

PERMITE QUE LA LEGISLATURA EXIMA LOS SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES RECIÉN CONSTRUIDOS DEL REQUISITO DE RETASACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD. ENMIENDA CONSTITUCIONAL LEGISLATIVA.

TÍTULO Y RESUMEN OFICIAL

PREPARADO POR EL PROCURADOR GENERAL

El texto de esta iniciativa de ley se puede encontrar en el sitio web del Secretario de Estado:
<http://voterguide.sos.ca.gov/>.

- Excepto en algunos casos, conforme a la Constitución de California, la construcción en propiedades existentes exige una retasación de los impuestos.
- La Constitución de California permite que la legislatura exima ciertos tipos de construcción en propiedades existentes de los requisitos de retasación del impuesto a la propiedad.
- Modifica la Constitución de California para permitir que la legislatura exima la construcción o la incorporación de sistemas de captación de aguas pluviales del tipo de construcción que requeriría una retasación del impuesto a la propiedad.
- Se aplica a la construcción o a la incorporación de sistemas de captación de aguas pluviales que se completen el 1 de enero de 2019 o después de esa fecha.

RESUMEN DE LA ESTIMACIÓN DEL ANALISTA LEGISLATIVO SOBRE EL IMPACTO FISCAL NETO EN EL GOBIERNO LOCAL Y ESTATAL:

- Probablemente, una reducción menor en los ingresos anuales del impuesto a la propiedad para los gobiernos locales.

VOTACIÓN FINAL DE LA LEGISLATURA ACERCA DE LA SCA 9 (PROPUESTA 72)
 (CAPÍTULO 1 DE LA RESOLUCIÓN, ESTATUTOS DE 2018)

Senado: Afirmativos 39 Negativos 0

Asamblea: Afirmativos 76 Negativos 0

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

ANTECEDENTES

Los suministros de agua de California pueden estar limitados en algunos años. California posee un amplio sistema hídrico para distribuir agua desde el norte del estado, donde es más abundante, hacia granjas y ciudades en otras partes del estado. En general, el agua se distribuye a las viviendas y otros edificios a través de sistemas hídricos locales públicos. La cantidad de agua disponible a través de estos sistemas hídricos puede variar considerablemente de un año a otro. En años con menos lluvia y nieve, puede ser difícil proporcionar agua suficiente para todos los negocios, los residentes y las granjas del estado. En respuesta, los gobiernos local y estatal buscaron otras maneras para proporcionar agua a aquellos que la desean.

Los sistemas de captación de aguas pluviales recogen agua para el uso en el lugar. Los sistemas de captación de aguas pluviales constituyen una manera de crear suministros de agua adicionales. Un sistema de captación de aguas pluviales recoge y almacena el agua de lluvia que cae sobre los techos de un edificio. El sistema usa tuberías para llevar el agua de los techos y las

canaletas a grandes tanques de almacenamiento. El agua almacenada se puede usar, por ejemplo, para riego de plantas y descargas de agua en el baño. Como resultado, estos sistemas reducen de alguna manera la demanda de agua de los sistemas hídricos locales. Los sistemas de captación de aguas pluviales que se instalan en las viviendas cuestan, normalmente, de cientos a miles de dólares. Los sistemas que se instalan en locales comerciales o departamentos cuestan, normalmente, de miles a cientos de miles de dólares.

El gobierno local recauda impuestos de los dueños de las propiedades. Los gobiernos locales de California (ciudades, condados, escuelas y distritos especiales) recaudan impuestos de los dueños de las propiedades de acuerdo con el valor de estas. Una propiedad incluye el terreno y la construcción u otras mejoras del terreno. Los impuestos a la propiedad son una fuente de ingresos importante para los gobiernos locales. Con ellos se recaudan más de \$60 mil millones por año en todo el estado.

