



Translated by Oscar Arteta

# Ley de California sobre impuestos a la propiedad para los Fideicomisos de Tierras Comunitarias

## **Sobre esta Guía:**

Escrita por Christina Oatfield, Esq.

Producida por Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias de California (California Community Land Trust Network)

Diseñada por Naomi Primero.

Gracias a quienes revisaron y editaron la guía:

Susan Scott de Community Land Trust Association of West Marin

Robin Rudderow de CommonSpace Community Land Trust

Leo Goldberg de California Community Land Trust Network

Jen Collins de Oakland Community Land Trust

Publicada originalmente el 2 de noviembre de 2021.

Actualizada el 1 de diciembre de 2021 (Traducida en Marzo 2022 por Oscar Arteta)

**Marco de esta guía:** Esta guía analiza los conceptos clave de la Ley de California sobre impuestos a la propiedad para los Fideicomisos de Tierras Comunitarias (Community Land Trusts, o CLTs, por sus siglas en inglés), con un enfoque particular en la vivienda en /los terrenos de los/ la tierra de CLTs. Esta guía no /tocará temas sobre/ abordará cuestiones de impuestos para las propiedades de CLT utilizadas para la agricultura, tierras silvestres, espacios abiertos, negocios u otros usos no relacionados con la vivienda. Esta guía se refiere a varios tipos de viviendas, incluyendo las unifamiliares, las multifamiliares, las cooperativas de viviendas de capital limitado, los alquileres y las viviendas en propiedad en terrenos de los CLTs. Hay que tener en cuenta que los impuestos sobre la propiedad suelen ser un tema de legislación estatal y, por lo tanto, el hecho de tener el estatus de exención fiscal 501(c)(3) determinado por el IRS **no** significa que tu CLT esté necesariamente exenta del impuesto sobre la propiedad; sin embargo, es un requisito previo para solicitar la exención del impuesto sobre la propiedad estatal. En esta guía se asumirá que todos los CLTs tienen el estatus 501(c)(3) o están en proceso de solicitarlo.

**Introducción a los impuestos sobre la propiedad en California para los Community Land Trusts.** En California, los la propiedad están sujetos a impuestos o exentos de ellos. La Constitución de California establece una dicotomía: todas las propiedades se clasifican en una de las dos grandes categorías: sujetos a impuestos y exentos a tales impuestos. Esta dicotomía resulta muy difícil para los CLT, ya que cada opción tiene sus ventajas e inconvenientes. Las propiedades sujetas a impuestos deben tributar en función del "**valor**

**de mercado**" de la propiedad según la ley estatal, sin embargo, el "valor de mercado" de una propiedad perteneciente a un CLT es un concepto muy difícil de definir ya que los CLTs generalmente tratan de retirar las propiedades del mercado inmobiliario para que puedan ser administradas como activos al servicio de la comunidad, no como vehículos de inversión. Por lo tanto, en el caso de las propiedades sujetas a impuestos, tenemos la difícil tarea de determinar su valor de mercado. Además, cuando las propiedades sujetas a impuestos tiene un cambio de propietario (incluso un cambio parcial en el título de propiedad), el "valor de mercado" suele reevaluarse, lo que puede dar lugar a aumentos en el impuesto sobre esa propiedad. En el capítulo de propiedades sujetas a impuestos [página XX] de esta guía se explican más detalles sobre las propiedades sujetas a impuestos. Algunas propiedades de CLT pueden optar a la exención del impuesto sobre la propiedad, conocida en la ley como "welfare exemption" ("exención por asistencia social"), lo que significa que se elimina una parte o la totalidad de la factura del impuesto sobre la propiedad. La exención por asistencia social es una categoría amplia de exención fiscal que cubre varios usos benéficos y de servicio público, incluidas las viviendas de alquiler para personas con bajos ingresos. No todas las propiedades de CLT pueden acogerse a la exención por asistencia social, y las propiedades que buscan la exención deben pasar por un largo proceso de solicitud inicial y posteriormente presentar documentos de renovación anualmente. Los detalles sobre la "exención por asistencia social" comienzan en la página [XX] de esta guía.

**Definición de Fideicomiso de Tierras Comunitarias (CLT, por sus siglas en inglés) en la Ley de California sobre impuestos a la propiedad.** El artículo 402.1(a)(11)(C)(ii) del Código de Ingresos e Impuestos de California define un fideicomiso comunitario de tierras (CLT) como una organización que reúne todos estos atributos

1. El CLT es una corporación sin fines de lucro 501(c)(3);
2. Tiene como fines primordiales la creación y el mantenimiento de viviendas asequibles de forma permanente;
3. Vende o alquila unidades de vivienda en sus terrenos a residentes con ingresos bajos o moderados; y
4. Alquila sus terrenos a los residentes por plazos renovables de 99 años.

Cualquier persona que trabaje en asuntos fiscales para su CLT debe tener en cuenta esta definición porque es aplicable a las propiedades que están sujetas a impuestos y, en algunos casos limitados, será relevante para las propiedades que buscan una exención por asistencia social.

La ley de impuestos sobre la propiedad es administrada y aplicada en gran medida por los Valuadores (o Tasadores) locales de cada condado, que trabajan en estrecha colaboración con otros funcionarios del condado que recaudan los impuestos sobre la propiedad y mantienen los registros de la misma. La Junta Estatal de Ecuilización (Board of Equalization, o BOE, por sus siglas en inglés) establece algunas reglas, formularios estándar, y ofrece orientación a los Valuadores locales sobre la ley de impuestos a la propiedad, por lo tanto, los materiales del BOE serán citados en esta guía.

