

이 법안의 내용은 주 국무장관의 웹 사이트 voterguide.sos.ca.gov에서 찾아볼 수 있습니다.

- 지방 정부가 15년 이상 된 주거용 건물에 대해 임대료 통제 규정을 제정하는 것을 허용하도록 주법을 수정합니다. 연간 임대료 인상률에 대한 지역 제한이 현재 시행 중인 주 전체 제한과 다를 수 있도록 허용합니다.
- 임대료 통제 건물에 대해 세입자가 새로 입주한 날로부터 삼 년 동안 최대 15%까지 임대료를 인상할 수 있도록 허용합니다(지역 조례에 따라 허용된 인상률 이상).
- 두 세대 이하 주거지를 소유한 개인은 신규 임대료 통제 정책 적용 대상에서 제외합니다.

- 캘리포니아 주법에 따라, 임대료 통제 규정이 집주인의 정당한 재정적 수익을 올릴 권리에 위배될 수 없도록 합니다.

주 정부 및 지방 정부에 미칠 순 재정적 영향에 대한 입법 분석가의 주요 평가 내용:

- 시간에 따라 연간 수천만 달러 상한선에 달하는 주 및 지방 정부 수익이 전체적으로 감소할 가능성이 있습니다. 지역사회의 대응 형태에 따라 수익 손실은 정도의 차이가 있을 수 있음.

입법 분석가의 분석

배경

California에서는 주택 임대 비용이 높습니다.

California 임차인들은 다른 주의 임차인들보다 보통 50% 더 많은 비용을 지불합니다. 주 중 일부 지역에서는 임대 비용이 전국 평균치의 2배 이상입니다. California 주에는 여기에 거주하기를 희망하는 모든 사람들을 위한 충분한 주택이 없기 때문에 임대 비용이 높습니다. 이 주에 거주하기를 희망하는 사람들은 주택을 두고 경쟁을 합니다. 그래서 임대료가 올라갑니다.

여러 도시에는 집세 통제법이 있습니다. Los Angeles, San Francisco와 San Jose California 도시에서는 집주인이 1년마다 주택 임대 비용을 올릴 수 있는 금액에 제한을 두는 법이 있습니다. 이러한 법을 종종 임대료 통제라고 부릅니다. California에 살고있는 주민들의 약 5분의 1이 임대료 통제를 받는 도시에서 살고 있습니다. 지역 임대 위원회는 임대료 통제를 실행합니다. 이 위원회는 임대주들의 비용을 통해 자금이 지원됩니다.

법원의 판례는 지역 임대료 통제에 제한을 두고 있습니다.

법원이 임대차 관리법을 통해 임대인이 "공정한 수익률"을 받을 수 있도록 해야 한다고 판결을 내렸습니다. 이는 집주인들이 매년 어느 정도 수익을 얻을 수 있을 정도로 임대료를 인상할 수 있어야 한다는 뜻입니다.

주 법은 지역 집세 통제에 제한을 둡니다. 코스타-호킨스 임대주택법(Costa-Hawkins Rental Housing Act)이라고 알려진 주법은 지방의 임대차 관리법에 제한을 둡니다. Costa-Hawkins는 세 가지의 주요 제한 사항을 두었습니다. 첫 번째, 임대료 통제는 1인 가정에 적용할 수 없습니다. 두 번째, 1995년 2월 1일이나 그 이후에 완공된 신축 주택에는 임대료 통제를 적용할 수 없습니다.

세 번째, 임대차 관리법은 세입자가 처음으로 입주할 때 임대인이 얼마를 청구해야하는지 알려주지 않고있습니다.

주법은 임대료 인상을 제한합니다. 코스타-호킨스가 허용하는 지역 임대료 통제 외에도 새로운 주법은 대부분의 California 임대 주택에 대한 임대료 인상을 제한합니다. 임대인은 임대료를 일 년에 물가 상승을 더한 5% 또는 10% 이상(둘 중 낮은 쪽을 적용함) 올릴 수 없습니다. 이는 15년 이상된 주택 대부분에 적용됩니다. 이 법은 2030년 1월 1일까지 적용됩니다.

주 및 지방 정부 세수.

개인소득세, 재산세, 판매세. 이 세 가지 세금은 California주와 지방 정부의 가장 큰 세원입니다. 주는 임대인들이 받는 임대료를 포함하여 주 내에서 벌어들인 소득에 대해 개인소득세를 부과합니다. 지방 정부는 자산 가치를 기준으로 자산 소유주에게 재산세를 부과합니다. 주 및 지방 정부는 상품 소매 판매에 대한 판매세를 징수합니다.

