

CAMBIA LOS REQUISITOS PARA QUE CIERTOS DUEÑOS DE PROPIEDADES TRANSFIERAN SU BASE DE IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD A PROPIEDAD DE REEMPLAZO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL Y 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>.

- Elimina los siguientes requisitos actuales para propietarios de vivienda mayores de 55 años de edad o gravemente incapacitados para transferir su base de impuestos sobre la propiedad a una residencia de reemplazo: dicha propiedad de reemplazo debe ser de igual o menor valor, estar dentro del mismo condado y la transferencia solo puede ocurrir una vez.
- Elimina requisitos similares de ubicación y de valor para reemplazo en transferencias para propiedad contaminada o afectada por desastres naturales.
- Requiere ajustes a la base de impuestos sobre la propiedad de reemplazo, con base en el valor de la nueva propiedad.

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

- Las escuelas y otros gobiernos locales perderían más de 100 millones de dólares cada uno en ingresos por impuestos anuales sobre la propiedad durante los primeros años, cantidad que aumentaría con el tiempo a alrededor de 1 mil millones de dólares por año (con la tasa de dólares actual). El aumento sería similar en los costos estatales para cubrir las pérdidas de impuestos sobre la propiedad de escuelas.

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

ANTECEDENTES

El gobierno local recauda impuestos de los dueños de propiedades. Los gobiernos locales de California (ciudades, condados, escuelas y distritos especiales) recaudan impuesto predial de los dueños de propiedades de acuerdo con el valor de estas. El impuesto predial es una fuente de ingresos importante para los gobiernos locales. Con él se recaudan más de \$60 mil millones por año.

Cálculo de la factura de impuestos que le corresponde al dueño de una propiedad. La factura de impuesto predial anual de cada dueño de una propiedad es igual al valor gravable de su propiedad multiplicado por la tasa impositiva para la propiedad. La tasa típica del impuesto predial es 1.1 por ciento. Durante el año que se compra una propiedad, el valor gravable es su precio de compra. Cada año siguiente a la compra, el valor gravable de

la propiedad se ajusta por la inflación hasta por un 2 por ciento. Esto continúa así hasta que se vende la propiedad y nuevamente se grava según el precio de compra.

Quienes se mudan, a menudo se enfrentan con incrementos en sus facturas de impuesto predial. El valor de mercado de la mayoría de las viviendas (el precio al que se pueden vender) aumenta más rápido que el 2 por ciento anual. Esto significa que el valor gravable de la mayoría de las viviendas es menor a su valor de mercado. Debido a esto, cuando un propietario compra una vivienda distinta, el precio de compra de la nueva vivienda a menudo excede el valor gravable de la vivienda anterior del comprador (incluso cuando las viviendas tienen valores de mercado similares). Esto significa facturas de impuesto predial más altas para quien compra una vivienda.

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

Reglas especiales para algunos propietarios.

En algunos casos, hay reglas especiales que permiten que los propietarios se muden a otra vivienda sin pagar un impuesto predial más alto. Estas reglas especiales se aplican a propietarios mayores de 55 años o con discapacidades graves o cuya propiedad se ha visto afectada por un desastre natural o por contaminación. (Nos referimos a estos propietarios como “propietarios elegibles”). Cuando un propietario elegible se muda dentro del mismo condado puede transferir el valor gravable de su vivienda actual a otra vivienda si el valor del mercado de la nueva vivienda es igual o menor al de su vivienda actual. De igual forma, el gobierno de un condado puede permitirles a los propietarios elegibles transferir sus valores gravables de viviendas de otros condados a viviendas en el condado. Diez condados permiten estas transferencias. Excepto en casos limitados, los propietarios mayores de 55 años o con discapacidades graves pueden transferir el valor gravable una vez en su vida. El recuadro que se encuentra a continuación (“¿Qué pasa conforme a la ley actual?”) contiene un ejemplo de cómo funcionan estas reglas.

Otros impuestos sobre la compra de viviendas.

Las ciudades y los condados recaudan impuestos sobre la transferencia de

viviendas y otros bienes raíces. A nivel estatal, los impuestos de transferencia aumentan alrededor de \$1 mil millones para ciudades y condados.

Los condados administran el impuesto predial.

Los tasadores del condado determinan el valor gravable a la propiedad. A nivel estatal, el gasto del condado en oficinas de tasadores suma alrededor de \$600 millones cada año.

