

空地税收法案

2023年7月

本出版物中所涵盖的信息和说明适用于依据“空地法”（《Washington州修订法典》第84.34章 [Revised Code of Washington, RCW 84.34]，及《Washington州行政法典》第458-30章 [Washington Administrative Code, WAC 458-30]），申请基于土地的当前用途对土地进行评估。

什么是《空地税收法案》？

1970年颁布的Open Space Taxation Act（《空地税收法案》）允许地产所有者按照当前用途，而非最高和最佳用途对其空地、农场和农业用地以及用材林地进行估值。该法案规定，以实现国家最高利益为目的，需维护、保留、保护并以其他方式续存足够的空地，以生产粮食、纤维和森林作物，并且确保人民能够使用自然资源和享受自然风景，从而保障国家及其公民的经济和社会福祉。

符合当前用途分类的土地

法律规定了三种分类：

- 空地。
- 农场和农业用地。
- 用材林地。

空地可按照以下任何一种进行定义：

1. 根据任何市或县所采用的官方土地综合利用规划划分为空地的任何土地。
2. 任何维持其利用现状即可达到以下目的的土地区域：
 - a. 保护和改善自然或景观资源。
 - b. 保护水流或水资源。
 - c. 促进土壤、湿地、海滩或潮汐沼泽的保护。（作为批准空地分类的条件，立法机构不可要求公众进入经分类用于加强湿地保护目的的土地。）

- d. 提升社区公园、森林、野生动物保护区、自然保护区、庇护所或其他空地对于公众的价值。
 - e. 提升娱乐性。
 - f. 保护历史遗迹。
 - g. 维护高速公路、公路以及街道或风景名胜沿线的视觉效果。
 - h. 在市区至少保留一英亩的自然状态土地，并在满足批准空地分类的立法机构合理要求的条件下，对公众开放。
3. 符合“农场和农业保护用地”定义的任何土地，意为：
 - a. 之前归属于农场和农业分类的土地，如今不再符合标准，且重新分类为空地。
 - b. “传统农田”，未进行分类，尚未彻底用于农业用途以外的用途，且极有可能回归商业性农业用途。

农场和农业用地的定义如下：

4. 面积达到20英亩的单块土地，或者总面积达到20英亩的多块相连土地，且满足以下条件：
 - a. 出于商业目的，主要用于畜牧业或农产品生产。
 - b. 加入United States Department of Agriculture（美国农业部）管理的联邦保护区计划 (Conservation Reserve Program, CRP) 或其后续计划。

这份情况说明书提供了有关《空地税收法案》的一般信息。本信息仅代表发布时的最新信息。请注意，后续法律变更可能会取代某些信息或使之无效。

- c. 依据WAC第458-30章确定的其他商业性农业活动。
- 5. 任何五英亩（含）以上20英亩以下的地块，主要用于农业用途，且产生的总收入相当于：
 - a. 若在1993年1月1日之前申请分类，则在申请之日前五个日历年中，有三年达到每年每英亩 \$100 或以上。
 - b. 若在1993年1月1日及之后申请分类，则在申请之日前五个日历年中，有三年达到每年每英亩 \$200 或以上。
- 6. 任何五英亩（含）以上20英亩以下的地块，主要用于农业用途，并且在以下时间范围内有望收获农作物：
 - a. 七年，并在本日历年或上一日历年为生产此类农作物，按照每英亩不少于\$100进行了有依据的投资。
 - b. 十五年，符合短伐期硬木生长周期，并在本日历年或上一日历年为生产此类农作物，按照每英亩不少于\$100进行了有依据的投资。
- 7. 对于五英亩（含）以上20英亩以下的地块，“农业用途总收入”包括但不限于捐赠给非营利食品银行和食物供应计划的农产品的批发价值。
- 8. 任何面积不足五英亩的地块，主要用于农业用途，且产生的总收入为：
 - a. 若在1993年1月1日之前申请分类，则在申请之日前五个日历年中，有三年达到每年\$1000 或以上。
 - b. 若在1993年1月1日及之后申请分类，则在申请之日前五个日历年中，有三年达到每年\$1500 或以上。
- 9. “农场和农业用地”还包含以下任意一种：
 - a. 农业目的相配套的附带用途，包括湿地保护，前提是此类用途所占面积不超过已分类土地的20%。
 - b. 生产、加工或销售农产品所必需的附属物所在土地，此类附属物与生产农产品的土地共存。
 - c. 任何一英亩到五英亩的不相连地块，属于农场经营不可或缺的部分。
 - d. 员工住房或农场经营者/所有者的主要居所所在的土地，前提是住房或居所的使用与已分类土地的农业用途不可分割，住房或居所位于已分类土地上或与已分类土地相邻，且已分类土地面积达到20英亩。
 - e. 主要用于马术相关收费活动的土地，包括但不限于马厩、训练、骑行、诊所、教学、表演或放牧等区域。土地可能需要满足最低总收入要求，具体取决于已分类土地的英亩数。
 - f. 主要用于商业园艺用途的土地，包括在容器中种植幼苗、树木、灌木、藤蔓、水果、蔬菜、花卉、药草和其他植物（无论是否在构筑物之下）。有关此类用途的其他标准，请参考 RCW 84.34.020(2)(h)。

