

AMPLÍA LA AUTORIDAD DEL GOBIERNO LOCAL PARA ESTABLECER CONTROL SOBRE LA RENTA EN PROPIEDADES RESIDENCIALES. LEY POR INICIATIVA.

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>.

- Deroga la ley estatal que actualmente restringe el alcance de las políticas de control sobre la renta que las ciudades y otras jurisdicciones locales pudieran imponer.
- Permite políticas que limitarían las tasas sobre la renta que los dueños de propiedades residenciales pudieran cobrar por inquilinos nuevos, construcciones nuevas y casas unifamiliares.
- De conformidad con la ley de California, dispone que las políticas de control sobre la renta no violen el derecho de los propietarios de un rendimiento financiero justo sobre la propiedad de renta.

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

- Posible reducción neta en ingresos estatales y locales de decenas de millones de dólares al año a largo plazo. Las pérdidas de ingresos podrían ser menores o considerablemente mayores dependiendo de las acciones de las comunidades locales.

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

ANTECEDENTES

La vivienda para renta es costosa en California. Los inquilinos en California por lo general pagan un 50 por ciento más por su vivienda que los inquilinos en otros estados. En algunas partes del estado, los costos de la renta son de más del doble del promedio nacional. La renta es elevada en California porque el estado no tiene vivienda suficiente para todos aquellos que deseen vivir aquí. Las personas que deseen vivir aquí tienen que competir por la vivienda, lo cual incrementa las rentas.

Diversas ciudades cuentan con leyes para el control de la renta. Varias ciudades en California —incluyendo Los Angeles, San Francisco y San Jose— cuentan con leyes que limitan cuánto pueden aumentar la renta los propietarios por su vivienda de un año al siguiente. Estas leyes se les conoce generalmente como de control sobre la renta. Alrededor de una quinta parte de los californianos viven en ciudades con control sobre la renta. Las juntas locales de alquileres administran el control sobre la renta. Estas juntas son financiadas mediante comisiones que se imponen a los propietarios.

Los dictámenes judiciales limitan el control local sobre la renta. Los tribunales han dictaminado que las leyes de control sobre la renta deben permitir a los propietarios recibir una “tasa de rendimiento justa”. Esto significa que se debe permitir a los propietarios aumentar las rentas para obtener ciertas ganancias cada año.

La ley estatal limita el control local sobre la renta.

Una ley estatal, que se conoce como la Ley sobre Viviendas de Renta Costa-Hawkins (en adelante, “Costa-Hawkins”), limita las leyes locales de control sobre la renta. La ley Costa-Hawkins establece tres limitaciones principales. Primero, el control sobre la renta no se puede aplicar a hogares unifamiliares. En segundo lugar, el control sobre la renta nunca se puede aplicar a ninguna vivienda recién construida en o después del 1 de febrero de 1995. Por último, las leyes de control sobre la renta no pueden decir a los propietarios lo que pueden cobrar a un nuevo inquilino cuando se instala inicialmente.

Ingresos fiscales del gobierno estatal y local Las fuentes más grandes de ingresos fiscales para el gobierno estatal y local en California son tres impuestos. El estado recauda un impuesto sobre la renta personal sobre el ingreso —incluyendo la renta recibida por los propietarios— ganado dentro del estado. Los gobiernos locales recaudan el impuesto predial de los dueños de propiedades de acuerdo con el valor de estas. Los gobiernos estatal y local recaudan impuestos sobre ventas de las ventas al menudeo de bienes.

PROPUESTA

Deroga la ley Costa-Hawkins. La iniciativa de ley deroga los límites sobre las leyes locales de control sobre la renta bajo la ley Costa-Hawkins. Al amparo de la iniciativa de ley, las ciudades y los condados pueden reglamentar las rentas para *cualquier*

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

vivienda. También pueden limitar cuánto puede aumentar un propietario las rentas cuando se instala un nuevo inquilino. La iniciativa de ley por sí sola no hace cambio alguno a las leyes locales de control sobre la renta. Con unas cuantas excepciones, las ciudades y los condados tendrían que realizar acciones separadas para cambiar sus leyes locales.

