DỰ LUẬT

33 MỞ RỘNG QUYỀN HẠN CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG TRONG VIỆC BAN HÀNH QUY ĐỊNH KIỂM SOÁT TIỀN THUÊ NHÀ Ở. ĐIỀU LUẬT DO DÂN ĐỀ XUẤT.

TIÊU ĐỀ VÀ TÓM LƯỢC CHÍNH THỨC — ĐƯỢC SOẠN THẢO BỞI BỘ TRƯỞNG TƯ PHÁP

Nội dung của dự luật này có trên trang 100 và trang web của Tổng Thư Ký Tiểu Bang *voterguide.sos.ca.gov.*

- Luật hiện hành của tiểu bang (Đạo Luật Cho Thuê Nhà Costa-Hawkins năm 1995) nói chung cấm các thành phố và quận giới hạn mức giá thuê ban đầu mà chủ nhà có thể tính cho những người thuê mới đối với tất cả các loại nhà ở và hạn chế tăng giá thuê cho những người hiện đang thuê đối với (1) các nhà ở được sử dụng lần đầu tiên sau ngày 1 Tháng Hai, 1995; (2) nhà ở cho một hộ gia đình; và (3) căn hộ chung cư.
- Dự luật này sẽ bãi bỏ luật đó của tiểu bang và sẽ cấm tiểu bang hạn chế khả năng các thành phố và quận duy trì, ban hành hoặc mở rộng các sắc lệnh kiểm soát tiền thuê nhà ở.

TÓM TẮT ƯỚC TÍNH CỦA NHÀ PHÂN TÍCH LẬP PHÁP VỀ TÁC ĐỘNG TÀI CHÍNH RÒNG LÊN CHÍNH QUYỀN TIỂU BANG VÀ ĐỊA PHƯƠNG:

- Giảm doanh thu thuế tài sản hàng năm của địa phương ít nhất hàng chục triệu đô la do khả năng mở rộng quyền kiểm soát tiền thuê nhà ở một số cộng đồng.

PHÂN TÍCH CỦA NHÀ PHÂN TÍCH LẬP PHÁP

THÔNG TIN CƠ SỞ

33

Nhà cho thuê rất đắt đỏ ở California. Người thuê nhà ở California thường phải trả nhiều hơn khoảng 50 phần trăm cho nhà ở so với người thuê nhà ở các tiểu bang khác. Ở một số nơi trong tiểu bang, chi phí thuê nhà cao gấp đôi mức trung bình toàn quốc. Giá thuê nhà ở California cao vì tiểu bang này không có đủ nhà ở cho tất cả những người muốn sống ở đây. Những người muốn sống ở đây phải cạnh tranh với những người thuê nhà khác, điều này làm tăng giá thuê nhà.

Một Số Thành Phố Có Luật Kiểm Soát Tiền Thuê Nhà. Một số chính quyền địa phương ở California có luật hạn chế mức tăng tiền thuê nhà của chủ nhà qua các năm. Những luật này thường được gọi là kiểm soát tiền thuê nhà. Khoảng một phần tư người dân California sống tại những cộng đồng có chính sách kiểm soát tiền thuê nhà tại địa phương. Ví dụ về những nơi kiểm soát tiền thuê nhà là thành phố Los Angeles, San Francisco và San Jose.

Luật Tiểu Bang Giới Hạn Mức Tăng Tiền Thuê Nhà. Ngoài luật kiểm soát tiền thuê nhà tại địa phương, luật của tiểu bang còn ngăn cấm hầu hết chủ nhà tăng tiền thuê nhà của người thuê nhà quá 5 phần trăm cộng với lạm phát (tối đa là 10 phần trăm) trong một năm. Luật này có hiệu lực đến năm 2030.

Luật Tiểu Bang Hạn Chế Quyền Kiểm Soát Tiền Thuê Nhà Tại Địa Phương. Một luật khác của tiểu bang, được gọi là *Đạo Luật Nhà Ở Cho Thuê Costa-Hawkins* (Costa-Hawkins), hạn chế luật kiểm soát tiền thuê nhà tại địa phương theo ba phương pháp chính. Thứ nhất, kiểm soát tiền thuê nhà không được áp dụng cho bất kỳ nhà ở gia đình đơn lẻ nào. Thứ hai, kiểm soát tiền thuê nhà không được áp dụng cho bất kỳ ngôi nhà nào được xây dựng vào hoặc sau Ngày 1 Tháng Hai, 1995. Thứ ba, luật kiểm soát tiền thuê nhà nói chung không được cho chủ nhà biết họ có thể tính bao nhiêu tiền đối với người thuê nhà mới khi họ mới chuyển đến. Thay vào đó, việc kiểm soát tiền thuê nhà chỉ có thể hạn chế mức tăng tiền thuê nhà của chủ nhà đối với những người thuê nhà hiện tại.

