

발의안 10 주거용 부동산에 대한 임차료 통제권을 제정하기 위해 지방 정부 권한 확대. 주민 발의 법안.

공식 제목 및 요약

법무장관 작성

이 법안의 내용은 주 국무장관의 웹사이트 <http://voterguide.sos.ca.gov>에서 찾아볼 수 있습니다.

- 현재, 도시와 다른 지방 관할권이 부과할 수 있는 임차료 통제 정책 범위에 제한을 두는 주법 폐지.
- 주거용 부동산 소유자가 새 임차인, 신축 건물, 단독 주택에 대해 부과할 수 있는 임차료에 제한을 두는 정책 허용.
- California 법에 따르면, 임차료 통제 정책은 임차 부동산에서 발생하는 공정한 금전적 이익에 대한 임대주의 권리를 침해하는 것이 아님.

주 정부와 지방 정부 순 재정적 영향에 대한 입법 분석가의 추정 요약:

- 장기적으로, 매년 수천 만 달러의 주 정부와 지방정부의 순수입이 감소할 가능성이 있음. 지역사회의 조치에 따라, 수입 손실은 적어질 수도 있고 상당히 많아질 수도 있음.

입법 분석관의 분석

배경

California에서는 주택 임대 비용이 높습니다. California 임차인들은 다른 주의 임차인들보다 보통 50퍼센트 더 많은 비용을 지불합니다. 주 중 일부 지역에서는 임대 비용이 국가 평균치의 2배 이상입니다. California 주에서 거주를 희망하는 모든 사람들에게 충분한 주택을 공급하지 않기 때문에 임대 비용이 높습니다. 이 주에 거주하기를 희망하는 사람들은 높은 임대료를 두고 경쟁해야 합니다.

일부 도시에서는 집세 통제법이 있습니다. Los Angeles, San Francisco, San Jose 등의 일부 도시에서는 임대주가 1년마다 주택 임대 비용을 증가시킬 수 있는 금액에 제한을 두는 법이 있습니다. 이러한 법을 종종 집세 통제라고 부릅니다. 약 5분의 1의 California인들이 집세 통제를 받는 도시에서 살고 있습니다. 지역 집세위원회는 집세 통제를 관리합니다. 이 위원회는 임대주들의 비용을 통해 자금이 지원됩니다.

법원에서 지역 집세 통제에 제한을 두었습니다.

법정에서는 집세 통제법이 임대주들이 “공정한 수익률”을 받게 해야 한다고 판결했습니다. 이는 임대주들이 매년 일부 수익을 받을만큼 충분히 임대 비용을 상승을 받아야 한다는 점을 의미합니다.

주 법은 지역 집세 통제에 제한을 둡니다. Costa-Hawkins 임대 주택법(Costa-Hawkins Rental Housing Act)은 지역 집세통제법을 제한합니다. Costa-Hawkins는 세 가지의 주요 제한 사항을 두었습니다. 첫 번째, 집세 통제는 1인 가정에 적용할 수 없습니다. 두 번째, 집세 통제는 1995년 2월 1일 또는 그 이후 신축 주택에 적용할 수 없습니다. 세 번째, 집세 통제는 임대주에게 새 임대인의 최초 입주 시 무엇을 청구할 수 있는지 알려줄 수 없습니다.

주 및 지방 정부 세수. 세 가지 세금이 California의 주 및 지방 정부의 가장 큰 세수원입니다. 주는 주 내에서 번, 임대주들이 받는 임대 비용을 포함한 수입에 대한 개인 수입세를 부과합니다. 지방 정부는 자산 가치를 기준으로 자산 소유주에게 재산세를 부과합니다. 주 및 지방 정부는 상품 소매 판매에 대한 판매세를 징수합니다.

제안

Costa-Hawkins를 철회합니다. 본 법안은 Costa-Hawkins의 지역 집세 통제법에 대한 제한 사항을 폐지합니다. 이 법안에 따라 시 및 자치주는 모든 주택에 대한 임대비를 규제할 수 있습니다. 또한 임대주들이 새 임차인의 이동 시 증가시킬 수 있는 임대 비용을 제한할 수 있습니다. 법안 자체는 지방 집세 통제법을

입법 분석관의 분석

변경할 수 없습니다. 몇 가지 예외 사항과 더불어, 시 및 카운티는 지역 법을 변경하기 위해 별도의 조치를 취할 수 있습니다.

