品 房地产免税：包括为政府所有的财产和 用于非营利性公墓、专门用于宗教礼 拜、学校和纯慈善的财产
蒙大 拿州	0.83%	1.35%	98.65%	属于美国、州、县、城市、镇和学区的 财产，在本州法律指导下建设的非营利 性灌溉区等多项财产免税
内布 拉斯 加州	1.76%	100.00%	0.00%	1.住宅免税，适用于以下人员：65 岁以 上的人；因与服役无关的事故或疾病而 完全致残的退伍军人；有免税资格的残 疾人；有免税资格的完全残疾退伍军 人及其寡妇（或鳏夫）；退伍军人事务 部对其家有主要贡献的退伍军人及其寡 妇（或鳏夫）；其夫（妻）为服役期间 死亡的军事人员的未再婚寡妇（或鳏 夫）；有发育障碍的人 2.可批准免税：由农业或园艺学会拥有 并专门用于农业或园艺学会；由教育、 宗教、慈善或墓地组织或任何组织拥 有，专属于任何教育、宗教、慈善或墓 地组织；专门用于教育、宗教、慈善或 墓地用途；不归于所有者或用户所拥有 或用于经济利益和回报；不得用于每周 超过 20 小时的酒精饮料销售；不属于 基于种族、肤色或国籍的成员或存在雇 佣歧视的组织所拥有或使用的财产
内华 达州	0.84%	35.00%	65.00%	1. 住宅用地免税：\$550,000（必须是个 人的实际住所，并且住宅声明必须记录 在房地产所在的县） 2. 退休储蓄免税：最高金额为\$500,000 3. 人寿保险免税：从任何人寿保险中获 得或以任何方式增加的所有金钱、福 利、权利或减免；等多项减免税规定
新罕 布什 尔州	1.86%	被称为均衡率（Equalization Rate），视 具体地区而定，最低 77.4%，最高 118.6%（2017 年统计数据）	小于等 于 22.6%	老年人免税、退伍军人税收折扣和免税 等多项减免税规定

			或无免征	
新泽西州	1.89%	100.00%	无	战争或紧急事务中服役过的退伍军人、其夫（妻）于服役期间身亡的寡妇（鳏夫）、老年人、非商业个人财产等多项财产免税
新墨西哥州	0.55%	1/3（约 33.33%）	约 66.66%	年龄在 65 岁及以上或收入处于门槛位置的居民有资格获得估价限制（获得该限制资格的居民其财产当前评估价值不得提高）
纽约州	1.23%	被称为住房评估比率（Residential Assessment Ratio, RAR），视具体地区而定，最低仅为 0.07%，最高 124.32%（2019 年统计数据）	小于等于 99.93% 或无免征	1. 完全免税：由宗教组织或政府所拥有的财产 2. 部分免税：常见的部分免税有以下情况 2.1 STAR 计划（学校税收减免计划，旨在减少纽约州居民主要住宅的学区财产税） 2.2 老年人减免 2.3 退伍军人减免 2.4 残疾人士减免 2.5 农业财产减免
北卡罗来纳州	0.78%	被称为销售评估比率（Sales Assessment Ratio），视具体地区而定，最低为 74.72%，最高为 112.92%（2018 年统计数据）	小于等于 25.28% 或无免征	住宅减免：减少评估价值的 50%或 \$25,000（按更大者减免），总收入等于或低于 \$ 29,600 的老年人有资格申请该减免
北达科他州	1.42%	Assessed value=50%*Market value; Taxable value=9%*Assessed value	97%	新业务或扩展业务 最初于 2014 年 12 月 31 日后生效。经商业部和财政部认证为主要部门业务的新的或扩展的商业项目可获得免征财产税长达五年。 有两种： 农业加工者可以获得部分或全部豁免，最多可获得五年。 从政府租赁实体财产的项目，运营商有资格申请时最多五年免税。 除豁免，地方政府和任何项目经营者可以在项目开始之日起最多 20 年内协商用其他支付代替房产税。 https://www.nd.gov/tax/user/businesses/exemptionsrefundscredits---businesses/property-tax-exemption 适用于中央评估的风力涡轮机发电机组，其发电容量需不小于 100 千瓦。中