用材林地的定义如下：

任何面积达到五英亩的地块，或者总面积达到五英亩的多个相连地块，主要用于商业目的的木材种植和采伐。用材林地仅指土地，不包括住宅。该术语包含与种植和采伐木材用地配套的附带用途土地，但用于此类附带用途的土地面积不得超过10%。

还包括生产、加工或销售木材产品所必需的附属物所在土地，此类附属物与生产木材产品的土地共存。

某些县可能没有实施用材林地分类。自2014年通过了参议院法案6180后，各县可以选择根据RCW 84.33的规定，将其用材林地分类并入指定林地计划中。如需确定您所在县是否提供用材林地分类服务，可联系县评估员或访问 Department of Revenue（税务局）网站：
www.dor.wa.gov。

由谁申请？

所有者或合同买方可申请进行当前用途评估。但是，所有所有者或合同买方必须签署分类申请，以及任何由此产生的协议。

何时可以申请？

可在1月1日至12月31日之间的任何时间申请分类。如果获批，当前用途评估将于提交申请次年1月1日开始生效。

从何处获取申请表？

可从县评估员办公室获取农场和农业用地分类申请表。可从县评估员办公室或联系县立法机构获取空地 and 用材林地分类申请表。

申请表提交至何处？

- 空地分类的申请表应提交至县立法机构。
- 农场和农业用地分类的申请表应提交给县评估员。
- 用材林地分类的申请表应提交至县立法机构。提交用材林地申请表时还需随附木材管理计划。

是否需支付申请费？

市或县立法机构可自行决定为每项申请设立手续费。该费用必须合理涵盖处理申请所产生的成本。

在提交空地分类申请后会发生什么？

由称为“授权机构”的适当机构或官员处理分类或重新分类为“空地”的申请。如果土地位于本县的非建制地区，则县立法机构可作为授权机构来处理申请。如果土地位于本县的合并区域内，则由县和市立法机构来处理申请。

如果申请受到任何市或县采用的综合规划影响，则将按照处理修订版综合规划的方式来处理申请。如果申请不受综合用地规划的影响，则将对申请进行公开听证，但必须在听证会前至少10天发布公告。

授权机构必须在收到申请后六个月内批准或拒绝申请。授权机构在决定是否应批准或拒绝分类或重新分类的申请时，可将维持该地产的当前用途所带来的公共福利纳入考量。

可能需要满足某些条件，包括但不限于授予地役权。

如果申请获得批准，授权机构将在批准之日起五个日历日内向申请人发送一份协议，供其签署，说明土地分类和所施加的条件。申请人可以接受或拒绝该协议。如果申请人接受该协议，则必须在收到后30天内签署并将协议返回给授权机构。

批准或拒绝分类或重新分类申请是立法机构之决定，只有武断且反复无常的行动需要进行审查。只能向提交申请的县高等法院提出上诉。

在从授权机构收到土地分类通知后10日内，评估员将该通知提交给县审计员，以便于在规定的地点，以规定的方式公开记录不动产的国家税收留置权。

如果获批，当前用途评估将于提交申请次年1月1日开始生效。分类标准在分类获批后继续适用。

公共利益评级系统是如何运作的？

如果县立法机构已针对空地分类建立了公共利益评级系统 (Public Benefit Rating System, PBRS)，则评级系统中包含的标准将决定申请土地的资格和估价。

