

Ley de Impuestos a la Propiedad en California para Fideicomisos de Tierra Comunitaria



Perpetual Home Affordability-Stewardship-Community Control

ACERCA DE ESTE MANUAL

Autora: [Christina Oatfield, Esq.](#)

Producción: [Red de Fideicomisos de Tierra Comunal de California](#)

Diseño: [Naomi Primero](#)

Traducción: [Lydia Lopez](#)

Agradecimiento a quienes revisaron y editaron el manual:

[Susan Scott](#), Fideicomiso de Tierra Comunal del Oeste de Marin (CLAM)

[Robin Rudderow](#), Fideicomiso de Tierra Comunal CommonSpace

[Leo Goldberg](#), la Red de Fideicomisos de Tierra Comunal de California (CACLTN)

[Jen Collins](#), Fideicomiso de Tierra Comunal de Oakland (OakCLT)

Publicación original, 2 de noviembre de 2021.

Revisión, 1 de diciembre de 2021.

Traducción, 17 de marzo del 2023.

— Ambito de este Manual

Este manual discute conceptos centrales en la ley de impuestos a la propiedad en California aplicables a fideicomisos de tierra comunal (CLTs por sus siglas en Inglés), con enfoque particular en viviendas ubicadas en estos fideicomisos. Este manual no abarca la ley de impuestos a propiedades en fideicomiso de tierra comunal para uso agrícola, tierras silvestres, espacios abiertos, para uso de negocios, u otros usos que no sean específicamente de vivienda. Este manual cubre varios tipos de vivienda, incluyendo vivienda unifamiliar, multifamiliar, cooperativas de vivienda de equidad limitada (cooperativas LEHC, por sus siglas en Inglés), vivienda de alquiler, y viviendas propiedad de residentes en fideicomisos de tierra comunal. Tome nota que los impuestos a la propiedad generalmente son materia de ley estatal, y por lo tanto el tener la distinción 501(c)3 de organización no lucrativa con el Servicio de Rentas Internas (IRS, por sus siglas en Inglés) no garantiza que su fideicomiso este exento a pagar impuestos de propiedad; sin embargo, es un prerequisite que aplique la exención de impuestos estatales a la propiedad. Este manual asume que los fideicomisos tienen la distinción 501(c)3 o que están en proceso de aplicar para esta distinción.

CONTENIDO

— Introducción

Introducción a la Ley de Impuestos a la Propiedad en California para Fideicomisos de Tierra Comunal [pág 5](#)

Definición de Fideicomiso de Tierra Comunal en la Ley de Impuestos a la Propiedad en California [pág 6](#)

— Propiedades sujetas a Impuestos

Impuestos a Propiedades en Fideicomiso de Tierra Comunal [pág 8](#)

Cooperativas LEHC en Fideicomiso de Tierra Comunal [pág 11](#)

Exención de Reevaluación al Cambio de Propietarios [pág 12](#)

— Exención de Asistencia Social: Información General & Elegibilidad

Exención General a Vivienda de Alquiler [pág 14](#)

Criterio General de Elegibilidad para la Sección 214(g) de Exención de Asistencia Social [pág 14](#)

¿Qué constituyen Bajos Recursos?

¿Qué constituye la restricción a la escritura o acuerdo regulatorio para propósito de la exención de asistencia social?

¿Cómo califican las Cooperativas LEHC para la Sección 214(g) de la Exención de Asistencia Social? [pág 17](#)

Exención de Asistencia Social Temporal para Propiedades en Construcción o Rehabilitación, basado en la Sección 214.18 [pág 19](#)

— Obteniendo la Exención de Asistencia Social

Obteniendo la Exención de Asistencia Social: Proceso de Dos Pasos [pág 22](#)

Recomendaciones para Administrar la Certificación de Ingresos [pág 23](#)

Consejos para Trabajar con Asesores Fiscales

Corporaciones de Responsabilidad Limitada (LLCs por sus siglas en Inglés) como Subsidiarias de un Fideicomiso podrían necesitar su propio Certificado de Autorización Organizativa (OCC por sus siglas en Inglés)