Exige una tasa de rendimiento justa. La iniciativa de ley exige que las leyes de control sobre la renta permitan a los propietarios obtener una tasa de rendimiento justa. Esto introduce los resultados de dictámenes judiciales pasados en una ley estatal.

IMPACTO FISCAL

Impacto económico. Si las comunidades responden a esta iniciativa de ley al ampliar sus leyes de control sobre la renta, esto conllevaría varios impactos económicos. Los impactos más probables son:

- Para evitar la reglamentación sobre rentas, algunos propietarios venderían su vivienda de renta a dueños nuevos, quienes vivirían ahí.
- El valor de la vivienda de renta disminuiría porque los propietarios potenciales no querrían pagar tanto por estas propiedades.
- Algunos inquilinos gastarían menos en renta y algunos propietarios recibirían menos ingresos por concepto de renta.
- Algunos inquilinos se mudarían menos seguido.

Estos impactos dependerían de cuántas comunidades aprobaran nuevas leyes, cuántas propiedades quedarían amparadas y cuánto se limitarían las rentas. Los votantes en algunas comunidades han propuesto la ampliación del control sobre la renta si esta iniciativa de ley se aprueba. Si muchas localidades promulgaran reglamentaciones sólidas para la renta, podrían presentarse otros impactos económicos (como los impactos en la construcción de vivienda).

Cambios en los ingresos estatales y locales. Los impactos económicos de la iniciativa de ley incidirían en los ingresos del impuesto predial, el impuesto sobre ventas y el impuesto sobre la renta. Los impactos más significativos y más probables son:

- **Menor cantidad de impuesto predial a pagar por los propietarios.** Una disminución en el valor de las propiedades de renta podría conllevar —en unos cuantos años— a una disminución de los pagos de impuesto predial por parte de los dueños de tales propiedades.
- **Más impuestos sobre ventas a pagar por los inquilinos.** Los inquilinos que pagaran menos renta emplearían parte de sus ahorros en adquirir bienes gravables.

- **Cambio en los impuestos sobre la renta pagados por los propietarios.** Los pagos de impuesto sobre la renta de los propietarios cambiarían de varias maneras. Algunos propietarios recibirían menos ingresos por concepto de renta. Esto reduciría sus pagos de impuesto sobre la renta. Por otro lado, con el paso del tiempo, los propietarios pagarían menos para adquirir propiedades de renta. Esto reduciría los gastos que podrían reclamar para disminuir sus pagos del impuesto sobre la renta (como los intereses hipotecarios, impuesto predial y la depreciación). Esto aumentaría sus pagos de impuesto sobre la renta. El efecto neto de la iniciativa de ley sobre los impuestos sobre la renta a pagar por los propietarios a largo plazo no es del todo claro.

En general, la medida probablemente reduciría los ingresos estatales y locales a largo plazo, con el mayor impacto en el impuesto predial. El monto de la pérdida de los ingresos dependería de muchos factores, principalmente de cómo responderían las comunidades a esta iniciativa de ley. Si varias comunidades amplían el control moderado sobre la renta para cubrir la mayor parte de su vivienda de renta, la pérdida de ingresos sería de decenas de millones de dólares por año. Si pocas comunidades hacen los cambios, la pérdida de ingresos sería menor. Si muchas comunidades aprueban un control estricto sobre la renta, las pérdidas de ingresos serían de cientos de millones de dólares al año.

Mayores costos para el gobierno local. Si las ciudades o condados crean nuevas leyes de control sobre la renta o si amplían las existentes, las juntas locales de alquileres enfrentarían mayores costos administrativos y reglamentarios. Dependiendo de las opciones de los gobiernos locales, estos costos podrían ir de **unos pocos a decenas de millones de dólares** al año. Estos costos probablemente serían pagados mediante comisiones para los dueños de vivienda para renta.

Visite <http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/> para consultar una lista de los comités constituidos con el objetivo principal de apoyar u oponerse a esta iniciativa de ley. Visite <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html> para conocer a 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 correo electrónico a vigfeedback@sos.ca.gov y se le enviará una copia sin costo alguno.