				<p>央评估的风力涡轮机发电机组是为公共用途产生电力。</p> <p>对于在 2015 年 1 月 1 日之前完成施工的符合条件的风力涡轮机，应税值按评估值的 3% 计算，而不是以适用于其他中央评估财产的 10% 率计算。</p> <p>https://www.nd.gov/tax/user/businesses/exemptionsrefundscredits---businesses/property-tax-reduction</p>
俄亥俄州	1.36%	<p>俄亥俄州的房地产评估遵循六年周期。各县每六年进行一次全面评估，并根据评估后第三年的市场情况更新价值。评估值 (Appraised values) 应等于市场价值的 100%。</p> <p>Assessed values=35% *Appraised values , 但有的地方是 30%</p>	65%或70%	<p>适用于 65 岁及以上的房主；永久或者完全残疾的人，死者先前已获得豁免，年满 59 岁的未亡配偶。</p> <p>符合条件的房主在缴纳房产税时，其房屋市场价值按照（真实值-25,000 美元）计算，具体免税金额因地而异。</p> <p>https://www.tax.ohio.gov/real_property/faqs/homestead_exemption_faqs.aspx</p>
俄克拉荷马州	0.74%	<p>住宅宅基地和农业物业的房屋评估价值年增长率上限为 3%，所有其他财产的上限为 5%。高级房主也可能有资格获得估值冻结，以防止房屋价值上涨。</p> <p>Taxable value = Assessed value *local assessment ratio(在 10%到 15%之间，因县而异)</p>	85%至90%之间	<p>在该地拥有房产并满足所有权和居住要求，有资格获得税收优惠，即应纳税额为（总估值-1000 美元）；</p> <p>满足要求的低收入者和年长者可获得其他税收减免；</p> <p>残疾退伍军人可获得 100% 的补偿；</p> <p>在职务中死亡的服役队员的幸存配偶可获得税收补偿；</p> <p>具体见附件 Oklahoma 第 6-7 页</p>
俄勒冈州	0.87%	<p>税率乘以 Min（市场价值，最大估计值），其中规定最大估计值以固定的每年 3% 增长。</p>		<p>对于残疾退伍军人或其未亡配偶，有权从房产税中免除 22,028 美元或 26,435 美元的宅基地财产评估价值。豁免金额每年增加 3%。豁免首先适用于房屋，然后适用于其他应税个人财产。</p> <p>详细可见附件 Oregon-1</p>
宾夕法尼亚州	1.35%	<p>因县而异；有的 Assessed value=100%*Market Value； 有的 ratio 小于 100%</p>		<p>对于完全残疾、并有经济需求的退伍军人提供房地产税免税。</p> <p>退伍军人的资格标准以及经济需求证明可见</p> <p>https://www.dmv.pa.gov/veteransaffairs/Pages/Programs%20and%20Services/Real-Estate-Tax-Exemption.aspx</p>
罗得岛州	1.35%	<p>城市和城镇必须每九年对其所在地区的房产进行一次完全重估，并对每三年和第六年的评估值进行统计更新。</p>	20%	<p>属于该州的财产；军事用地；免费公立学校，宗教礼拜建筑物及其所在的土地，并用于宗教或教育目的的土地，</p>

		除了在布洛克岛，其评估价值等于市场价值的 80%，其余地方的应税房地产均为评估的市场价值。		其面积不超过五英亩；等等 详见 http://webserver.rilin.state.ri.us/Statutes/TITLE44/44-3/44-3-3.HTM 以及对退伍军人有一些税收优惠 http://webserver.rilin.state.ri.us/Statutes/TITLE44/44-3/44-3-4.HTM 对视觉障碍者有税收优惠 http://webserver.rilin.state.ri.us/Statutes/TITLE44/44-3/44-3-12.HTM 对年龄超过 65 岁的老人有税收优惠 http://webserver.rilin.state.ri.us/Statutes/TITLE44/44-3/44-3-13.HTM