— Recursos Adicionales [pág 26](#)

INTRODUCCION

Introducción a la Ley de Impuestos a la Propiedad en California para Fideicomisos de Tierra Comunal

Definición de Fideicomiso de Tierra Comunal

— Introducción a la Ley de Impuestos a la Propiedad para Fideicomisos de Tierra Comunal

De acuerdo a la Constitución de California, las propiedades están sujetas a impuestos o podrían ser exentas de impuestos. Esto conlleva un contraste difícil para los fideicomisos porque cada opción tiene sus ventajas y desventajas. Las propiedades sujetas a impuestos deben ser evaluadas basadas en el valor del mercado por ley estatal, pero el valor del mercado de una propiedad en terreno fideicomiso de tierra comunal es un concepto vago porque los fideicomisos generalmente tratan de remover propiedades del mercado de bienes raíces para que se puedan administrar responsablemente como bienes capitales, no como instrumentos de inversión. Así que en el caso de propiedades sujetas a impuestos existe el desafío de determinar el valor de mercado. Además, cuando las propiedades sujetas a impuestos cambian de manos (aun un cambio parcial de propietarios), usualmente el valor del mercado es re-evaluado, lo que podría resultar en incrementos en el impuesto a la propiedad. Más detalles de propiedades sujetas a impuestos se discuten en el capítulo de propiedades sujetas a impuestos (página 8) de este manual. Ciertas propiedades en fideicomiso de tierra comunal podrían calificar para una exención en el impuesto a la propiedad, también conocida como la exención de asistencia social, lo que significa que todo o parte del impuesto será eliminado. La exención de asistencia social es una categoría amplia de exención de impuestos que cubre varias entidades caritativas y de servicio público, incluyendo las viviendas de alquiler de bajos recursos. No todas las propiedades en fideicomiso de tierra comunal califican para la exención de asistencia social y las propiedades buscando exención necesitan aplicar en un proceso prolongado y subsecuentemente archivar formas de renovación anualmente. Detalles acerca de la exención de asistencia social se encuentran en la página 14 de este manual.

— Definición de Fideicomiso de Tierra Comunal en la Ley de Impuestos a la Propiedad en California

El Código de Ingresos e Impuestos en California Sección 402.1(a)(11)(C)(ii) define un **fideicomiso de tierra comunal** como una organización con los siguientes atributos:

1. **Que el fideicomiso sea una corporación caritativa 501(c)3;**
2. **Que tenga como su propósito principal la creación y el mantenimiento de vivienda asequible permanentemente;**
3. **Que venda o alquile unidades de vivienda en su terreno a residentes de ingresos bajos o moderados; y**
4. **Que le arriende el terreno a los residentes por períodos renovables de 99 años.**

Cualquiera que trabaje en asuntos fiscales para su fideicomiso de tierra comunal tendrá que tomar en cuenta esta definición porque le concierne a propiedades sujetas a impuestos, y en algunos casos será relevante para propiedades que buscan alcanzar la exención de asistencia social.

La ley de impuestos a la propiedad se administra e implementa principalmente a nivel local por los Asesores Fiscales del condado, quienes trabajan en colaboración con otros oficiales del condado quienes recopilan impuestos a la propiedad y mantienen los registros. La Junta Estatal de Ajustes Equitativos (BOE, por sus siglas en Inglés) define ciertas reglas, los formularios requeridos, y provee guías a los asesores fiscales locales para administrar la ley de impuestos a la propiedad; por lo tanto, la Junta de Ajustes Equitativos será una referencia constante en este manual.

