PROPUESTA

21 AMPLÍA LA AUTORIDAD DE LOS GOBIERNOS LOCALES PARA PROMULGAR EL CONTROL DE ALQUILERES 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 en *voterguide.sos.ca.gov.*

- Enmienda la ley estatal para permitir a los gobiernos locales establecer el control de alquileres en propiedades residenciales de más de 15 años. Permite que los límites locales de los aumentos anuales de alquiler difieran del límite actual en todo el estado.
- Permite aumentos de alquiler en propiedades con renta controlada de hasta un 15 por ciento durante tres años al comienzo de un nuevo arrendamiento (por encima de cualquier aumento permitido por la ordenanza local).
- Exento de las nuevas políticas de control de alquileres a las personas que posean hasta dos viviendas como máximo.
- En conformidad con la ley de California, prohíbe que el control de alquileres viole el derecho de los propietarios a una rentabilidad financiera justa.

RESUMEN DEL ANALISTA LEGISLATIVO SOBRE EL CÁLCULO DEL IMPACTO FISCAL NETO PARA EL GOBIERNO ESTATAL Y LOCAL:

- En general, una posible reducción de los ingresos estatales y locales de muchas decenas de millones de dólares anuales con el paso del tiempo. Dependiendo de las acciones que tomen las comunidades locales, la pérdida de ingresos podría ser menor o mayor.

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

ANTECEDENTES

La vivienda para renta en California es costosa. 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 de California, incluidas Los Angeles, San Francisco y San Jose, tienen 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 de alquileres. Alrededor de una quinta parte de los californianos viven en ciudades con control de alquileres. Las juntas locales de alquileres llevan a cabo el control de alquileres. Estas juntas se pagan con comisiones que se imponen a los propietarios.

Los dictámenes judiciales limitan el control local de alquileres. Los tribunales dictaminaron que las leyes sobre el control de alquileres deben permitir que los propietarios reciban una "tasa de rendimiento justa". Esto significa que los propietarios deben tener permitido aumentar los alquileres lo suficiente para recibir algunas ganancias cada año.

La ley estatal limita el control local de alquileres. 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 de alquileres. Costa-Hawkins establece tres limitaciones principales. Primero, el control de alquileres no se puede aplicar a hogares unifamiliares. En segundo lugar, el control de alquileres nunca se puede aplicar a ninguna vivienda recién construida en o después del 1.º de febrero de 1995. Por último, las leyes de control de alquileres no pueden decir a los propietarios lo que pueden cobrar a un nuevo inquilino cuando se instala inicialmente.

La ley estatal limita los aumentos al alquiler. Además del control local de alquileres permitido por Costa-Hawkins, una nueva ley estatal limita los aumentos al alquiler para la mayoría de las viviendas de alquiler en California. Los propietarios no pueden aumentar el alquiler en más del 5 por ciento además de la inflación en un año, o del 10 por ciento, lo que sea menor. Esto aplica a la mayoría de las viviendas de más de 15 años. Esta ley tiene vigencia hasta el 1.º de enero de 2030.

Ingresos fiscales del gobierno estatal y local. Las mayores fuentes de ingresos fiscales para el gobierno estatal y local en California son tres impuestos: el impuesto sobre la renta personal, el impuesto sobre la propiedad y el impuesto sobre ventas. El estado recauda un impuesto sobre la renta personal sobre los ingresos, incluyendo el alquiler que reciben los propietarios, ganado dentro del estado. Los gobiernos locales recaudan el impuesto sobre la propiedad 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

Permite una ampliación del control de alquileres. La iniciativa de ley modifica las tres limitaciones principales de Costa-Hawkins, lo que permite a las ciudades y a los condados aplicar un control de alquileres a más propiedades que en conformidad con la ley actual. De manera específica, las ciudades y los condados pueden aplicar el control de alquileres en la mayoría de las viviendas que sea de más de 15 años. Esto no incluye las viviendas unifamiliares que sean propiedad de personas con dos o menos propiedades. Además, las ciudades y los condados pueden limitar cuánto

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

puede aumentar un propietario los alquileres cuando se instala un nuevo inquilino. Las comunidades que lo implementen deben permitir a los propietarios aumentar los alquileres hasta en un 15 por ciento durante los primeros tres años después de que se instale un nuevo inquilino.

Exige una tasa de rendimiento justa. La iniciativa de ley exige que las leyes de control de alquileres 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 de alquileres más allá de las protecciones existentes para los inquilinos, podría ocasionar varios impactos económicos. Los impactos más probables son:

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

La magnitud de estos impactos dependería de cuántas comunidades aprobaran nuevas leyes, cuántas propiedades quedarían amparadas y cuánto se limitarían los alquileres.

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

- ***Menos impuestos sobre la propiedad a pagar por los propietarios.*** Una disminución en el valor de las propiedades de alquiler ocasionaría, con el tiempo, una disminución en los pagos del impuesto sobre la propiedad por parte de los dueños de tales propiedades. Estas pérdidas del impuesto sobre la propiedad podrían verse compensadas parcialmente por pagos del impuesto sobre la propiedad más altos que resulten de las ventas de las viviendas de alquiler. Esto se debe a que, con frecuencia, las ventas de las propiedades ocasionan que las facturas del impuesto sobre la propiedad se restablezcan a un mayor nivel. La pérdida de ingresos de los valores más bajos de las propiedades sería mayor que las ganancias de los ingresos del aumento de las ventas. Debido a esto, la iniciativa de ley reduciría de manera general los pagos del impuesto sobre la propiedad.
- ***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 a pagar por los propietarios.*** Los pagos del impuesto sobre la renta de los propietarios cambiarían de varias maneras: aumentarían y disminuirían. El impacto general sobre los ingresos estatales del impuesto sobre la renta no es del todo claro.

De manera general, es probable que la iniciativa de ley reduciría los ingresos estatales y locales con el tiempo. El mayor impacto sería en los impuestos sobre la propiedad. El monto de la pérdida de los ingresos dependería de muchos factores, principalmente de cómo responderían las comunidades a esta iniciativa de ley. Por ejemplo, si las comunidades que ya tienen control de alquileres amplían sus reglas para incluir a las viviendas más nuevas y las viviendas unifamiliares, la pérdida de los ingresos podría ser de muchas decenas de millones de dólares al año. Si muchas comunidades establecen nuevas reglas de control de alquileres, la pérdida de los ingresos podría ser mayor. Si pocas comunidades hacen los cambios, la pérdida de ingresos sería menor.

Aumento a los costos del gobierno local. Si las ciudades o los condados establecen nuevas leyes de control de alquileres o si amplían las existentes, las juntas locales de alquileres tendrían mayores costos. 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 viviendas de alquiler.

Visite *http://cal-access.sos.ca.gov/campaign/measures/* para obtener una lista de los comités que se forman principalmente para apoyar u oponerse a esta iniciativa de ley.

Visite *http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html* para acceder a los 10 contribuyentes principales de los comités.

Si desea obtener una copia del texto completo de esta 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.