南卡罗来纳州	0.50%	估值比例取决于房产的种类，对于自住的主要住宅，评估比例为 4%。对于非主要住宅，估值比例为 6%。当地评估员必须每五年对其管辖范围内的所有财产进行一次重新评估。通过此重新评估确定的市场价值增加上限为 15%。在转让财产或对房屋进行补充或更改的情况下，该上限被取消。	用于自住的主要住宅： 96%； 对于非主要住宅： 94%	对残疾人和某些退伍军人，实行一些免税政策，对老人、残疾人或盲人的房地产税豁免（具体见附件 South carolina 第 52-55 页）
南达科他州	1.28%	税收是根据房屋的真实市场价值计算的，该价值会每年确定一次。		为符合条件的老年人和残疾人提供一年一次的财产税退款； 降低老人或残疾人房地产的评估价值； 减免老年人和残疾人市政税的财产税； 在房产出售之前可延迟支付房产税； 截瘫退伍军人、残疾退伍军人以及截瘫者可享受财产税豁免。 http://dor.sd.gov/Taxes/Property_Taxes/Property_and_Sales_Tax_Relief_Programs.aspx#proprefund
田纳西州	0.68%	25%	75%	对低收入老年人和残疾人房主以及残疾退伍老房主或其未亡配偶提供财产税减免。具体可见附件：Tennessee
得克萨斯州	1.81%	100 percent of its appraised value（194 页 26.02）（appraised value 定义在 120 页 23.01）	0	学区房可享受 25000 美元的免税，年龄超过 65 岁的老人以及残疾人可享受税收减免；退伍军人的可享受部分或者全部的税收减免；具体可见附件：Texas_exemption
犹他州	0.60%	55%（市场价值至少每 5 年评估一次）	45%	对低收入者；残疾退伍军人；现役或预备役武装部队；盲人实行一定程度减税；具体可见附件 Utah

佛蒙特州	1.59%	佛蒙特州有两种财产税:地方财产税率和州教育税率。地方财产税率应乘以评估值,如果一个地区的评估值低于市场价值的80%,州政府要求城市或城镇进行重新评估。 房主支付的教育税取决于多种因素,包括当地学校的每个学生的支出,房产类型(住宅基地或其他)和本州确定的共同评估标准。		对于退休军人、以及他们的配偶,孩子,残疾人等等,其非商用或者不用于出租的房地产,可享受其评估价值内10000美元的减免。其他慈善机构、政府财产、以及公共图书馆等免房产税。具体见附件 Vermont_1
弗吉尼亚州	0.74%	大部分地区为100%,但有地方例外。根据州法律,城市必须每两年重新评估一次,县每四年一次。较小的城市和县(分别少于30,000和50,000人)可以投票每四年,五年或六年重新评估一次。并且根据州法律,由于重新评估,税区的总税收不能增加1%以上,但个别财产的税收可以增加任何数额。		对65岁或以上或永完全残疾的人拥有的自住房屋,其应纳税额为(评估价值-20,000美元);某些政府拥有的财产;如果用于教育、文学或研究目的,属于学院、神学院的财产等等; 具体 https://tax.wv.gov/Business/PropertyTax/Pages/PropertyTaxExemptions.aspx
华盛顿州	0.92%	ratio是根据给定税区的评估值总和以及给定税务机关的总预算计算的。特定征税区征收的增加限制为每年1%或通货膨胀率,以较低者为准。		对年老或者残疾的人有免税政策,见 washington_6
西弗吉尼亚州	0.49%	60% (评估值每年根据市场数据进行更新,并纳入对房产的改进或变更。如果评估价值在特定年份增加超过1,000美元或10%,则必须通知房主。这使房主有机会对评估员的估值提出上诉。)	40%	1) 大于65岁或者是完全残疾的人应纳税额为(assessed value-\$20000) 2) 用于慈善目的并且不用来出租盈利的免税 https://tax.wv.gov/Business/PropertyTax/Pages/PropertyTaxExemptions.aspx
威斯康辛州	1.76%	评估值应大致等于市场价值(房屋实际销售的金额),但在某些地区,评估价值的差异超过25%。		属于州的财产;某些地区的市政财产;大学;教育、宗教的公共机构以及图书馆等;农业博览会;消防公司等等 wisconsin_1 第五页 70.11