PROPIEDADES SUJETAS A IMPUESTOS

**Impuestos a propiedades en
Fideicomiso de Tierra Comunal**

**Cooperativas de Equidad Limitada
(LEHC) en Fideicomiso de Tierra
Comunal**

**Exención de Reevaluación al Cambiar
de Propietario**

— Impuestos a Propiedades en Fideicomiso de Tierra Comunal

La Proposición 13 en California gobierna los impuestos a toda vivienda y otros bienes capitales en California. Por esta ley las propiedades generalmente se tasan al 1% de su valor evaluado por año, también conocido como “impuesto proporcional al valor.” El valor evaluado se determina basado en el **valor de mercado** de la propiedad al momento de la última compra de la propiedad, o sea cuando fue adquirida por el dueño actual, ajustando el valor del mercado hasta por un 2% cada año. Adicionalmente, construcción nueva o una rehabilitación mayor en la propiedad podría generar una reevaluación, incluso si no hubiera cambio de propietario. En California, típicamente el valor de bienes raíces sube por más del 2% anual, por lo cual alguien que mantenga su propiedad por muchos años a menudo pagará impuestos a la propiedad relativamente bajos comparado con alguien que adquirió una propiedad similar recientemente. Por lo tanto, cuando una propiedad se vende y hay cambio de propietario, o si hay construcción mayor, habrá una tasación de impuestos de incremento considerable, a menos que alguna exención a la evaluación aplique, como cambio de propiedad entre padres e hijos o entre esposos. Además de impuestos proporcionales al valor de la propiedad, propietarios en California usualmente pagan impuestos adicionales basados en cada lugar geográfico, debido a impuestos especiales cobrados por ciudades y condados. Por lo tanto, el método exacto de calcular impuestos a la propiedad varía de un lugar a otro.

Usualmente, los tasadores fiscales examinan el precio de compra de la propiedad para determinar el valor de mercado y subsecuentemente calculan el impuesto proporcional a ese valor; pero no se puede simplemente evitar los impuestos vendiendo la propiedad a un precio descontado, o donar la propiedad. En situaciones donde la propiedad se vendió debajo de la tasa del mercado actual, los tasadores fiscales podrían usar otras medidas para determinar el valor en el mercado, incluyendo por cuanto se venden propiedades similares en ese vecindario alrededor del mismo periodo de tiempo.

Las propiedades Fideicomiso de Tierra Comunal sujetas a impuesto de propiedad podrían conseguir tratamiento fiscal más favorable por la Sección 402.1(a)(11).¹

¹ [Vinculo alCodigo de Ingresos y Tasacion, Seccion 402.1 \(Subdivision \(a\)\(11\)\)](#)

Esta ley fue creada por medio de una serie de proyectos de ley propuestos y patrocinados por la Red de Fideicomisos de Tierra Comunal (CACLTN, por sus siglas en Inglés) y organizaciones aliadas. La Sección 402.1(a)(11) requiere que los tasadores fiscales consideren el impacto de las restricciones de asequibilidad y reventa impuestas al evaluar el precio de mercado de la propiedad.

Para calificar para una reducción de impuestos bajo la Sección 402.1(a)(11), la propiedad debe cumplir con el siguiente criterio:

01. La propiedad es ocupada por el dueño..

Mientras el Fideicomiso es dueño del terreno, los residentes son dueños del edificio o de su unidad de vivienda, o los residentes colectivamente son dueños del edificio(s) por medio de una cooperativa de vivienda de equidad limitada.

02. Existe un contrato de arrendamiento del terreno por un periodo de 99 años entre el Fideicomiso y los dueños que ocupan la vivienda, el cual es renovable.

03. Los dueños de la vivienda tienen recursos bajos o moderados al momento de la evaluación de impuestos de propiedad, lo que usualmente significa no más del 120% de ingresos medios del área, ajustados por el tamaño de la familia.²

04. El contrato de arrendamiento de 99 años contiene restricciones de asequibilidad, incluyendo las siguientes:

I. La vivienda solo se puede vender o revender a residentes de recursos bajos o moderados, para ser ocupados como su lugar principal de residencia.

II. El precio de venta o reventa de la vivienda se determina por medio de una fórmula que asegura que la vivienda tenga precio de compra asequible a residentes que califiquen.³

9

² De acuerdo al Código de Salud y Seguridad 50093, los ingresos bajos o moderados usualmente significa no más del 120% de ingresos medios del área, incluyendo cualquier ajuste del Depto de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en Inglés), entre otros criterios. Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en Inglés) también publica en línea tablas con cifras para cada condado en California.

