

OPISYAL NA TITULO AT BUOD

INIHANDA NG PANGKALAHATANG ABUGADO

**Makikita ang teksto ng panukalang ito sa website ng Kalihim ng Estado sa
voterguide.sos.ca.gov.**

- Babaguhin ang batas ng estado upang pahintulutan ang mga lokal na gobyernong magtatag ng kontrol sa upa sa mga residensyal na ari-ariang mahigit 15 taon. Magpapahintulot ng mga lokal na limit sa mga taunang pagtataas ng upa na mag-iiba sa kasalukuyang limit sa buong estado.
- Magpapahintulot ng mga pagtataas ng upa sa mga ari-ariang may kontrol ng upa sa hanggang 15 porsyento sa loob ng tatlong taon sa simula ng bagong pangungupahan (mataas sa anumang pagtataas na pinahihintulutan ng lokal na ordinansa).
- Bibigyan ng iksemsyon ang mga indibidwal na nagmamay-ari ng hindi hihigit sa dalawang tirahan mula sa mga bagong patakaran sa pagkontrol ng upa.

- Alinsunod sa batas ng California, ipagbabawal sa pagkontrol ng upa ang paglabag sa mga karapatan ng nagpapaupa sa patas na pinansyal na kita.

BUOD NG TANTIYA NG PAMBATASANG TAGASURI SA NETONG EPEKTO SA PANANALAPI NG ESTADO AT LOKAL NA PAMAHALAAN:

- Sa pangkalahatan, isang potensyal na pagbawas sa mga pang-estado at lokal na kita sa mataas na milyun-milyong dolyar kada taon sa pagdaan ng panahon. Depende sa mga aksyon ng mga lokal na komunidad, ang mga pagkawala ng kita ay maaaring maging mas mababa o higit pa.

PAGSUSURI NG PAMBATASANG TAGASURI

BATAYAN

Mahal ang Paupahang Bahay sa California. Ang mga nangungupahan sa California ay kadalasang nagbabayad ng mahigit 50 porsyento para sa pabahay kaysa sa ibang nangungupahan sa iba pang estado. Sa ilang bahagi ng estado, nagkakahalaga ang mga renta ng mahigit doble ng pambansang average. Malaki ang renta sa California dahil walang maibibigay na sapat na pabahay ang estado para sa lahat ng gustong manirahan dito. Ang mga taong gustong manirahan dito ay dapat makipagkumpitensya para sa pabahay, na nagreresulta sa pagtaas ng mga renta.

Ang Ilang Lungsod ay May Mga Batas sa Pagkontrol ng Renta. Ang ilang lungsod sa California—kabilang ang Los Angeles, San Francisco, at San Jose—ay may mga batas na naglilimita kung gaano kalaki ang maaaring itaas ng mga nagpapaupa sa mga renta para sa pabahay mula isang taon hanggang sa susunod. Ang mga batas na ito ay kadalasang tinatawag na pagkontrol ng renta. Tinatayang isan-kalima ng mga taga-California ang naninirahan sa mga lungsod na may pagkontrol ng renta. Ang mga lokal na lupon ng pagrenta ang nagpapatupad ng pagkontrol ng renta. Binabayaran ang mga lupong ito sa pamamagitan ng mga bayad sa mga nagpapaupa.

Nililimitahan ng Mga Kautusan ng Hukuman ang Lokal na Pagkontrol ng Renta. Iniatas ng mga hukumang dapat pahintulutan ng mga batas sa pagkontrol ng renta ang mga nagpapaupa na makatanggap ng “patas na rate of return.” Nangangahulugan itong dapat pahintulutan ang mga nagpapaupang magtaas ng mga renta na sapat para makatanggap sila ng kaunting tubo kada taon.

Nililimitahan ng Batas ng Estado ang Lokal na Pagkontrol ng Renta. Nililimitahan ng isang batas ng estado, na kilala bilang Batas sa Paupahang Pabahay sa Costa-Hawkins (Costa-Hawkins), ang mga lokal na batas sa pagkontrol ng renta. Gumagawa ang Costa-Hawkins ng tatlong pangunahing limitasyon. Una, hindi malalapad ang pagkontrol ng renta sa

anumang bahay na pang-isang pamilya. Pangalawa, hindi kailanman malalapad ang pagkontrol ng renta sa anumang kakatayo lang na bahay na natapos noong Pebrero 1, 1995 o pagkatapos nito. Pangatlo, hindi maaaring iatas ng mga batas sa pagkontrol ng renta sa mga nagpapaupa kung magkano ang maaari nilang singilin sa bagong mangungupahan sa paglipat nito.

