

■ 부동산 칼럼

캘리포니아 재산세, 이것만큼은 꼭 알고 가자! (Part 2)

지난 칼럼에서는 캘리포니아 재산세 (property tax)가 어떻게 책정되는지 그리고 매년 어떻게 변화하는지에 대해 살펴보았다. 주 내용은 첫째로 property tax는 assessed value의 1% 이상으로 책정될 수 없다는 것이었다. 여기서 assessed value는 일반적으로 집 실제 거래 가격을 뜻했다. 둘째는 property tax는 전년 대비 2% 이상 상승할 수 없다는 내용이었으며 이 두 내용은 캘리포니아 주법 Proposition 13으로 규정되어 있다는 것이었다.

지난 칼럼에서 다루었 듯이 재산세가 매년 무조건적으로 2%가 상승하는 것은 아니다. 전년 대비 Consumer Price Index(CPI, 물가상승지표) 혹은 2% 중 더 적은 것을 기준으로 오른다. 만일 inflation이 높지 않아 CPI 수치가 전년 대비 1.5% 정도로 나왔다면 재산세는 2%가 아닌 1.5%를 기준으로 상승한다. 여기서 중요한 부분은 inflation이 존재한다면 이래저래 재산세는 매년 상승한다는 것이다. 하지만 만약 inflation의 반대인 물가의 가치가 하락하는 deflation이 일어난다면 어떻게 될까? 내 집의 가치가 전년 대비 하락했는데, 재산세도 마땅히 적게 내야 되는 것 아닐까?

우선 물가상승지표(CPI)를 살펴보면 물가 또는 부동산 가치가 전년대비 하락하는 것은 흔치 않은 일이라는 것을 알 수 있다. 실제로 지난 10년 간 전년대비 CPI가 마이너스에 진입했던 것은 2015년 단 1년뿐이다. 이를 보면 근 10년 간 90%의 확률로 물가는 상승한다는 것을 알 수 있다. 말인즉, 우리의 재산세가 매년 상승할 확률이 매우 높다는 것이다. 그렇다면 흔한 일은 아니지만 만약 내 집의 가치가 전년대비 하락한다면 재산세는 어떻게 될까?

부동산의 시장 가치(market value)가



assessed value보다 더 낮아지는 상황을 decline in value라고 표현한다. 이런 경우 집주인은 상당히 억울할 수 있는데, 그 이유는 내 집의 실 가치는 매우 낮아졌는데 재산세를 책정하는데 assessed value가 높은 상황이기 때문이다. 이러한 경우 Proposition 8에 의거 assessed value를 재감정 받을 수 있다. 그리고 새로 받은 assessed value를 기준으로 property tax를 내는 것이다. 이런 경우 재산세는 일시적으로 낮아질 수 있다. 여기서 중요한 부분은 '일시적'이라는 것이다. 새로 부여 받은 assessed value는 지속되는 것이 아니며 부동산의 시장 가치 재상승 시 proposition 13으로 제한되어 있는 2% 이상으로 상승할 수 있다.

이번 칼럼에서는 지난해 이어 캘리포니아 재산세에 대한 내용들을 살펴보았다. 집 소유인이라면 모두가 부담해야 하는 재산세에 대해 상세히 알고 있다면 분명 도움이 될 것이다. 이제는 단순히 '올해 재산세는 이만큼이나 내야하네'가 아닌 '이런저런 이유로 올해는 재산세가 전년대비 이만큼이나 올랐구나'를 이해할 수 있길 바란다

사진=shutterstock

JHT Group
JHT Real Estate School
대표 진홍
문의: (714) 882-5010
info@jhtschool.com
ko.jhtschool.com



■ 동물

고양이와 친구가 되는 과학적인 방법

일부 고양이들은 잘 부딪거리고 인간과 잘 어울리지 못한다는 평판을 가지고 있다. 고양이에게 접근하는 가장 좋은 방법 혹은 집에서 반려동물과 사람간의 상호작용을 쉽게 하는 방법을 '나의 반려동물' (myanimals.co.kr)이 소개했다.

1. 고양이들이 주도권을 잡게 하자

스위스에서 진행된 두 가지 연구가 같은 결론에 도달했다. 고양이와 친구가 될 때, 가장 좋은 방법은 고양이가 사람에게 다가와서 접촉하게 하는 것이다. 만약 고양이가 허락하기 전에 고양이를 쓰다듬는다면, 처음부터 관계를 잘 맺지 못할 것이다. 연구는 고양이가 먼저 처음 접근할 경우 더 오래 머물며 놀았다는 사실을 보여주었다.

2. 고양이에게 시간을 주자

고양이는 매우 표현력 있는 몸짓 언어를 가지고 있다. 그러나 고양이들이 불편하거나 짜증이 난다는 것을 보여주기 위해 사용하는 신호에 주의를 기울이는 사람은 거의 없다. 예를 들어 꼬리를 흔들거나 귀를 납작하게 하는 것들이 이에 해당한다.

연구에 따르면 인간이 이러한 신호를 존중하고 고양이를 멀리하거나 쓰다듬는 것을 멈춘다면 고양이는 더 짧은 시간 안에 돌아올 가능성이 더 높다.