공정한 수익률을 요구합니다. 본 법안은 집세 통제법이 임대주들의 공정한 수익률 허용을 요구합니다. 이는 과거 법정 판결 결과가 주 법으로 적용되는 것입니다.

재정적 영향

경제적 영향. 집세 통제법을 확장하여 지역자치체가 이 법안에 반응할 경우, 심각한 경제적 영향으로 이어질 수 있습니다. 가장 가능성 있는 영향은 다음과 같습니다.

- 집세 규정을 방지하기 위해 일부 임대주들은 임대 주택을 거주를 희망하는 새 소유주에게 판매할 수도 있습니다.
- 임대주들이 본인 자산만큼의 비용을 지불하기를 거부하기 때문에 임대 주택의 가치가 하락할 수도 있습니다.
- 일부 임차인들은 임대 비용을 줄일 수도 있고, 일부 임대주들은 임대 수입을 덜 받을 수도 있습니다.
- 일부 임차인들의 이사 횟수가 줄어들 수도 있습니다.

이러한 영향은 얼마나 많은 커뮤니티에서 새 법을 통과시킬지 그리고 집세가 얼마나 많이 제한될 지에 따라 달라질 수도 있습니다. 일부 커뮤니티의 유권자들은 법안이 통과될 때 집세 통제 확장을 제한했습니다. 수많은 지역에서 강력한 집세 규제를 제정할 경우, 다른 경제적 효과(주택 건설에 대한 영향 등)가 발생할 수도 있습니다.

주 및 지방 수익의 변화. 법안의 경제적 영향으로는 재산세, 판매세, 소득세 수익에 영향을 미칠 수도 있습니다. 가장 가능성 있는 영향은 다음과 같습니다.

- **임대주들이 지불하는 재산세 감소.** 수 년 간의 임대 자산의 가치 하락은 해당 자산 소유자의 재산세 지불 감소로 이어집니다.
- **임차인들이 더 많은 판매세를 지불합니다.** 집세를 미납한 임차인들은 과세 상품 구매를 위해 일부 저축액을 사용할 수도 있습니다.

- **임대주가 지불하는 소득세가 변합니다.** 임대주의 소득세 납입이 여러 방식으로 변경될 수도 있습니다. 일부 임대주들은 임대 수입을 덜 받을 수도 있습니다. 이는 소득세 납입 감소로 이어질 수 있습니다. 반면에 시간이 흐르면서 임대주들은 보다 적은 비용을 지불해 임대 자산을 구매할 수도 있습니다. 이는 소득세 납입금을 줄이기 위해 요청하는 지출액(담보 대출 이자, 재산세, 감가상각 등)을 줄일 수도 있습니다. 이는 소득세 납입 증가로 이어질 수 있습니다. 장기간 동안 임대주들이 지불하는 소득세에 대한 본 법안의 순 효과는 불분명합니다.

전체적으로 본 법안은 장기간 동안 주 및 지방 수익을 줄이고, 재산세에 큰 영향을 미칠 수도 있습니다. 발생 가능한 수익 손실액은 수많은 요소들, 그 중 무엇보다도 커뮤니티의 본 법안 대처 방법에 따라 달라질 수 있습니다. 일부 커뮤니티에서 대부분의 임대 주택을 보장하기 위해 적정 집세 통제를 확장할 경우, 연간 수천만 달러의 수익 손실이 발생할 수 있습니다. 극소수의 커뮤니티가 변화할 경우, 수익 손실은 경미할 수도 있습니다. 수많은 커뮤니티에서 강력한 집세 통제를 통과할 경우, 수익 손실은 연간 수천만 달러 손실로 이어질 수 있습니다.

지방 정부 비용이 증가합니다. 도시나 카운티에서 새 집세 통제법을 제정하거나 기존 법을 확장할 경우, 지방 임대주 위원회는 행정 및 규제 비용 증가를 겪을 수 있습니다. 지방 정부의 선택에 따라, 이러한 비용은 아주 적은 금액부터 연간 수천만 달러가 될 수 있습니다. 이러한 비용은 임대 주택 소유자가 지불할 수도 있습니다.

주로 이 법안을 지지하거나 반대하기 위해 설립된 위원회 목록은 <http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/>를 참조하십시오. 위원회의 상위 10명의 기부자를 확인하려면 <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html>를 참조하십시오.

주 법안의 전문을 구하시려면 주 국무장관에게 (866) 575-1558 로 문의하시거나 vigfeedback@sos.ca.gov로 이메일로 문의하시면, 사본을 우편으로 무료로 보내드립니다.