**Fiscalización de las propiedades CLT.** La Proposición 13 de California regula la tributación de todas las viviendas y otros la propiedad de California. De acuerdo con la ley de California, las propiedades se gravan generalmente con el 1% de su valor de tasación al año, lo que se denomina impuesto "ad valorem". El valor de tasación se determina sobre la base del "**valor de mercado**" de la propiedad en el momento en que fue comprada por última vez o adquirida por el propietario actual, ajustado por un aumento de valor de hasta el 2% anual. Además, una nueva construcción o una rehabilitación importante de la propiedad puede dar lugar a una reevaluación, incluso cuando no hay cambio de propietario. Dado que el mercado inmobiliario de

California suele hacer que el precio de los inmuebles suba más de un 2% al año, una persona que ha sido propietaria de su vivienda durante muchos años suele pagar un impuesto sobre la propiedad relativamente más bajo que alguien que ha adquirido una propiedad muy similar más recientemente. Por ello, cuando se compran propiedades, se produce un cambio de propietario o se realizan obras de gran envergadura, suele producirse un aumento considerable del tipo del impuesto sobre la propiedad, a menos que se aplique una exención de reevaluación, como un cambio de título de propiedad entre padres/madres e hijos/as o entre cónyuges. Además de los impuestos "ad valorem", los propietarios de California suelen pagar impuestos adicionales según su ubicación debido a los impuestos especiales recaudados por ciudades y condados. Por lo tanto, el método exacto para calcular el impuesto sobre la propiedad variará de un lugar a otro.

Normalmente, los Valuadores (o Tasadores) fiscales se fijan en el precio de compra de la propiedad para determinar el "valor de mercado" y, posteriormente, para calcular el impuesto "ad valorem"; sin embargo, no se pueden evitar los impuestos simplemente vendiendo la propiedad con un descuento o donándola. En las situaciones en las que una propiedad se vende por debajo del "valor de mercado", los Valuadores pueden fijarse en otros indicadores para determinar el valor de mercado, como el precio de venta de propiedades similares en la misma zona en el mismo lapso de tiempo.

Las propiedades de CLT que están sujetas a impuestos sobre la propiedad pueden obtener cierto alivio gracias a la Sección 402.1(a)(11)<sup>1</sup> del Código de Ingresos e Impuestos de California. Esta ley se creó a través de una serie de proyectos de ley propuestos y promovidos por la Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias de California (CACLTN, por sus siglas en inglés) y organizaciones aliadas. El artículo 402.1(a)(11) exige a los Valuadores fiscales que tengan en cuenta el impacto de las restricciones de asequibilidad y reventa impuestas por el CLT en la propiedad a la hora de evaluar el "valor de mercado" de la misma. Para poder acogerse a la exención fiscal prevista en la sección 402.1(a)(11), la propiedad debe cumplir todos los criterios siguientes:

1. La propiedad está ocupada por sus propietarios (lo que significa que, aunque el CLT sea propietario del terreno, los residentes son propietarios de su edificio o unidad, o los residentes son propietarios colectivos del edificio o edificios en forma de cooperativa de viviendas de propiedad limitada),
2. Existe un contrato de arrendamiento de terreno renovable por 99 años entre el CLT y los propietarios-ocupantes,
3. Los propietarios-ocupantes tienen ingresos bajos o moderados en el momento de la evaluación, lo que suele considerarse como no más del 120% de los ingresos medios de la zona ajustados al tamaño de la familia.<sup>2</sup>
4. El contrato de arrendamiento de 99 años contiene restricciones de asequibilidad, incluyendo todas las siguientes:
  - a. (I) La(s) vivienda(s) o unidad(es) sólo puede(n) ser vendida(s) o revendida(s) a propietarios con ingresos bajos o moderados para ser ocupada(s) como su lugar de residencia principal.

---

<sup>1</sup> [Enlace a la Sección 402.1 del Código de Ingresos e Impuestos](#) (subdivisión (a)(11))

<sup>2</sup> Según el artículo [50093](#) del Código de Salud y Seguridad, por ingresos bajos o moderados se entiende generalmente no más del 120% de los ingresos promedio de la zona, ajustados por el HUD, entre otros criterios. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) publica en su sitio web tablas con las cifras correspondientes a cada condado de California.

- b. (II) El precio de venta o reventa de la vivienda o unidad se determina mediante una fórmula que garantiza que la vivienda o unidad tiene un precio de compra asequible para los propietarios cualificados.<sup>3</sup>
  - c. (III) Un CLT tiene el derecho de comprar las unidades cuando un residente quiere vender y mudarse, a fin de preservar la vivienda o unidad como vivienda asequible.
  - d. (IV) La vivienda o unidad debe seguir siendo asequible según los términos del contrato de arrendamiento.
5. El contrato se registra en la oficina del registrador del condado y se facilita al Valuador.
  6. Una de las siguientes agencias o funcionarios públicos ha determinado que las restricciones de asequibilidad en el contrato sirven al interés público de crear y preservar la asequibilidad de la vivienda residencial para personas y familias de ingresos bajos o moderados:
    - a. El director de la autoridad local de la vivienda o la agencia equivalente.
    - b. El consejero del condado.
    - c. El director de un departamento de vivienda del condado.
    - d. El abogado de la ciudad.
    - e. El director de un departamento de vivienda de la ciudad.