如果某县创建或调整PBRS，则需根据新的PBRS对已分类的空地进行评级。不再符合分类资格的土地不会从该分类中移除，但将根据PBRS对其进行评级。土地所有者在收到根据PBRS确定的新估值后30天内，可要求撤除土地分类状态，无需缴纳附加税、利息和罚金。

在提交农场和农业用地分类申请后会发生什么？

在申请分类或重新分类时，评估员可要求申请人提供有关土地使用的资料，包括但不限于主要农作物的产量、销售收据、联邦所得税申报表、其他相关收入和支出数据，以及与申请相关的任何其他信息。

除非评估员在申请提交后次年5月1日前以书面形式通知申请人，否则申请将视为已批准。分类标准在分类获批后继续适用。

什么是“咨询委员会”？

县立法机构必须任命一个由五位成员组成的委员会，来代表县内积极活跃的农业社区。该委员会将为评估员提供咨询服务，以执行税务局为评估空地、农场和农业用地以及用材林地所制定的评估准则。

如果我的农场和农业用地申请遭拒，如何提出上诉？

如果申请遭到评估员拒绝，土地所有者可就这一情况向土地所在县的公平委员会提出上诉。上诉必须在裁定当年的7月1日前，或拒绝通知寄出后30日内，或县立法机构通过的最长60日时限内（以较晚者为准）向委员会提出。

在提交用材林地分类申请后会发什么？

用材林地分类或重新分类的申请应提交至县立法机构。申请或出售/转让用材林地时需提交一份木材管理计划，并签署一份延续通知。

申请表所需信息包括森林管理、再种植、防火、病虫害防治、杂草防除等，以及种植和采伐商业用木材的任何其他经验和活动总结。

在收到申请后六个月内对申请进行处理，处理方式类似于空地申请。

批准或拒绝用材林地申请是立法机构之决定，只有武断且反复无常的行动需要进行审查。只能向提交申请的县高等法院提出上诉。

在从授权机构收到土地分类通知后10日内，评估员将该通知提交给县审计员，以便于在规定的地点，以规定的方式公开记录不动产的国家税收留置权。

如果获批，当前用途评估将于提交申请次年1月1日开始生效。分类标准在分类获批后继续适用。

如何确定已分类土地的价值？

评估员必须为每一块已分类的土地确定两种价值。第一种为土地在未分类状态下所赋予的价值。通常称为“公平市价”。第二种为基于授权机构所分类的当前用途（而非最高和最佳用途）而确定的土地当前使用价值。

已采用公共利益评级系统的县将按照评级系统标准，对其辖区内的空地进行估值。

如果没有评级系统，则每英亩的价值不得低于该县已分类农场和农业用地最低每英亩价值。

评估员在确定农场和农业用地当前使用价值时，考量了该地区种植主要农作物的可比较土地在不少于五年内的平均收入或产量。收入或产量为“净现金租金”，实现资本化的方式为：以农场或农业用地抵押担保的长期贷款所实行的“利率”加上房产税组成部分。

根据税务局编制的附表（RCW第84.33章）对用材林地进行估价。税务局每年对用材林地价值进行调整和认证，以供县评估员编制评估卷时使用。评估员根据土地分等和可操作性类别来确定地产的用材林地价值。

已分类土地的税款何时到期？

已分类为空地、农场和农业用地，或用材林地的土地按其当前使用价值进行评估，并在提交申请后次年列入评估卷。已分类土地的税款在当前使用价值列入评估卷后次年到期应付。

分类程序需要多长时间？

土地持续保持其分类状态，除非出现以下情况：所有者要求撤除分类状态，土地用途不再符合要求，所有者出售或转让土地从而免缴房产税，或者所有权变更且新所有者未签署延续通知。县审计员采用记录不动产的国家税收留置权的方式来记录撤除分类状态的通知。如果撤除土地的分类状态但这一操作不符合RCW 84.34.108(6)中所列的例外情况之一，那么所有者将缴纳附加税、利息和罚金。