제안

임대료 통제의 확대를 허용합니다. 이 법안은 코스타-호킨스의 세 가지 주요 제한 사항을 수정하여 시와 카운티가 현행법보다 더 많은 부동산에 임대료 통제를 적용할 수 있도록 합니다. 구체적으로 말하면 시와 카운티는 15년 이상된 주택 대부분에 임대료 통제를 적용할 수 있습니다. 두개 혹은 그 이하의 부동산을 가진 자가 소유한 단독 주택은 여기 포함되지 않습니다. 또한, 시와 카운티는 새 임차인이 입주할 때 임대인이 임대료를 얼마나 인상할 수 있는지 제한할 수 있습니다. 그렇게 하는 지역사회는 임대인이 새로운 임차인이 입주한 후 처음 삼년 동안은 임대료를 최대 15%까지 인상할 수 있도록 허용해야 합니다.

입법 분석가의 분석

계속

공정한 수익률을 요구합니다. 본 법안은 임대차 관리법이 임대인에게 공정한 수익률을 허용하도록 규정하고 있습니다. 이는 과거의 법원 판례를 주 법에 적용하는 것입니다.

재정적 영향

경제적 영향. 만약 지역사회가 임차인에 대한 기존의 보호를 넘어 임대차 관리법을 확대함으로써 이 법안에 대응한다면 몇 가지 경제적 영향을 초래할 수 있습니다. 가장 가능성이 높은 영향은 다음과 같습니다:

- 일부 임대인은 임대료 규정을 피하려고 보유한 임대주택을 거주하고자 하는 사람에게 팔 것입니다.
- 임대인이 되고자 하는 자는 이러한 부동산에 대해 많은 돈을 지불하기를 원하지 않을 것이기 때문에 임대 주택의 가치가 하락할 수 있습니다.
- 일부 임차인들은 임대 비용을 줄일 수도 있고, 일부 임대주들은 임대 수입을 덜 받을 수도 있습니다.
- 일부 임차인의 이사 횟수가 줄어들 수도 있습니다. 예를 들면, 임대료가 인상되기 때문에 소수의 사람들만이 이사를 합니다.

이러한 효과의 규모는 얼마나 많은 지역사회가 새로운 법을 통과시키는지, 얼마나 많은 부동산이 포함되는지, 그리고 얼마나 많은 임대료가 제한되는지에 따라 달라질 것입니다.

주 및 지방 세입의 변화. 이 법안의 경제적 효과는 재산세, 판매세, 소득세 수익에 영향을 미칠 것입니다. 가장 가능성이 높은 영향은 다음과 같습니다:

- **임대인이 지불하는 재산세 감소.** 임대 자산의 가치 하락은 시간이 지남에 따라 해당 자산 소유자의 재산세 납부 감소로 이어집니다. 이러한 재산세 손실은 임대 주택 판매로 인한 높은 재산세 지급으로 인해 부분적으로 상쇄됩니다. 이는 부동산 매매로 종종 재산세 고지서가 더 높은 수준으로 다시 정해지기 때문입니다. 낮은 부동산 가치로 인한 수익 손실은 판매 증가에 따른 수익 증가보다 클 것입니다. 이 때문에 이 법안으로 전반적인 재산세 납부액은 줄어든 것으로 보입니다.
- **임차인들이 더 많은 판매세를 지불합니다.** 임대료를 덜 지불하는 임차인들은 저축의 일부를 사용해서 세금을 내야하는 상품을 구매합니다.
- **임대인이 지불하는 소득세가 변합니다.** 임대인의 소득세 납부는 위 아래로 여러 가지 방식으로 변경될 것입니다. 주 소득세 세입에 대한 전반적인 영향은 명확하지 않습니다.

전반적으로 이 법안은 시간이 지남에 따라 주 및 지방 수입을 감소시킬 수 있습니다. 가장 큰 영향은 재산세에 있을 것입니다. 발생 가능한 수익 손실액은 여러 요인에 따라 달라지며, 가장 중요한 것은 지역사회가 이 법안에 어떻게 반응하느냐입니다. 예를 들면, 이미 임대료를 통제하고 있는 지역 사회가 신규 주택과 단독 주택을 포함하도록 규정을 확대한다면 연간 수천만 달러의 높은 수익 손실이 발생할 수 있습니다. 많은 지역사회가 새로운 임대료 통제 규정을 만들면 수익 손실은 더 커질 수 있습니다. 지역사회가 변경을 거의 하지 않으면, 수익 손실은 경미할 수도 있습니다.

지방 정부 비용 증가 도시나 카운티에서 새 임대차 관리법을 제정하거나 기존 법을 확대할 경우, 지역 임대 위원회는 비용이 증가할 것입니다. 지방 정부의 선택에 따라 이러한 비용은 연간 아주 적은 금액부터 수천만 달러에 달할 수 있습니다. 이러한 비용은 임대 주택 소유자가 지불할 수도 있습니다.

이 법안을 지지하거나 반대하기 위해 설립된 위원회 목록은 <http://cal-access.sos.ca.gov/campaign/measures/> 사이트를 참조하십시오.

위원회의 기부자 상위 10명을 확인하시려면 <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html> 사이트를 방문하십시오.

주 법안의 전문을 원하시면 주 국무장관에게 (866) 575-1558로 문의하시거나 vigfeedback@sos.ca.gov 로 이메일을 보내주시면 우편으로 무료 사본을 보내드립니다.