No existe una fórmula precisa para determinar en qué medida estas restricciones afectan al "valor de mercado" de una propiedad, pero el Valuador está obligado por ley a tener en cuenta su impacto a la hora de realizar una tasación. Así, si un CLT compró una propiedad en el mercado abierto por el "valor de mercado" y luego vende el edificio a residentes con ingresos bajos o moderados (sujeto a un contrato de arrendamiento de terreno renovable por 99 años), el Valuador podría concluir razonablemente que el "valor de mercado" disminuyó y, por lo tanto, la factura de impuestos debería disminuir. Sin embargo, esta ley relativa a la tributación de las propiedades CLT no entró en vigor hasta 2016 y deja mucho margen de interpretación a los Valuadores fiscales locales. La Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias de California (CACLTN) está monitoreando cómo se está interpretando en varios condados y agradece los informes de cualquier CLT en California con respecto a cómo se está aplicando esta ley en su condado.

**Cooperativas de Viviendas de Capital Limitado (Limited-Equity Housing Cooperatives, o LEHCs, por sus siglas en inglés) en terrenos de CLT.** El artículo 402.1(a)(11) comentado anteriormente puede aplicarse a las cooperativas de viviendas de capital limitado<sup>4</sup> en terrenos de CLT según el apartado (B)(5) de dicho artículo. Los socios o accionistas de una cooperativa de viviendas de capital limitado deben tener ingresos bajos o moderados, y se aplican todos los demás requisitos expuestos en la sección anterior de este documento. Sin embargo, hay que tener en cuenta que, en el caso de las cooperativas de viviendas, el cambio de título de propiedad de una sola membresía o una "acción" (porcentaje de participación) puede dar lugar a una reevaluación<sup>5</sup>. En el caso de una cooperativa de viviendas en la que se adquiere una sola acción o membresía o que cambia de propiedad, el interés transferido (no toda la propiedad) debe ser reevaluado y la factura de

---

<sup>3</sup> Aunque el término "asequible" no se define expresamente en esta sección del código tributario, otras leyes estatales relacionadas con la vivienda asequible indican en general que el costo para un hogar residente no es superior al 30% de los ingresos del hogar en el respectivo nivel de ingresos, ajustado al tamaño de la familia. Véanse los artículos [50052.5](#) del Código de Salud y Seguridad (relativos a las viviendas asequibles ocupadas por los propietarios) y [50053](#) (relativos a las viviendas de alquiler asequibles) que se aplican a muchos programas de vivienda financiados por el Estado. Un CLT que disponga de financiación pública con condiciones contractuales que contengan una definición diferente de vivienda asequible puede basarse en esa definición a efectos de la legislación sobre el impuesto sobre bienes inmuebles.

<sup>4</sup> ¿Qué son las cooperativas de viviendas de propiedad limitada? En general, definidas en la Sección [817](#) del Código Civil.

<sup>5</sup> Código de Ingresos e Impuestos, sección 61, subdivisión (i).

impuestos ajustada proporcionalmente. Esto significa que en el mercado de la vivienda de California, cada vez más caro, cuando una acción de una cooperativa de viviendas cambia de manos, la factura del impuesto sobre la propiedad proporcional<sup>6</sup> a esa acción o membresía será más alta. Como resultado de la factura de impuestos más alta, la ley estatal prescribe que la cooperativa debe cobrar cuotas más altas al nuevo ocupante de la cooperativa<sup>7</sup>. Sin embargo, los Valuadores no siempre saben que se ha producido un cambio de título de propiedad en el contexto de una cooperativa de viviendas y existen algunas excepciones a los requisitos de reevaluación para los cambios de título de propiedad que constituyen menos de \$10,000 dólares y menos del 5% del valor de la propiedad<sup>8</sup>. Por lo tanto, algunas LEHC evitan la reevaluación incluso cuando hay cambios en la propiedad. Los Valuadores pueden exigir a las LEHC (entre otros tipos de cooperativas de viviendas, condominios y algunas otras propiedades de propiedad compartida) que presenten un informe de cambio de título de propiedad anualmente<sup>9</sup>. Por lo tanto, una cooperativa o sus miembros individuales pueden recibir una solicitud para presentar el formulario BOE 266-E, lo que resultará en un requisito de informe anual, que puede resultar en la reevaluación del impuesto sobre la propiedad. Puede haber multas impuestas a los miembros de la cooperativa por no presentar el formulario si el Valuador ha pedido a la cooperativa que lo presente.<sup>10</sup>

**Exención de la reevaluación en caso de cambio de título de propiedad.** Una antigua exención de la reevaluación en caso de cambio de propiedad permite que las cooperativas de viviendas de bajos ingresos financiadas por la Agencia de Financiación de la Vivienda de California (California Housing Finance Agency) o financiadas o aseguradas a través de la Ley Nacional de la Vivienda (National Housing Act) estén exentas de la reevaluación en caso de cambio de propiedad de una membresía o acción en la cooperativa. La Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias de California está patrocinando una legislación para ampliar el marco de esta exención a fin de incluir a las cooperativas de viviendas financiadas por otros medios, como otros programas de financiación gubernamental, o a cualquier cooperativa de viviendas situada en terrenos de CLT y sujeta a las disposiciones del artículo 402.1(a)(11) del Código Tributario que se ha comentado anteriormente en este documento. En el momento de redactar este documento<sup>11</sup>, la legislación está pendiente.