Nililimitahan ng Batas ng Estado ang Mga Pagtaas ng Renta. Dagdag pa sa lokal na pagkontrol ng rentang pinapahintulutan ng Costa-Hawkins, nililimitahan ng isang bagong batas ng estado ang mga pagtaas ng renta para sa karamihan ng paupahang bahay sa California. Hindi maaaring taasan ng mga nagpapaupa ang renta nang mahigit 5 porsyento at dagdagan ng implasyon sa loob ng isang taon, o 10 porsyento, alinman ang mas mababa. Nalalapat ito sa karamihan ng pabahay na mahigit 15 taong gulang. Tatagal ang batas na ito hanggang Enero 1, 2030.

Mga Kita sa Buwis ng Estado at Lokal na Pamahalaan. Tatlong buwis ang pinakamalaking pinagkukunan ng kita sa buwis para sa estado at mga lokal na pamahalaan sa California—buwis sa personal na kita, buwis sa ari-arian, at buwis sa pagbebenta. Nangongolekta ang estado ng buwis sa personal na kita mula sa mga kinita—kasama na ang rentang natanggap ng mga nagpapaupa—na kinita sa loob ng estado. Nagpapataw ang mga lokal na pamahalaan ng mga buwis sa ari-arian sa mga may-ari ng ari-arian batay sa halaga ng kanilang ari-arian. Nangongolekta ang estado at mga lokal na pamahalaan ng mga buwis sa pagbebenta sa tinging benta ng mga produkto.

MUNGKAHI

Nagpapahintulot sa Pagpapalawig ng Pagkontrol ng Renta. Binabago ng panukalang ito ang tatlong pangunahing limitasyon ng Costa-Hawkins, na nagpapahintulot sa mga lungsod at county na maglapat ng pagkontrol ng renta sa mas maraming ari-arian sa ilalim ng kasalukuyang batas.

PAGSUSURI NG PAMBATASANG TAGASURI

IPINAGPATULUY

Partikular na makakapaglapat ang mga lungsod at county ng pagkontrol ng renta sa karamihan ng pabahay na mahigit 15 taong gulang. Hindi kasama rito ang mga bahay na pag-isang pamilyang pagmamay-ari ng mga taong may dalawa o mas kaunting ari-arian. Dagdag pa, maaaring limitahan ng mga lungsod at county kung gaano kalaki ang maaaring itaas ng nagpapaupa sa mga renta kapag may bagong nangungupahan. Dapat pahintulutan ng mga komunidad na gumagawa nito ang isang nagpapaupang magtaas ng mga renta nang hanggang 15 porsyento sa unang tatlong taon pagkatapos lumipat ng bagong nangungupahan.

Nag-aatas ng Makatarungang Rate of Return. Inaatas ng panukala na pahintulutan ng mga batas sa pagkontrol ng renta na magkaroon ang mga nagpapaupa ng makatarungang rate of return. Dahil dito nagawang batas ng estado ang mga dating pasya ng hukuman.

MGA PISKAL NA EPEKTO

Mga Epekto sa Ekonomiya. Kung tutugon ang mga komunidad sa panukalang ito sa pamamagitan ng pagpapaigting sa kanilang mga batas sa pagkontrol ng renta na higit pa sa mga kasalukuyang proteksyon para sa mga nangungupahan, maaari itong humantong sa ilang epekto sa ekonomiya. Ang mga pinakaposibleng epekto ay:

- Upang maiwasan ang regulasyon sa pagrenta, ibebenta ng ilang nagpapaupa ang kanilang paupahang bahay sa mga bagong pagmamay-aring maninirahan doon.
- Ang halaga ng paupahang bahay ay bababa dahil hindi gugustuhing magbayad ng mga potensyal na nagpapaupa ng malaking halaga para sa mga ari-ariang ito.
- Ang ilang nangungupahan ay gagastos ng mas maliit sa renta at ang ilang nagpapaupa naman ay makakatanggap ng mas maliit na kita sa pagpaparenta.
- Ang ilang nangungupahan ay bihirang lilipat sa ibang mauupahan. Halimbawa, mas kaunting nangungupahan ang lilipat dahil maaaring tumaas ang kanilang mga renta.

