

# ข้อเสนอที่ 21 เพิ่มอำนาจให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นในการออกมาตรการควบคุมค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมากขึ้น การริเริ่มบัญญัติกฎหมาย

หัวข้อและบทสรุปอย่างเป็นทางการ

จัดเตรียมโดยอัยการสูงสุด

สามารถอ่านเนื้อหาของข้อเสนอนี้ได้ที่เว็บไซต์เลขาธิการรัฐ ที่ [voterguide.sos.ca.gov](http://voterguide.sos.ca.gov)

- แก้ไขกฎหมายของรัฐเพื่ออนุญาตให้รัฐบาลท้องถิ่นออกมาตรการควบคุมค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีอายุมากกว่า 15 ปี อนุญาตให้เพดานในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าต่อปีในท้องถิ่นแตกต่างจากเพดานที่ใช้อยู่ในปัจจุบันทั่วทั้งรัฐได้
- อนุญาตให้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการควบคุมอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 15 ตลอดระยะเวลาสามปีเมื่อเริ่มเช่าอาศัยใหม่ (มากกว่าอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มที่ข้อบัญญัติท้องถิ่นอนุญาต)
- นโยบายด้านการควบคุมค่าเช่าใหม่จะไม่ใช้บังคับกับบุคคลที่มีบ้านไม่เกินสองหลัง

- ห้ามมิให้มีการควบคุมอัตราค่าเช่า ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้ให้เช่าในการได้รับผลตอบแทนทางการเงินที่ยุติธรรม ตามกฎหมายแห่งรัฐแคลิฟอร์เนีย

## สรุปประมาณการผลกระทบทางการเงินต่อรัฐบาลระดับรัฐและระดับท้องถิ่นขั้นสุดท้ายโดยนักวิเคราะห์กฎหมาย:

- โดยรวมแล้ว รายได้ของรัฐและท้องถิ่นมีแนวโน้มที่จะลดลงหลายสิบล้านดอลลาร์ ต่อปีเมื่อเวลาผ่านไป แต่รายได้ที่ลดลงอาจจะมากกว่าหรือน้อยกว่านี้ก็ได้ ขึ้นอยู่กับ การดำเนินการของชุมชนท้องถิ่น

## การวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์การออกกฎหมาย

### ความเป็นมา

**ที่อยู่อาศัยเช่าในรัฐแคลิฟอร์เนียแพง** ผู้เช่าในรัฐแคลิฟอร์เนียมักจะจ่ายเงินค่าเช่าบ้านร้อยละ 50 มากกว่าผู้เช่าในรัฐอื่น ๆ ในบางส่วนของรัฐ ค่าเช่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศมากกว่าสองเท่า ค่าเช่าในรัฐแคลิฟอร์เนียมีราคาสูง เนื่องจากรัฐไม่มีที่อยู่อาศัยที่เพียงพอสำหรับทุกคนที่ต้องการอาศัยอยู่ที่นั่น คนที่ต้องการอาศัยอยู่ที่นั่นต้องแข่งขันเพื่อแย่งชิงที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้ราคาเช่าเพิ่มมากยิ่งขึ้น

**หลายเมืองมีกฎหมายควบคุมค่าเช่า** หลายเมืองในรัฐแคลิฟอร์เนีย—รวมไปถึง Los Angeles, San Francisco, และ San Jose—มีกฎหมายที่จำกัดอัตราการขึ้นค่าเช่าที่อยู่อาศัยของผู้ให้เช่าตั้งแต่หนึ่งปีขึ้นไป กฎหมายดังกล่าวมักมีชื่อว่ากฎหมายควบคุมค่าเช่า ชาวแคลิฟอร์เนียจำนวนหนึ่งในห้าอาศัยอยู่ในเมืองที่มีกฎหมายควบคุมค่าเช่า คณะกรรมการค่าเช่าท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการควบคุมค่าเช่า คณะกรรมการเหล่านี้ถูกจ้างด้วยค่าธรรมเนียมของผู้ให้เช่า