### ***Welfare Exemption*** (Exención por Asistencia Social) - **Exención general de las viviendas de alquiler**

La mayoría de los CLT que solicitan una exención del impuesto sobre la propiedad lo hacen en virtud del artículo 214(g) del Código Fiscal.<sup>12</sup> Esta parte específica del código tributario se aplica únicamente a las viviendas de **alquiler** con bajos ingresos. Por lo tanto, los CLT que deseen ofrecer a los residentes la posibilidad de ser propietarios de sus viviendas no podrán contar con la exención del impuesto sobre la propiedad en su presupuesto. Sin embargo, no existe un precedente legal claro sobre este tema. Algunos CLT diseñan algunos o todos sus proyectos de vivienda como viviendas de alquiler específicamente para poder asegurarse de que la propiedad obtendrá una exención de impuestos sobre la propiedad; en el caro mercado inmobiliario de California a veces es vital que una propiedad obtenga la exención de impuestos sobre la

---

<sup>6</sup> Sección 65.1 del Código de Ingresos e Impuestos.

<sup>7</sup> Sección 65.1 del Código de Ingresos e Impuestos, subdivisión (b).

<sup>8</sup> Sección 65.1 del Código de Ingresos e Impuestos, subdivisión (a).

<sup>9</sup> Sección 480.8 del Código de Ingresos e Impuestos.

<sup>10</sup> Sección 482 del Código de Ingresos e Impuestos, subdivisión (a).

<sup>11</sup> Véase [AB 1206](#) (Bennett) de la sesión legislativa 2021-2022.

<sup>12</sup> Sección [214](#) del Código de Ingresos e Impuestos, subdivisión (g).

propiedad para que el CLT pueda hacer que la propiedad sea asequible para los residentes con bajos ingresos.

### **Criterios generales de elegibilidad para la exención por asistencia social de la Sección 214(g)**

Para que un inmueble propiedad de un CLT pueda acogerse a la exención por asistencia social basándose en la Sección 214(g) para viviendas de alquiler con bajos ingresos, el inmueble debe cumplir **todos** los criterios siguientes:

1. Ser propiedad de y estar operada por la CLT o por una sociedad de responsabilidad limitada (LLC, por sus siglas en inglés), una corporación o una sociedad en la que una organización sin fines de lucro sea el socio general administrativo
2. Estar destinado exclusivamente a viviendas de alquiler e "instalaciones relacionadas" (por ejemplo, una unidad u oficina del administrador, zonas de recreo compartidas, etc.).

Además, la propiedad debe cumplir **alguno** de los siguientes criterios:

- A. La propiedad está financiada por cualquier forma de préstamo o subvención del gobierno y existe una **restricción de la escritura** o un **acuerdo regulador** registrado contra la propiedad de acuerdo con los términos de la financiación que restringe los alquileres de los ocupantes que tienen ingresos más bajos.
  - a. Tenga en cuenta que según esta opción para acceder a la exención por asistencia social, no es necesario que todos los residentes califiquen como de "bajos ingresos", sin embargo, si los ingresos de algunos residentes superan los "bajos ingresos", entonces la propiedad será gravada proporcionalmente al porcentaje del valor de la propiedad que no está sirviendo a los hogares de bajos ingresos.
- B. El propietario de la vivienda recibe créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (low-income housing tax credits, o LIHTC, por sus siglas en inglés). Tenga en cuenta que, en el momento de redactar este documento, sólo unos pocos CLT de California utilizan la financiación LIHTC, y que esta fuente de financiación suele ser adecuada para desarrollos urbanos de mayor envergadura.<sup>13</sup>
- C. La propiedad pertenece en su totalidad a una corporación sin fines de lucro o a un fideicomiso benéfico; **el 90% o más de los ocupantes de la propiedad son hogares con bajos ingresos**; y los alquileres de los hogares con bajos ingresos tienen un límite máximo que se considera "asequible" para dichos hogares.<sup>14</sup> Tenga en cuenta que una sola CLT u organización que utilice esta parte específica de la exención por asistencia social no puede superar los veinte millones de dólares (\$20,000,000) en valor de tasación de las propiedades que reclaman la exención y la CLT necesitará una resolución de la junta directiva denominada "**Otro documento legal**" en la Regla del Impuesto sobre La propiedad 140(a)(3) que restrinja el uso de la propiedad como vivienda de bajos ingresos.<sup>15</sup>
- D. La propiedad es ahora propiedad de una organización sin fines de lucro 501(c)(3) y fue adquirida previamente por el Departamento de Transporte (Caltrans) por expropiación (eminent domain).

### **¿Qué se considera Bajos Ingresos?**

---

<sup>13</sup> Esta guía no cubrirá la financiación de LIHTC en profundidad porque hay numerosos manuales legales y técnicos disponibles de HUD, Novogradac, y el Centro de Política Fiscal, entre otras fuentes.

<sup>14</sup> El alquiler asequible se rige por el artículo [50053](#) del Código de Salud y Seguridad, y por lo general tiene un límite del 30% de los ingresos de la familia para ese nivel de ingresos. Compruebe las condiciones de cualquier financiación aplicable y la Sección 50053 para obtener instrucciones más precisas.