Magdedepende ang lawak ng mga epekto sa kung ilang komunidad ang magpapasa ng mga bagong batas, ilang ari-arian ang sinasaklaw, at magkano ang rentang nililimitahan.

Mga Pagbabago sa Mga Kita ng Estado at ng Lokal. Ang mga epekto sa ekonomiya ng panukala ay makakaapekto sa buwis sa ari-arian, buwis sa pagbebenta, at mga kita sa buwis sa kita. Ang mga pinakamalaki at pinaka-posibleng epekto ay:

- **Mas Mababang Buwis sa Ari-arian na Babayaran ng Mga Nagpapaupa.** Ang pagbaba ng halaga ng mga paupahang ari-arian ay hahantong sa pagbaba ng mga pagbabayad ng buwis sa ari-arian ng mga kaukulang may-ari ng mga ari-ariang iyon sa paglipas ng panahon. Bahagyang babawiin ang mga nawalang buwis sa ari-ariang ito sa pamamagitan ng mas mataas na bayad sa buwis sa ari-arian na magmumula sa mga benta ng paupahang bahay. Ito ay dahil kadalasang dinudulot ng benta sa ari-arian

na mailagay sa mas mataas na antas ang mga singil na buwis sa ari-arian. Magiging mas malaki ang mga nawalang kita mula sa mga ari-ariang may mas mababang halaga kaysa sa mga tinubong kita mula sa mga tumaas na benta. Dahil dito, mababawasan ng panukala ang mga kabuuang bayad sa buwis sa ari-arian.

- **Higit na Buwis sa Pagbebenta na Binabayaran ng Mga Nangungupahan.** Gagamitin ng mga nangungupahang nagbabayad ng mas maliit na renta ang ilan sa kanilang mga naipon para bumili ng mga nabubuwisang produkto.
- **Pagbabago sa Mga Buwis sa Kita na Binabayaran ng Mga Nagpapaupa.** Magbabago ang mga bayad sa buwis sa kita ng mga nagpapaupa sa maraming paraan, tataas ito at bababa. Hindi malinaw ang kabuuang epekto sa kita mula sa buwis sa kinita ng estado.

Sa kabuuan, malaki ang posibilidad na mababawasan ang mga pang-estado at lokal na kita sa paglipas ng panahon dahil sa panukala. Pinaka-maaapektuhan ang mga buwis sa ari-arian. Ang halaga ng mawawalang kita ay magdedepende sa maraming salik, lalong lalo na sa kung paano tutugon ang mga komunidad sa panukalang ito. Halimbawa, kung paiigtingin ng mga komunidad na mayroon nang pagkontrol ng renta ang kanilang mga panuntunan upang isama ang mga mas bagong bahay at pang-isang pamilyang bahay, maaaring umabot ang mga mawawalang kita sa ilang milyong dolyar kada taon. Kung maraming komunidad ang bubuo ng mga bagong panuntunan sa pagkontrol ng renta, maaaring mas malaki ang mawawalang kita. Kung kaunting komunidad ang gagawa ng mga pagbabago, maliit lang ang mawawalang kita.

Mga Lumalaking Gastos ng Lokal na Pamahalaan. Kung gagawa ang mga lungsod o county ng mga bagong batas sa pagkontrol ng renta o papalawakin nila ang mga kasalukuyang batas, haharap ang mga lokal na lupon sa pagrenta sa mga tumataas na gastusin. Depende sa mga pipiliin ng lokal na pamahalaan, ang mga gastusing ito ay maaaring **napakaliit hanggang sa umabot sa milyon-milyong dolyar kada taon.** Ang mga gastusing ito ay malamang na bayaran sa pamamagitan ng mga bayarin sa mga may-ari ng mga paupahang bahay.

Bumisita sa <http://cal-access.sos.ca.gov/campaign/measures/> para sa listahan ng mga komite na pangunahing binuo upang suportahan o tutulan ang panukalang ito.

Bumisita sa <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html> upang makita ang nangungunang 10 tagaambag ng komite.

Kung gusto ninyo ng kopya ng buong teksto ng panukalang ito ng estado, pakitawagan ang Kalihim ng Estado sa (800) 339-2957 o maaari kayong mag-email sa vigfeedback@sos.ca.gov at libreng magpapadala sa inyo ng kopya sa pamamagitan ng koreo.