California grava el ingreso personal.

El estado recauda un impuesto sobre la renta personal sobre el ingreso ganado dentro del estado. El ingreso gravable puede incluir las ganancias de la venta de una vivienda. El impuesto sobre la renta personal aumenta a más de \$80 mil millones por año.

PROPUESTA

Amplía las reglas especiales para propietarios elegibles.

La iniciativa de ley enmienda la Constitución del Estado para ampliar las reglas especiales que le generan ahorros en el impuesto predial a los propietarios cuando compran otra vivienda. Empezando el 1 de enero de 2019, la iniciativa de ley:

- **Permite mudanzas a cualquier parte del estado.** Los propietarios elegibles podrían transferir el valor gravable de

¿Qué pasa conforme a la ley actual?

Una pareja de 55 años compró su casa hace 30 años por \$110,000. El valor gravable de su casa es ahora de \$200,000 (los \$110,000 aumentaron en un 2 por ciento cada año durante 30 años). Su factura anual de impuesto predial es de \$2,200 (1.1 por ciento del valor gravable). Ahora, su casa podría venderse por \$600,000. La pareja está pensando en mudarse a una de dos casas distintas.

- **Casa más cara.** La primera opción es mudarse a una casa que cuesta \$700,000. Esta mudanza no es elegible para las reglas especiales porque la nueva casa es más cara que la casa actual. Si la pareja hiciera esta mudanza, el valor gravable de su nueva casa sería de \$700,000 (el precio de compra de la casa). Su factura anual de impuesto predial aumentaría a \$7,700.
- **Casa menos cara.** La segunda opción es mudarse a una casa que cuesta \$450,000. En este caso, sí aplicarían las reglas especiales. El valor gravable de la nueva casa sería de \$200,000 (el mismo que su antigua casa). La factura anual de impuesto predial se quedaría en \$2,200.

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

su vivienda actual a otra vivienda en cualquier parte del estado.

- **Permite la compra de una vivienda más cara.** Los propietarios elegibles podrían transferir el valor gravable de su vivienda actual (con algunos ajustes) a una vivienda más cara. El valor gravable transferido de una vivienda existente a una nueva vivienda se ajusta hacia arriba. El valor gravable de la nueva vivienda es mayor que el valor gravable de la vivienda anterior, pero es menor que el valor de mercado de la nueva vivienda. Un ejemplo de ello se muestra en el recuadro que aparece enseguida (“¿Qué pasa conforme a la Propuesta 5?”).
- **Reduce impuestos para viviendas recién compradas que son menos caras.** Cuando un propietario elegible se muda a una vivienda más barata, el valor gravable transferido de la vivienda existente a la nueva vivienda se ajusta hacia abajo. Un ejemplo de ello se muestra en el recuadro que aparece enseguida (“¿Qué pasa conforme a la Propuesta 5?”).
- **Elimina los límites sobre cuántas veces un propietario puede usar las reglas especiales.** No hay límite en el número de veces que un propietario puede transferir su valor gravable.

IMPACTO FISCAL

Ingresos reducidos del impuesto predial para gobiernos locales. La iniciativa de ley podría tener varios efectos en los ingresos del impuesto predial:

¿Qué pasa conforme a la Propuesta 5?

Utilizando a la misma pareja del ejemplo anterior, su casa actual tiene un valor gravable de \$200,000 y un valor de mercado de \$600,000. Si se mudan, el valor gravable de su nueva casa sería:

- **Casa más cara.** Si la pareja compra la casa por \$700,000, el nuevo valor gravable de la casa sería de \$300,000 (como se muestra abajo). Su factura anual del impuesto predial sería de \$3,300. Esto es más de lo que pagaron con su casa anterior (\$2,200), pero mucho menos de lo que pagarían conforme a la ley actual (\$7,700).

$$\begin{array}{c} \$300,000 \\ \left[\begin{array}{c} \text{Valor gravable} \\ \text{de la nueva casa} \end{array} \right] \end{array} = \begin{array}{c} \$200,000 \\ \left[\begin{array}{c} \text{Valor gravable de} \\ \text{la casa anterior} \end{array} \right] \end{array} + \begin{array}{c} \$100,000 \\ \left[\begin{array}{c} \$700,000 \\ \text{Valor de mercado} \\ \text{de la nueva casa} \end{array} - \begin{array}{c} \$600,000 \\ \text{Valor de mercado} \\ \text{de la casa anterior} \end{array} \right] \end{array}$$