<sup>15</sup> Norma del impuesto sobre bienes inmuebles 140(b)(2) (18 CCR § 140(b)(2))

Por lo general, los hogares de bajos ingresos son aquellos que están debajo del 80% de los ingresos promedio de la zona, ajustados al tamaño de la familia. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés) establece las normas para calcular estas cifras, y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés) publica tablas de cifras para cada condado de California y cada tamaño de familia. Tenga en cuenta que en una familia con dos cónyuges que obtienen ingresos, a efectos de estos límites de ingresos, los ingresos de los dos cónyuges se combinarán para determinar los ingresos del hogar. A veces los Valuadores también cuentan a los otros inquilinos (roomates) que comparten una unidad como parte de un "hogar", por lo que los ingresos de los otros inquilinos se combinarán para calcular los ingresos del hogar, sin embargo, este es otro ejemplo de una situación en la que la ley es ambigua y las prácticas pueden variar mucho.

### **¿Qué se considera una restricción de la escritura o un Convenio Regulador a efectos de la exención por asistencia social?**

A efectos de la exención por asistencia social, una restricción de la escritura "*significa una escritura registrada como un gravamen contra el título de propiedad en los registros oficiales del condado en el que se encuentra la propiedad, que especifica que todo o una parte del uso de la propiedad está restringido al alquiler a hogares de bajos ingresos e identifica el número de unidades restringidas al uso como viviendas de bajos ingresos*".<sup>16</sup> Obsérvese que, en general, una restricción de la escritura puede referirse a un documento inscrito en los registros oficiales de la propiedad del condado que impone otros tipos de términos, condiciones o restricciones al uso de una propiedad.

A efectos de la exención por asistencia social específicamente, un Convenio Regulador es muy similar a una restricción de la escritura en el sentido de que se inscribe contra la propiedad en los registros del condado y debe especificar el número de unidades restringidas a la vivienda de bajos ingresos, sin embargo, un convenio regulador también debe especificar el alquiler máximo permitido para esas unidades, y se utiliza normalmente para reflejar un acuerdo con una agencia gubernamental que ha proporcionado créditos fiscales para la vivienda de bajos ingresos o la financiación del gobierno para la propiedad con fines de vivienda de bajos ingresos.<sup>17</sup>

### **¿Pueden las Cooperativas de Viviendas de Capital Limitado (Limited-Equity Housing Cooperatives, o LEHCs, por sus siglas en inglés) acogerse a la exención por asistencia social del artículo 214(g)?**

Varios CLTs están interesados en desarrollar LEHCs y se han preguntado si pueden acogerse a la exención por asistencia social. La exención de la sección 214(g) del código fiscal está redactada expresamente para las viviendas de **alquiler**, entonces ¿se aplica dicha exención a una cooperativa de viviendas en la que los residentes son propietarios parciales del edificio? No existe ningún precedente jurídico claro y vinculante sobre este tema. Sin embargo, una carta de opinión de la Junta Estatal de Ecuilización (Board of Equalization, o BOE, por sus siglas en inglés) sugirió que las cooperativas de viviendas no pueden acogerse a la exención de la Sección 214(g) porque son más parecidas a las viviendas en propiedad que a las de alquiler y el BOE no reconoce las situaciones en las que alguien puede ser a la vez inquilino y propietario.<sup>18</sup> Esta opinión del BOE

<sup>16</sup> Norma del impuesto sobre bienes inmuebles 140(a)(5) (18 CCR § 140(a)(5)).

<sup>17</sup> Norma del impuesto sobre bienes inmuebles 140(a)(6) (18 CCR § 140(a)(6)).

<sup>18</sup> Opinión del Memorando de la Junta Estatal de Ecuilización [880.0420](#), 7 de marzo de 1990

no es un precedente legalmente vinculante; es simplemente una opinión expresada por el BOE, lo que significa que su Valuador fiscal local puede llegar a una conclusión diferente, sin embargo, es probable que muchos Valuadores sigan la opinión del BOE. En muchas LEHCs, aunque los residentes son propietarios de una membresía o acción de la cooperativa, lo que les convierte en propietarios parciales en cierto sentido, también suelen firmar un acuerdo de afiliación o alquiler que les permite ocupar una determinada unidad a cambio de una cuota o alquiler para cubrir los costos de mantenimiento de la propiedad, por lo que en muchas LEHCs los residentes son técnicamente inquilinos de su unidad, a la vez que poseen una acción de propiedad muy limitada en la sociedad propietaria o arrendataria del edificio. Por lo tanto, un Valuador comprensivo podría estar dispuesto a permitir una exención por asistencia social para una propiedad LEHC.