Cálculo de la factura de impuestos que le corresponde al dueño de una propiedad. La factura de impuestos anual de cada dueño de propiedad es

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

igual al valor imponible de la propiedad multiplicado por la tasa del impuesto a la propiedad. La tasa típica del impuesto a la propiedad es 1.1 por ciento. El año que se compra una propiedad, el valor imponible es el precio de la compra. Cada año posterior a la compra, el valor imponible de la propiedad se ajusta por la inflación (hasta 2 por ciento). Esto continúa así hasta que se vende la propiedad y nuevamente se grava según el precio de compra.

Las mejoras en la propiedad generan una factura de impuestos más alta. Cuando el dueño de una propiedad hace una mejora en esta, el tasador del condado generalmente actualiza el valor imponible de la propiedad para reflejar la mejora. El tasador del condado determina primero el valor de la mejora. El valor de la mejora se determina según su costo de construcción y cuánto aumenta este el precio al que se podría vender la propiedad. Luego, el tasador del condado suma el valor de la mejora al valor imponible anterior para determinar el nuevo valor imponible de la propiedad.

Ciertas mejoras no aumentan los pagos de impuestos. Las iniciativas de ley anteriores que los votantes aprobaron exigen que los tasadores del condado no consideren los valores de ciertos tipos de mejoras para calcular el valor imponible de una propiedad. Tales mejoras incluyen paneles solares, aspersores para incendios y ciertas actualizaciones para que la construcción sea más segura en caso de sismos.

PROPUESTA

Los sistemas de captación de aguas pluviales no se consideran para calcular el valor imponible. Esta iniciativa de ley, que enmienda la Constitución del Estado, permite que la Legislatura no contemple el valor de los sistemas de captación de aguas pluviales recién construidos para el cálculo del valor imponible de una propiedad. Anteriormente, este año, la Legislatura aprobó una ley para implementar esta iniciativa en caso de que los votantes la aprobaran. En virtud de esta ley, cualquier sistema instalado entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2028 no elevaría las facturas del impuesto a la propiedad. Estos ahorros en el impuesto a la propiedad se aplicarían hasta la venta de una propiedad. Si un urbanizador instala un sistema en un edificio nuevo, el primer comprador del edificio puede reclamar los ahorros en el impuesto a la propiedad por el sistema.

Un ejemplo. Aquí se presenta un ejemplo de los ahorros en el impuesto a la propiedad proporcionado por esta iniciativa de ley. Supongamos que una casa tiene un valor imponible de \$400,000 y la factura anual de impuestos del propietario es de \$4,400 (\$400,000 multiplicado por 1.1 por ciento). El propietario paga \$5,000 para que le instalen un sistema de captación de aguas pluviales. Sin esta iniciativa de ley, el tasador del condado aumentaría el valor imponible de la casa a \$405,000. La factura anual de impuestos del propietario aumentaría a \$4,455 (\$405,000 multiplicado por 1.1 por ciento). Con la iniciativa de ley, el valor imponible de la casa no cambiaría. La factura anual del impuesto continuaría siendo \$4,400, \$55 menos de lo que hubiera sido si la iniciativa no se aprobase.

IMPACTO FISCAL

Probablemente, una reducción menor en los ingresos del impuesto a la propiedad. Con esta iniciativa de ley, los propietarios que instalen sistemas de captación de aguas pluviales en edificios existentes o que compren edificios que incluyan estos sistemas pagarán impuestos a la propiedad más bajos. Los pagos de impuestos a la propiedad más bajos significarían menos ingresos para los gobiernos locales. Para el estado, estas pérdidas de ingresos por el impuesto a la propiedad sería menor. No excedería unos millones de dólares por año. Esto se debe a que las propiedades con nuevos sistemas de captación de aguas pluviales probablemente pagarán una cuota muy pequeña de los pagos del impuesto a la propiedad en el futuro.

Visite <http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/> para obtener una lista de los comités formados principalmente para apoyar esta iniciativa de ley u oponerse a ella. Visite <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/jun-18-primary.html> para conocer los 10 contribuyentes principales del comité.

Si desea obtener una copia del texto completo de la iniciativa de ley estatal, comuníquese con el Secretario de Estado al (800) 232-VOTA (8682) o envíe un mensaje de correo electrónico a vigfeedback@sos.ca.gov y se le enviará una copia sin costo alguno.