- **Casa menos cara.** Si la pareja compra la casa por \$450,000, el nuevo valor gravable de la casa sería de \$150,000 (como se muestra abajo). Su factura anual del impuesto predial sería de \$1,650. Esto es menos de lo que pagaron en su casa anterior y de lo que pagarían conforme a la ley actual (\$2,200).

$$\begin{array}{c} \$150,000 \\ \left[\begin{array}{c} \text{Valor gravable} \\ \text{de la nueva casa} \end{array} \right] \end{array} = \begin{array}{c} \$200,000 \\ \left[\begin{array}{c} \text{Valor gravable de} \\ \text{la casa anterior} \end{array} \right] \end{array} \times \begin{array}{c} 75\% \\ \left[\begin{array}{c} \$450,000 \\ \text{Valor de mercado} \\ \text{de la nueva casa} \end{array} \div \begin{array}{c} \$600,000 \\ \text{Valor de mercado} \\ \text{de la casa anterior} \end{array} \right] \end{array}$$

- **Impuestos reducidos para personas que se habrían mudado de todas formas.** Actualmente, alrededor de 85,000 propietarios mayores de 55 años se mudan a otras viviendas cada año sin recibir una exención de impuestos. La mayoría de las personas que se mudan terminan pagando un impuesto predial más alto. Conforme a la iniciativa de ley, el impuesto predial sería mucho más bajo. Esto reduciría los ingresos del impuesto predial.
- **Impuestos potencialmente más altos debido a precios de viviendas más elevados y más construcción de viviendas.** La iniciativa de ley permitiría que más personas vendieran sus viviendas y compraran otras viviendas porque les da una exención de impuestos al hacerlo. El número de personas que se mudan podría aumentar en algunas decenas de miles. Más personas interesadas en comprar y vender viviendas tendrían algún efecto en los precios de viviendas

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

y en la construcción de viviendas. Los aumentos en los precios de viviendas y de construcción de viviendas generarían más ingresos por el impuesto predial.

Las pérdidas de ingresos de personas que se habrían mudado de todas formas serían mayores que los ingresos obtenidos de los precios de viviendas y de construcción de viviendas más altos. Esto significa que la iniciativa de ley reduciría el impuesto predial para los gobiernos locales. En los primeros años, las escuelas y otros gobiernos locales probablemente perderían más de \$100 millones por año cada uno. Con el tiempo, estas pérdidas crecerían, con lo que las escuelas y otros gobiernos locales perderían cada uno alrededor de \$1 mil millones al año (en dólares actuales).

Más gasto estatal para escuelas. La ley actual requiere que el estado proporcione más financiamiento a la mayoría de las escuelas para cubrir sus pérdidas por el impuesto predial. Como resultado, los costos del estado para las escuelas aumentarían en **más de \$100 millones** al año durante los primeros años. Con el tiempo, este aumento en los costos del estado para las escuelas crecería a **aproximadamente \$1 mil millones** por año en dólares actuales. (Esto es menos que el 1 por ciento del presupuesto estatal.)

Aumento en los ingresos por el impuesto sobre la transferencia de propiedad. Debido a que la iniciativa de ley aumentaría la venta de viviendas, también aumentaría los impuestos de transferencia de propiedad recaudados por las ciudades y los condados.

Este aumento en el ingreso probablemente sería de decenas de millones de dólares al año.

Aumento en los ingresos por el impuesto sobre la renta. Debido a que la iniciativa de ley aumentaría el número de viviendas vendidas cada año, probablemente aumentaría el número de contribuyentes que tienen que pagar impuesto sobre la renta de las ganancias obtenidas de la venta de sus viviendas. Esto probablemente aumentaría los ingresos estatales por el impuesto sobre la renta en decenas de millones de dólares al año.

Costos administrativos más altos para los condados. Los tasadores del condado necesitarían crear un proceso para calcular el valor gravable de las viviendas cubiertas por esta iniciativa de ley. Esto resultaría en costos de una sola vez para los tasadores del condado de **decenas de millones de dólares** o más, con aumentos de costos continuos un poco más pequeños.

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.