No existe una práctica establecida en la ley respecto a los contratos de alquiler u ocupación de las LEHCs, por lo que las condiciones de ocupación de los miembros varían de una LEHC a otra. Hacer que los residentes firmen un contrato de alquiler para ocupar su unidad podría aumentar la probabilidad de que un Valuador fiscal determine que la propiedad es una propiedad de alquiler que puede acogerse a la exención fiscal por asistencia social del artículo 214(g). Aunque se puede argumentar que los residentes de los LEHC son efectivamente inquilinos, especialmente si todos los residentes firman un contrato de alquiler, esto no garantiza que un LEHC pueda obtener una exención fiscal por asistencia social; por lo tanto, los CLTs que desarrollen LEHCs deben considerar cuidadosamente las posibles consecuencias fiscales del modelo de LEHC. Además, tal vez una de las razones por las que la ley fiscal limita expresamente la exención por asistencia social a las viviendas de alquiler (excluyendo implícitamente la propiedad por parte de los residentes) es porque la Constitución de California establece parámetros en torno a los tipos de propiedad que pueden estar exentos de impuestos sobre la propiedad a las propiedades que son propiedad de una organización o fideicomiso sin fines de lucro y "ninguna parte de cuyos beneficios netos redunde en beneficio de cualquier accionista privado o individuo".<sup>19</sup> Los Valuadores han argumentado que las LEHCs son categóricamente inelegibles para una exención por asistencia social debido a la prohibición del beneficio privado; algunos Valuadores han argumentado que incluso si todos los miembros de la LEHC firman un contrato de alquiler que los hace inquilinos, no son elegibles para una exención por asistencia social de conformidad con las limitaciones de la Constitución de California sobre qué propiedades pueden ser elegibles para una exención por asistencia social. En resumen, la cuestión de si las LEHC pueden acogerse a la exención por asistencia social del artículo 214(g) es un ámbito jurídico no resuelto y la estructuración de una LEHC requiere una cuidadosa consideración de las implicaciones del impuesto sobre bienes inmuebles (entre otras cuestiones jurídicas, como la ley de sociedades, la ley de alquileres y la ley de zonificación local, entre otros temas que quedan fuera del alcance de este documento).

### **Exención temporal por asistencia social para inmuebles en construcción o rehabilitación basada en el artículo 214.18**

Además de la exención por asistencia social de la Sección 214(g) para las viviendas de alquiler que se ha comentado en los apartados anteriores de este documento, los CLTs con propiedades que aún no están ocupadas por residentes pueden solicitar una exención por asistencia social temporal basada en la Sección 214.18 del Código Fiscal y Tributario.<sup>20</sup> Esta es una forma de que las propiedades de los CLTs obtengan una

---

<sup>19</sup> Véase el artículo XIII de la Constitución de California, [Sección 4](#), subdivisión (b).

<sup>20</sup> Enlace a la sección [214.18](#) del Código de Ingresos e Impuestos



exención por asistencia social, al menos temporalmente, para las propiedades que se están construyendo o rehabilitando durante unos cinco (5) años, independientemente de si finalmente serán viviendas de alquiler o de propiedad. Los inmuebles que obtienen una exención por asistencia social según el artículo 214.18 pueden perder la exención más adelante, una vez que pasan a ser ocupados por propietarios residentes (en lugar de utilizarse como viviendas de alquiler) o si los hechos y circunstancias que rodean al inmueble y los ingresos de sus residentes no cumplen los requisitos de la exención de viviendas de alquiler del artículo 214(g). El artículo 214.18 del código tributario también fue el resultado de la defensa de la Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias de California para garantizar que las propiedades de CLT que se construyan o rehabiliten no sean gravadas indebidamente.

Para poder acogerse a esta exención, la propiedad debe ser propiedad de un CLT y, en general, debe cumplir los requisitos del artículo 402.1(a)(11) del Código de Impuestos (véase la sección sobre impuestos de las propiedades de CLT, a partir de la página XX), incluido el dictamen de un funcionario local en el que se declare que la propiedad sirve al interés público y que haya una restricción en la escritura o un documento similar en vigor y registrado el 1 de enero siguiente a la adquisición de la propiedad por parte del CLT o antes de esa fecha. Los requisitos se analizan en la parte de este documento dedicada a la fiscalización de los CLTs.

Esta exención está concebida para inmuebles en construcción o rehabilitación, por lo que la propiedad sólo puede acogerse a ella durante un plazo aproximado de 5 años.

El CLT puede verse obligado a devolver los impuestos exentos si el desarrollo o la rehabilitación no se completan o al menos están en marcha en un plazo de 5 años a partir de la fecha de gravamen (es decir, el 1 de enero) tras la adquisición de la propiedad por parte del CLT.

Los CLTs deben tener en cuenta que, en el momento de redactar este documento, esta sección del código va a caducar o "expirar" el 1 de enero de 2025, por lo que se aconseja a los CLTs que no se acojan a ella para las propiedades que puedan adquirir después de esa fecha; sin embargo, la Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias de California tiene la intención de abogar por la renovación de esta ley.

El proceso de solicitud de una exención por asistencia social según el artículo 214(g) y el artículo 214.18 del Código de Impuestos e Ingresos es prácticamente el mismo. Mientras la propiedad esté desocupada durante la construcción o la rehabilitación, la CLT no tendrá que demostrar la condición de bajos ingresos de los residentes. Dado que la sección 214.18 es relativamente nueva, no estamos seguros de qué documentación adicional puede exigir el Valuador para conceder esta exención (por ejemplo, documentación que demuestre que la construcción es inminente o está en curso), por lo que recomendamos que se ponga en contacto con la oficina del Valuador local antes de presentar una solicitud sobre la base de la exención temporal de la sección 214.18 para saber qué pueden exigir.

### **Cómo obtener la exención por asistencia social (*Welfare Exemption*)**

Obtener la exención por asistencia social requiere un proceso de dos pasos. Posteriormente, habrá requisitos continuos para mantener la exención por asistencia social de conformidad con el artículo 214(g).