如何撤除分类状态？

如果所有者想要在分类10年后撤除所有或部分土地的分类状态，则必须与县评估员共同填写一份撤除表格。

如果撤除部分土地的分类状态，则剩余部分必须符合原始分类的要求，除非对剩余土地实施了不同的收入或投资标准。

申请撤除分类状态后会发生什么？

收到撤除请求后，评估员将通知最初批准分类的授权机构，然后撤除该土地的分类状态。撤除分类状态的土地需缴纳七年附加税和利息，但免于缴纳20%的罚金。

如果已分类土地被出售或转让会发生什么？

如果已分类土地被出售或转让，则卖方或转让方在出售时有责任承担附加税、利息和罚金，除非新所有者签署不动产消费税宣誓书所附或所示的延续通知。在未签署延续通知或未缴纳附加税、利息和罚金的情况下，县审计员不得接受任何已分类土地的转让文书。评估员判断土地是否具有继续保持分类的资格。

如何更改已分类地产的用途？

土地所有者不再按照已分类用途来使用土地后，必须在作出此行为60天内通知县评估员。评估员将撤除土地的已分类状态，并征收附加税，其金额等于当前使用价值所缴纳税款与未分类土地本应缴纳税款之间的差额。附加税应连续缴纳七个纳税年度，加上按照拖欠房产税利率计算所得利息，再加上总金额20%的罚金。

如果评估员撤除了我的土地的分类状态，我是否可以上诉？

可以，所有者可以在裁定当年的7月1日前，或在评估员寄出通知之日起30日内，或县立法机构通过的最长60日时限内（以较晚者为准），就撤除分类状态向县公平委员会提出上诉。

撤除分类状态后，应缴纳哪些税款？

如果撤除土地的分类状态，应在所有者收到通知后30日内，向县财务主管缴纳从撤除当年1月1日至撤除当日所欠税款，以及任何到期应付的附加税、适用利息和罚金。

如果未缴纳附加税会怎么样？

在撤除土地的分类状态时，任何附加税、适用利息和罚金都会成为土地留置权。该留置权优先于土地上的任何其他产权负担。这种留置权可在拖欠债务相同期限

届满后取消，其方式与拖欠不动产税相同。如未缴纳，则按法律规定的拖欠房产税的相同利率对应付总额收取利息。利息从拖欠之日起计算，直到全额支付之日为止。

撤除土地的分类状态后，已缴纳的附加税、利息和罚金将如何分配？

所征收的附加税由县财务主管进行分配，分配方式与对征税土地所征收的当前税收的分配方式相同。适用利息和罚金则分配给县流动费用基金。

如何更改我的地产分类？

在以下情况下，可根据所有者的要求，按照每种分类的所有适用条件对土地进行重新分类，无需缴纳附加税、利息和罚金：

- 已分类为农场和农业用地的土地可重新分类为用材林地，反之亦然。
- 根据RCW第84.34章分类为农场和农业用地或用材林地的土地，或根据RCW第84.33章分类为林地的土地可重新分类为空地。
- 根据RCW第84.33章，已分类为农场和农业用地或用材林地的土地可重新分类为林地。
- 先前分类为农场和农业用地的土地可重新分类为空地，以用作“农场和农业保护用地”，之后也可重新分类为农场和农业用地。

重新分类申请的处理方式与初次分类的批准方式相同。所有农场和农业分类及重新分类的申请均由县评估员批准。所有用材林地和空地，以及农场和农业保护用地的分类或重新分类申请均由县立法机构（在某些情况下，由市立法机构）批准。

更改分类是否需要提供证明信息？

评估员可能会要求已分类土地的所有者提交有关土地使用的资料、主要农作物产量、收入和支出数据，以及类似于延续资格的信息。

法律和规则

阅读完整的法律条例、《Washington州修订法典》
RCW 第84.33和84.34章及规定、《Washington州行政法典》(WAC) 第458-30章，有助于了解分类要求和需承担的税务负担。

是否需要更多信息？

可从县评估员办公室或联系县立法机构获取申请当前用途分类的要求。

一般信息请联系：

- Department of Revenue, Property Tax Division
P. O. Box 47471
Olympia, Washington 98504-7471
360-534-1400
- 网站：dor.wa.gov
- 电话咨询中心：360-705-6705
- 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 (Teletype, TTY) 用户可以通过拨打711电话使用 Washington 中继服务。