3. 고양이들과 함께 놀아주자

고양이들이 인간과의 놀이를 음식보다 선호한다는 연구 결과가 있다. 게다가 고양이는 장난감이 있는 경우 인간과 노는 것을 더 좋아했다.

고양이는 사회적 동물일 뿐만 아니라 포식자이기도 하다. 놀이는 이들의 타고난 본능의 일부분이다. 고양이와 놀면서 작은 장난감에 몰래 접근하여 사냥할 기회를 준다면 고양이와의 관

계는 돈독해질 것이다.

4. 성격에 맞는 고양이를 입양하자

입양에 관하여, 전문가들은 몇 가지 통계 조사를 했다. 한 연구는 다른 고양이 입양한 사람들을 인터뷰했다. 그 결과 털 색깔이 고양이들의 실제 성격에 전혀 영향을 미치지 않는다고 불구하고, 사람들이 고양이의 다양한 성격을 털 색깔의 탓으로 돌린다는 점을 발견했다.

또 다른 조사는 고양이를 입양한 성인들의 삶에 관한 것이었다. 입양 전에 고양이의 성격을 알아본 사람들은 고양이의 행동과 고양이와의 관계에 대한 만족도가 훨씬 더 높았다고 보고되었다.

대부분 보호소는 성공적인 입양을 위해 동물과 주인의 성격은 반드시 고려해야 한다는 점을 분명히 하고 있다. 만약 입양이 조금이라도 망설여진다면, 가장 좋은 선택은 고양이에 대해 더 잘 알아보는 것이다. 사람과 마찬가지로, 고양이와 친구가 될 때 그 성격에 주의를 기울이는 것이 중요하다.

5. 고양이를 밖에 두지 않는다

한 연구에 따르면 밖에 나가지 않는 실내 고양이는 밤이나 낮 동안 돌아다니는 실내 고양이들보다 주인에게 더 다정하고 고분고분하다. 그 원인 중 하나는 밤에 밖에 나간 고양이들이 주인과 교류하기보다는 낮에 잠을 자는 것을 선호했기 때문이다. 그와 반대로 낮에는 주인과 놀면서 집에 있는 실내 고양이는 밤에 잠을 잔다.

항상 고양이와 놀아주고, 언제 놀이를 시작하고 끝낼지 고양이가 결정하게 하고, 무엇보다도 고양이를 입양할 때에는 외모가 아닌 성격을 확인하는 것을 잊어서는 안 된다.

각종 디스크 및 협착증세 치료 최고 권위 전문의!



Dr. 윤동준
서울대학교/ UC Irvine
LA 척추신경의대
CA척추신경보드 전문의
CA척추신경협회 정회원
미추추추신경협회 정회원
가든 그로브 개업 31년

디스크 협착증 증세로 고통 받는 분들이 수술 않고, 통증 없는 치료 후 기적 같으며 기뻐하고 만족해 하는 모습 보며 큰 보람을 느낍니다.

목·허리 디스크 탈출증 / 좌골신경통 / 퇴행성 디스크 / 척추관협착증 / 만성요통
* 각종보험 및 메디케어 환영 (HMO Group : SMG, CENTER 환영)

- 진료과목 (각종 근육, 신경장애 및 스트레스성 통증)
- 머리 두통/아지럼증/안면마비증세
 - 목 목디스크 (팔과 손가락 통증 및 마비증상 동반) / 목 통증 및 뻣뻣한 증상
 - 어깨 굳거나 빠진 통증 / 어깨가 안들어가는 증상 (Frozen Shoulder) / 오십견/견비통
 - 등 척추측만증 (Scoliosis) 특수교정 (특히 초등학교 때 조기 검진중요)
 - 허리 허리디스크 및 협착증 (양측, 다리, 발바닥 및 발가락 저림, 마비증상 동반) / 퇴행성 관절염 / 요통 / 신추허리통증
 - 팔 팔꿈치 통증 / Tennis Elbow / 손목 / Carpal Tunnel Syndrome / 손, 손가락 저림증 및 무감각 증상
 - 다리 좌골 신경통 (다리, 발바닥, 발가락 통증, 저림 및 마비증상 동반) / 무릎통증 / 발목통증 / 변증상

교통사고
직장사고
운동사고 및
각종 일반 사고
후유증 전문치료



• 31년의 풍부한 임상경험
• 흉내 낼 수 없는 풍부한 의학 지식
• DRX 9000 (최첨단 디스크 감압치료기)
위에 3가지가 모두 함께 공존하며
운동준 원장이 직접 정성으로 치료하기에,
정확한 진단과 누구도 흉내 낼 수 없고
따라올 수 없는, 높은 성공률의 각종
디스크 치료의 "최고 권위 전문의"로
잘 알려져 있습니다.

Yoon Chiropractic 윤동준 척추신경병원 714.539.1717
12620 Brookhurst St. #5, Garden Grove

Brookhurst St	Lampson Ave	Euclid
Yoon Chiropractic		
Garden Grove St		
22 Fwy		