*Primer paso: Obtener un certificado de autorización de organización (organizational clearance certificate, u OCC, por sus siglas en inglés):* Un CLT debe obtener un certificado de autorización de organización

(organizational clearance certificate, u OCC, por sus siglas en inglés) del BOE. Este paso sólo tiene que realizarse una vez para todo el CLT, a menos que el CLT sea titular de la propiedad a través de filiales o empresas conjuntas LLC (que se analizan más adelante), entonces cada nueva entidad necesitará un OCC. La OCC se obtiene del BOE y establece la elegibilidad de esa organización para poseer propiedades que pueden ser elegibles para una exención por asistencia social. La obtención de una OCC no es específica para ninguna propiedad en particular.

Para obtener un OCC, una organización debe presentar el Formulario 277 ([Form 277](#)) en el BOE junto con una serie de anexos, que se resumen a continuación. El propio formulario contiene una lista de comprobación con descripciones más detalladas de la documentación requerida.

- Artículos de incorporación (incluyendo el original y todas las versiones modificadas) certificados por el Secretario de Estado. (Tenga en cuenta que los artículos deben contener una declaración que dedique los activos de la corporación a fines benéficos).
- Carta de exención fiscal del IRS que acredite la condición de exención fiscal 501(c)(3) del CLT (denominada "carta de determinación") o una carta del FTB (Federal Tax Board) de California que acredite la exención fiscal estatal.
- Estados financieros correspondientes al año natural o fiscal inmediatamente anterior al año de la solicitud (probablemente el año en que el CLT poseyó por primera vez cualquier propiedad que pudiera acogerse a la exención) y cada uno de los años posteriores hasta la fecha.
- Documentación de las actividades de la organización (por ejemplo, páginas impresas de la página web, etc.).

#### Segundo paso: Solicitud de Exención por Asistencia Social (Welfare Exemption) para una propiedad específica

El siguiente paso para obtener una exención por asistencia social para una propiedad específica de un CLT es presentar un formulario 267: Solicitud de exención por asistencia social al Valuador del condado en el que se encuentra la propiedad. Este formulario deberá incluir una serie de anexos, entre ellos:

- Estados financieros de la propiedad específica (no de todo el CLT)
- Copias de los contratos de alquiler
- Formulario BOE 267-L que contiene detalles adicionales sobre las viviendas asequibles
- Algunos Valuadores exigen a los CLT que presenten el formulario BOE 267-LA que rellenan los residentes individuales para informar de sus ingresos, mientras que usualmente el CLT debe simplemente recoger estos formularios y guardarlos en los registros del CLT en caso de auditoría.
- Otros formularios del BOE que puedan ser aplicables (ver recursos al final de este documento).

#### Pasos que se debe continuar haciendo: Mantener la exención

Después de presentar el Formulario 267 inicial, cada año el CLT debe presentar el Formulario 267-A antes del 15 de febrero para mantener su exención.

#### **Consejos para lidiar con la certificación de ingresos**

Sabemos que hay algunas variaciones de un condado a otro en cuanto a la documentación de los ingresos a efectos de la exención por asistencia social. A continuación hay algunas sugerencias basadas en las experiencias de los miembros de CACLTN:

- Cuando hay varios adultos que no son familiares entre sí y que comparten una unidad, como una casa grande con muchos dormitorios, las leyes y las interpretaciones de las leyes varían en términos

de lo que cuenta como un "hogar" a los efectos de determinar si la propiedad está ocupada por los hogares de bajos ingresos. En tales situaciones, puede ser mejor hacer que cada residente firme un contrato de alquiler por separado para apoyar la afirmación de que cada residente es su propio hogar, sin embargo, compruebe las normas de cualquier financiación gubernamental aplicable a su propiedad y tenga en cuenta que las interpretaciones de los evaluadores del significado de "hogar" pueden variar.

- Incluya una cláusula en los contratos de alquiler que exija la participación de los residentes en la certificación de ingresos.
- Avise a los residentes con la mayor antelación posible sobre la certificación de ingresos y recuérdelos que deben presentar los formularios en varias ocasiones.

### **Consejos para trabajar con los Valuadores**

Si no está seguro de cómo la ley de impuestos sobre la propiedad podría aplicarse a cualquiera de sus propiedades, debe programar una reunión con su Valuador local. Los Valuadores del condado son funcionarios elegidos, por lo que usualmente están dispuestos a reunirse con los miembros de la comunidad y las organizaciones locales, o si el funcionario elegido no está personalmente disponible, por lo general se asegurarán de que alguien de su personal esté disponible para responder a las preguntas. En muchas oficinas de los Valuadores puede haber personal especializado en las solicitudes de exención por asistencia social, por lo que puede solicitar reunirse con alguien de ese personal si cree que su propiedad podría ser elegible para una exención por asistencia social. Puede ser útil hablar con alguien de la oficina del Valuador antes de presentar los formularios porque, aunque el BOE tiene formularios estándar utilizados en todo el estado, somos conscientes de que hay algunas variaciones de un condado a otro en cuanto a la documentación específica que se requiere para las exenciones por asistencia social. Podría obtener información muy importante y ahorrarse algo de tiempo solicitando una breve reunión al principio del desarrollo de un proyecto, quizás incluso antes de la adquisición de una propiedad.

Dado que la exención del artículo 214.18 para las propiedades de CLT en fase de desarrollo es relativamente nueva, puede ser especialmente aconsejable ponerse en contacto con la oficina local del Valuador antes de presentar los materiales de solicitud para un proyecto que dependa de esta nueva exención para saber qué documentos de apoyo, si los hay, querrá revisar el Valuador local con su solicitud.