**การพิจารณาคดีของศาลว่าด้วยการจำกัดการควบคุมค่าเช่าท้องถิ่น** ศาลได้วินิจฉัยว่ากฎหมายควบคุมการเช่าควรอนุญาตให้ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับ "อัตราเงินคืนที่เป็นธรรม" ซึ่งหมายความว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับอนุญาตให้เพิ่มค่าเช่าเพียงพอที่จะได้รับกำไรบ้างในแต่ละปี

**กฎหมายรัฐจำกัดการควบคุมค่าเช่าท้องถิ่น** กฎหมายรัฐที่เรียกว่า กฎหมายค่าเช่าที่อยู่อาศัย Costa-Hawkins (Costa-Hawkins) จำกัดการควบคุมค่าเช่าท้องถิ่น Costa-Hawkins สร้างข้อจำกัดหลักสามประการ ประการแรก ค่าเช่าที่פקไม่สามารถใช้ได้กับบ้านครอบครัวเดี่ยวทุกหลัง ประการที่สอง การควบคุมค่าเช่าไม่สามารถใช้ได้กับที่פקสร้างใหม่ใด ๆ ที่ก่อสร้างขึ้นเสร็จหลังจากวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 1995 ประการที่สาม กฎหมายควบคุมค่าเช่าไม่สามารถควบคุมว่าผู้ให้เช่าจะต้องคิดค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่เท่าใดในครั้งแรกที่

มีการย้ายเข้า

**กฎหมายของรัฐจำกัดการขึ้นค่าเช่า** เพิ่มเติมมาจากการควบคุมค่าเช่าท้องถิ่นของ Costa-Hawkins แล้ว กฎหมายของรัฐใหม่ได้จำกัดการเพิ่มค่าเช่าสำหรับบ้านเช่าส่วนใหญ่ในรัฐแคลิฟอร์เนีย ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มค่าเช่ามากกว่าร้อยละ 5 บวกอัตราเงินเฟ้อในหนึ่งปี หรือร้อยละ 10 ตามข้อใดก็ได้ที่มีค่าต่ำกว่ากัน กฎนี้ถูกนำไปใช้กับเคหะสถานส่วนใหญ่ที่มีอายุมากกว่า 15 ปี กฎหมายนี้มีอายุถึงวันที่ 1 มกราคม 2030

**รายได้ภาษีของรัฐบาลท้องถิ่นและรัฐ** ภาษีสามประเภทที่เป็นแหล่งที่มาแหล่งใหญ่ที่สุดของรายได้จากภาษีสำหรับรัฐและรัฐบาลท้องถิ่นในรัฐแคลิฟอร์เนียคือ—ภาษีเงินได้ส่วนบุคคล ภาษีโรงเรือน และภาษีการค้า รัฐเก็บภาษีรายได้ส่วนบุคคลจากรายได้—รวมไปถึงค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับ—ซึ่งได้รับภายในรัฐ รัฐบาลท้องถิ่นเก็บภาษีที่อยู่อาศัยจากเจ้าของที่อยู่อาศัยตามมูลค่าของทรัพย์สินเหล่านั้น รัฐบาลรัฐและรัฐบาลท้องถิ่นเก็บภาษีการขายจากการขายสินค้าปลีก

### ข้อเสนอ

**อนุญาตให้มีการขายการควบคุมค่าเช่า** ข้อเสนอแก้ไขข้อจำกัดหลักสามอย่างของ Costa-Hawkins โดยอนุญาตให้เมืองและเทศมณฑลสามารถนำการควบคุมค่าเช่าไปใช้กับทรัพย์สินได้มากกว่าภายใต้กฎหมายปัจจุบัน โดยเฉพาะเมืองและเทศมณฑลสามารถนำการควบคุมค่าเช่าไปใช้กับเคหะสถานที่มีอายุมากกว่า 15 ปีได้ ซึ่งไม่ได้รวมถึงบ้านครอบครัวเดี่ยวที่มีผู้ที่มีทรัพย์สินเพียงสองหลังหรือน้อยกว่านั้นเป็นเจ้าของ นอกจากนี้ เมืองและเทศมณฑลยังสามารถจำกัดอัตราการขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่าเมื่อมีผู้เช่ารายใหม่ย้ายเข้า ชุมชนที่กระทำการเช่นนั้นต้องอนุญาตให้ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มค่าเช่าขึ้นถึงร้อยละ 15 ในสามปีแรกหลังจากที่ผู้เช่าย้ายเข้ามา

## การวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์การออกกฎหมาย

ดล

**กำหนดให้มีอัตราผลตอบแทนที่เป็นธรรม** ข้อเสนอ  
กำหนดให้กฎหมายควบคุมค่าเช่าอนุญาตให้ผู้ให้เช่ามีอัตรา  
ผลตอบแทนที่เป็นธรรม ซึ่งส่งผลให้ค่าพิพาทของศาลใน  
อดีตนำมาปรับใช้ในกฎหมายรัฐ

## ผลกระทบต่องบประมาณ

**ผลกระทบทางเศรษฐกิจ** หากชุมชนต่าง ๆ ตอบสนองต่อ  
ข้อเสนอนี้ด้วยการขยายการบังคับใช้กฎหมายควบคุมค่าเช่า  
ดังกล่าวนอกเหนือจากความคุ้มครองของผู้เช่าปัจจุบัน อาจ  
นำไปสู่ผลกระทบทางเศรษฐกิจบางประการ ผลกระทบที่มี  
โอกาสเกิดขึ้นมากที่สุด ได้แก่:

- เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงระเบียบค่าเช่า ผู้ให้เช่าบางราย  
จะขายที่อยู่อาศัยให้เจ้าของคนใหม่กับเจ้าของใหม่ที่จะ  
อาศัยอยู่ที่นั่น
- ค่าเช่าที่อยู่อาศัยจะลดลงเนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ต้องการ  
จ่ายมากขนาดนั้นสำหรับทรัพย์สินเหล่านี้
- ผู้ให้เช่าบางรายจะจ่ายค่าเช่าที่น้อยลงและผู้ให้เช่าบางราย  
จะได้รับรายได้ค่าเช่าที่น้อยลง
- ผู้ให้เช่าบางรายจะย้ายที่พักน้อยครั้งมากขึ้น ตัวอย่างเช่น  
ผู้เช่าจะย้ายออกน้อยลงเพราะค่าเช่าจะเพิ่มขึ้น

ปริมาณผลกระทบเหล่านี้จะขึ้นอยู่กับว่ามีกี่ชุมชนที่ออก  
กฎหมายใหม่ และครอบคลุมที่อยู่อาศัยกี่แห่ง และมีค่าเช่าที่  
ถูกจำกัดมากเท่าใด

**การเปลี่ยนแปลงในรายได้รัฐและรายได้ท้องถิ่น** ผลกระทบ  
ทางเศรษฐกิจของข้อเสนอนี้จะส่งผลต่อภาษีทรัพย์สิน  
ภาษีการขาย และรายได้จากภาษี ผลกระทบที่สำคัญที่สุด  
และมีโอกาสเกิดขึ้นมากที่สุด ได้แก่:

- **ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จ่ายภาษีทรัพย์สินน้อยลง** การลดลงของมูลค่าสินทรัพย์ให้ผู้เช่าอาจส่งผลต่อ  
การชำระภาษีทรัพย์สินที่ลดลงโดยเจ้าของเป็นเวลา  
หลายปี การสูญเสียภาษีทรัพย์สินจะถูกชดเชยส่วน  
ที่ขาดไปโดยการมีจำนวนเงินค่าภาษีทรัพย์สินที่ต้อง  
ชำระสูงขึ้น ซึ่งเกิดจากการขายบ้านเช่า นั้นเป็นเพราะ  
ว่าการขายที่อยู่อาศัยมักจะทำให้การตั้งระดับการเก็บ  
ภาษีทรัพย์สินสูงขึ้น รายได้ที่สูญเสียไปจากมูลค่า  
ทรัพย์สินที่ลดลงจะมากกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการ  
ขายมากขึ้น ด้วยเหตุนี้ข้อเสนอนี้จะลดจำนวนเงินภาษี  
ทรัพย์สินโดยรวมที่ต้องชำระลง
- **ผู้เช่าเสียภาษีการขายเพิ่มมากขึ้น** ผู้เช่าที่จ่ายค่า  
เช่าที่น้อยลงจะใช้จ่ายเงินเก็บบางส่วนของตนในการใช้  
จ่ายกับสินค้าฟุ้งซ่านภาษี