ĐỀ XUẤT

Cho Phép Chính Quyền Địa Phương Mở Rộng Quyền Kiểm Soát Tiền Thuê Nhà. Dự Luật 33 loại bỏ Costa-Hawkins. Theo dự luật, các thành

PHÂN TÍCH CỦA NHÀ PHÂN TÍCH LẬP PHÁP TIẾP THEO

phố và quận có thể kiểm soát giá thuê đối với bất kỳ loại nhà ở nào. Họ cũng có thể hạn chế mức tăng tiền thuê nhà của chủ nhà khi có người thuê mới chuyển đến. Dự luật này không tạo ra bất kỳ thay đổi nào đối với luật kiểm soát tiền thuê nhà hiện hành tại địa phương. Nhìn chung, các thành phố và quận sẽ phải thực hiện các hành động riêng biệt để thay đổi luật pháp địa phương.

Hạn Chế Khả Năng Kiểm Soát Tiền Thuê Nhà Theo Quy Định Của Tiểu Bang. Dự Luật 33 ngăn cản tiểu bang thực hiện các hành động trong tương lai nhằm hạn chế kiểm soát tiền thuê nhà tại địa phương.

TÁC ĐỘNG TÀI CHÍNH

Tác Động đến Người Thuê Nhà và Chủ Nhà. Nếu Dự Luật 33 được thông qua, luật kiểm soát tiền thuê nhà tại địa phương có thể sẽ được mở rộng ở một số cộng đồng. Điều này có thể gây ra nhiều tác động đến người thuê nhà, chủ nhà và bất động sản cho thuê. Các tác động có khả năng xảy ra nhất là:

- Một số người thuê nhà sống tại những bất động sản được kiểm soát tiền thuê nhà sẽ phải trả ít tiền thuê nhà hơn. Một số người thuê nhà sống tại những nơi không nằm trong phạm vi kiểm soát tiền thuê nhà sẽ phải chi nhiều tiền hơn để thuê nhà.
- Một số người thuê nhà sẽ ít có khả năng chuyển đi hơn.
- Sẽ có ít nhà cho thuê hơn. Một lý do cho việc này là một số chủ nhà sẽ bán bất động sản của mình cho chủ sở hữu mới để họ đến sống ở đó thay vì cho thuê.
- Giá trị của nhà cho thuê sẽ giảm đi vì chủ nhà tiềm năng không muốn trả nhiều tiền để mua những bất động sản này.

Quy mô của những tác động này sẽ phụ thuộc vào số lượng bất động sản được kiểm soát tiền thuê nhà tại địa phương và mức tiền thuê nhà bị hạn chế như thế nào. Những điều này sẽ được quyết định bởi hành động tương lai của chính quyền địa phương và cử tri.

Giảm Doanh Thu Thuế Bất Động Sản Địa Phương. Giá trị bất động sản cho thuê giảm sẽ làm giảm tiền thuế bất động sản mà chủ nhà phải trả. Điều này sẽ làm giảm doanh thu thuế bất động sản của các thành phố, quận, đặc khu và trường học. Theo thời gian, những khoản giảm thuế bất động sản này có thể lên tới ít nhất hàng chục triệu đô la mỗi năm (hàng năm). Con số này chỉ chiếm chưa đến một nửa phần trăm tổng doanh thu thuế bất động sản. Khoảng một nửa số tiền giảm đi sẽ là tiền thuế bất động sản dùng để tài trợ cho trường học. Trong một số năm, tiểu bang có thể cấp nhiều tiền hơn cho các trường học để trang trải các khoản lỗ.

Chi Phí của Chính Quyền Địa Phương Tăng. Nếu luật kiểm soát tiền thuê nhà tại địa phương được mở rộng, chính quyền địa phương có thể phải tăng chi phí để thực hiện các luật này. Những chi phí này có thể dao động từ vài triệu đô la đến hàng chục triệu đô la mỗi năm. Những chi phí này có thể sẽ được trả bằng phí của chủ nhà.

Truy cập *sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2024-ballot-measure-contribution-totals* để xem danh sách các ủy ban được thành lập chủ yếu để ủng hộ hoặc phản đối dự luật này.

Truy cập *ffppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html* để xem thông tin về 10 người đóng góp nhiều nhất cho ủy ban.

33