[El BOE ha publicado recientemente una Carta a los Valuadores \(Letter to Assessors, o LTA, por sus siglas en inglés\), con el número 2021/001, en relación a la tributación de las propiedades CLT.](#)<sup>21</sup> Esta LTA cubre la evaluación de las propiedades sujetas a impuestos en las que el CLT es dueño de la tierra y toca el tema la nueva exención 214.18 para las propiedades en desarrollo o rehabilitación. Si su Valuador parece no estar familiarizado con los CLTs, infórmeles sobre la LTA.

### **Las LLC como filiales de las CLT solicitan su propio certificado de autorización de organización (organizational clearance certificate, u OCC, por sus siglas en inglés):**

Cuando una CLT no es la propietaria registrada de una propiedad, sino que la propiedad es propiedad de una filial de una LLC, una sociedad o una empresa conjunta, la LLC debe obtener su propia OCC. Por lo general, la entidad que es la propietaria registrada de la propiedad debe obtener su propia OCC. Utilice el formulario

---

<sup>21</sup> Carta del BOE a los Valuadores N° 2021/052 (dic 2021) [[BOE Letter to Assessors No. 2021/052 \(December, 2021\)](#)]

BOE 277-LLC para solicitar una OCC para una LLC que sea propiedad en su totalidad de una o más organizaciones sin fines de lucro o el formulario BOE 277-L1 para propiedades que son propiedad de sociedades limitadas (una estructura legal común utilizada con la financiación LIHTC). La solicitud de OCC es similar para una LLC a la de una organización sin fines de lucro 501(c)(3). La principal diferencia para una LLC como solicitante será que la LLC debe demostrar que es enteramente propiedad de una organización sin fines de lucro 501(c)(3). Consulte el formulario BOE 277-LLC para obtener una lista detallada de la documentación requerida. Consulte también la Norma 136 del BOE para obtener detalles sobre los requisitos generales para que la LLC pueda optar a una exención por asistencia social antes de presentar la solicitud, ya que existen muchos requisitos para los artículos de la organización que pueden aplicarse.

Cuando una LLC propiedad de una o más organizaciones sin fines de lucro busca una exención por asistencia social para cualquiera de sus propiedades, los pasos de la solicitud serán similares a los descritos anteriormente para las corporaciones sin fines de lucro con estatus de exención de impuestos 501(c)(3). La LLC tendrá que obtener primero una OCC del BOE y, luego, la propiedad específica de la LLC solicitará una exención por asistencia social. Tenga en cuenta que una propiedad perteneciente a una sociedad o empresa conjunta en la que participe una empresa de desarrollo urbano con fines de lucro como miembro no puede optar a la exención del impuesto sobre la propiedad.

#### **Recursos:**

#### **Enlaces a los formularios del BOE para la exención por asistencia social:**

[Form 277](#) - Claim for Organizational Clearance Certificate filed with the State BOE

[BOE Form 277-LLC](#) - Claim for Organizational Clearance Certificate filed with the State BOE by an LLC

[Form 267](#) - Claim for Welfare Exemption (first filing) (filed with County Assessor)

[Form 267-A](#) - Claim for Welfare Exemption (filed annually after first filing)

[Form 267-L](#) - Welfare Exemption Supplemental for low-income housing filed in by CLT

[Form 267-LA](#) - Welfare Exemption Supplemental form for low-income housing filed by residents and collected by CLT

Otros formularios del BOE que no se mencionan en esta guía pueden aplicarse a su CLT en función de los usos específicos (por ejemplo, el formulario 267-H para viviendas de personas mayores o discapacitadas y el BOE 267-O podría aplicarse a una propiedad en la que haya una unidad comercial arrendada a una organización sin fines de lucro).

#### **Otros materiales del BOE:**

[BOE Publication 149: Property Tax Welfare Exemption](#)

[BOE Rule 136](#): Limited Liability Companies As Qualifying Organizations for Welfare Exemption.

[BOE Rule 140](#): Welfare Exemption Requirements for Low-Income Housing Properties

[BOE Letter to Assessors No. 2021/052 "Assessment and Exemption of Community Land Trust Housing," December, 2021](#)

**SPANISH VERSION OF THE "Resources" ONLY FOR REFERENCE, IF NEEDED**

**Enlaces a los formularios del BOE para la exención por asistencia social:**

Formulario 277 - Solicitud de certificado de autorización de organización presentada ante el BOE

Formulario BOE 277-LLC - Solicitud de certificado de autorización de organización presentada ante el BOE del Estado por una LLC

Formulario 267 - Solicitud de exención por asistencia social (primera presentación) (presentado ante el Valuador del condado)

Formulario 267-A - Solicitud de exención por asistencia social (presentada anualmente después de la primera presentación)

Formulario 267-L - Suplemento de exención por asistencia social para viviendas de bajos ingresos presentado por el CLT

Formulario 267-LA - Suplemento de exención por asistencia social para viviendas de bajos ingresos presentado por los residentes y recogido por el CLT

**Otros materiales del BOE:**

Publicación del BOE 149: Exención por asistencia social del Impuesto sobre La propiedad

Norma 136 del BOE: Las Sociedades de Responsabilidad Limitada como Entidades Beneficiarias de la Exención por Asistencia Social.

Norma 140 del BOE: Requisitos para la exención por asistencia social del impuesto sobre la propiedad para viviendas para personas de bajos ingresos

Carta del BOE a los Valuadores N° 2021/052 "Valuación y exención de las viviendas de Community Land Trust", diciembre, 2021