- **การเปลี่ยนแปลงในภาษีรายได้ที่ชำระ  
โดยผู้ให้เช่า** การชำระภาษีรายได้ของผู้ให้เช่าจะ  
ประสบความสำเร็จเปลี่ยนแปลงไปหลายทาง ทั้งขึ้นและลง  
ผลกระทบโดยภาพรวมต่อภาษีรายได้ของรัฐนั้นไม่  
ชัดเจน

โดยภาพรวมแล้วข้อเสนอนี้จะลดรายได้ของรัฐและท้องถิ่น  
เมื่อเวลาผ่านไป ภาษีทรัพย์สินจะได้รับผลกระทบมากที่สุด  
จำนวนรายได้ที่สูญเสียขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ปัจจัยที่  
สำคัญที่สุดก็คือการตอบสนองของชุมชนเหล่านี้ต่อข้อเสนอ  
ดังกล่าว ตัวอย่างเช่น หากชุมชนที่มีการควบคุมค่าเช่าอยู่  
แล้วขยายกฎเกณฑ์เพื่อนำบ้านที่ใหม่กว่า และบ้านครอบครัว  
เดียวเข้ามาด้วย การสูญเสียรายได้ภาษีสามารถสูงถึงหลาย  
สิบล้านดอลลาร์ต่อปี หากมีหลายชุมชนสร้างกฎการควบคุม  
ค่าเช่าใหม่ ความสูญเสียที่มีต่อรายได้ภาษีก็อาจจะมีมากขึ้น  
หากมีชุมชนเพียงไม่กี่แห่งทำการเปลี่ยนแปลง การสูญเสีย  
รายได้จะเล็กน้อย

**เพิ่มค่าใช้จ่ายของรัฐบาลท้องถิ่น** หากเมืองหรือ  
เทศมณฑลใด ๆ ตรากฎหมายควบคุมค่าเช่าใหม่หรือขยาย  
การบังคับใช้กฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบัน คณะกรรมการค่าเช่า  
ท้องถิ่นจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น โดยขึ้นอยู่กับทางเลือก  
ของรัฐบาลท้องถิ่น ค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจมีปริมาณน้อย  
มากถึงหลายล้านดอลลาร์ต่อปี ค่าใช้จ่ายเหล่านี้จะชำระ  
โดยค่าธรรมเนียมของเจ้าของที่อยู่อาศัยให้เขา

โปรดไปที่ <http://cal-access.sos.ca.gov/campaign/asures/> เพื่อดูรายชื่อ  
คณะกรรมการที่ได้รับการจัดตั้งขึ้นเฉพาะเพื่อ  
สนับสนุนหรือคัดค้านข้อเสนอนี้

โปรดไปที่ <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html>  
เพื่อดูรายชื่อผู้บริจาคเงินจำนวนสูงสุด  
10 รายแรกของคณะกรรมการ

หากท่านต้องการสำเนาเนื้อหาฉบับเต็มของข้อเสนอรัฐ  
นี้ กรุณาโทรศัพท์ติดต่อเลขาธิการรัฐได้ที่หมายเลข  
(855) 345-3933 หรือท่านสามารถส่งอีเมลถึง  
[vigfeedback@sos.ca.gov](mailto:vigfeedback@sos.ca.gov) ท่านจะได้รับเอกสารทาง  
ไปรษณีย์โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด

21