³ Mientras "asequible" no está definido con exactitud en esta sección del código de impuestos, otras leyes estatales relacionadas con vivienda asequible usualmente indican que significa que el costo a un residente no será más del 30% de los ingresos, con ajustes por tamaño de la familia. Vea el Código de Salud y Seguridad Secciones 50052.5 (vivienda asequible dueño ocupante) y 50053 (vivienda de alquiler asequible) que aplican a varios programas de vivienda financiados por el estado. Un fideicomiso de tierra comunal con fondos gubernamentales y un contrato definiendo asequibilidad de otra manera posiblemente pueda usar esa definición para el cálculo de impuestos a la propiedad.

III. Un Fideicomiso de Tierra Comunal tiene derecho de comprar las unidades de vivienda cuando uno de los residentes quiere mudarse y vender la propiedad, para preservar la vivienda como unidad de vivienda asequible.

05. El contrato se registra en la oficina de registros del condado y se proporciona una copia al asesor fiscal.

06. Una de las siguientes agencias públicas u oficiales públicos ha determinado que las restricciones de asequibilidad en el contrato promueven el interés público para crear y preservar asequibilidad de vivienda residencial para personas y familias de recursos bajos y moderados:

- I. El director de la autoridad de vivienda local o una agencia equivalente
- II. El abogado del condado
- III. El director del departamento de vivienda del condado
- IV. El abogado de la ciudad
- V. El director de algún departamento de vivienda

No hay una fórmula precisa para determinar hasta qué punto estas restricciones afectan el 'valor del mercado' de la propiedad, pero el asesor fiscal debe por ley considerar su impacto al hacer su evaluación. Por lo tanto, si un Fideicomiso compró una propiedad en el mercado abierto y después vende el edificio a residentes de ingresos bajos o moderados (sujetos al contrato de arrendamiento de terreno de 99 años) el asesor fiscal podría concluir razonablemente que el valor del mercado disminuye y por lo tanto la factura de impuestos debería reducirse. Pero esta ley concerniente a impuestos de propiedades en Fideicomiso de Tierra Comunal apenas entró en vigor en el 2016 y se presta a la interpretación de cada asesor fiscal local. La Red de Fideicomisos de Tierra Comunal está monitoreando cómo se está interpretando esta ley en varios condados y acepta reportes de cualquier Fideicomiso en California para estar al tanto de cómo se está aplicando esta ley en cada condado.

— Cooperativas de Vivienda de Equidad Limitada en Terreno Fideicomiso de Tierra Comunal

La Sección 402.1(a)(11) discutida arriba puede aplicarse a cooperativas de vivienda de equidad limitada⁴ en terreno fideicomiso de tierra comunal por el párrafo (B)(5) de esta sección. Los miembros o accionistas en una cooperativa de equidad limitada deben calificar con ingresos bajos o moderados, y todos los otros requisitos discutidos en la sección anterior también aplican a esta situación. Sin embargo, tome nota que entre las cooperativas de vivienda un cambio de propietario de un miembro o accionista puede provocar una reevaluación.⁵ En el caso de una cooperativa de vivienda donde una acción o membresía es comprada o cambia de dueño, el interés transferido (no la propiedad entera) debe ser reevaluado y la factura de impuestos ajustada proporcionalmente.⁶ Esto significa que en el mercado de bienes raíces tan costoso en California, cuando una acción cambia de manos, la factura de impuestos proporcional a esa acción o membresía aumentará. Como resultado de la factura de impuestos más alta, la ley estatal prescribe que la cooperativa debería cobrar tarifas más altas al nuevo ocupante de la cooperativa.⁷ Sin embargo, los tasadores fiscales no siempre saben que hubo un cambio de propietario en una cooperativa de vivienda y hay algunas excepciones a los requisitos de reevaluación durante un cambio de propietario cuando incluyen menos de \$10,000 y menos del 5% del valor de la propiedad.⁸ Por lo tanto, algunas cooperativas LEHC evitan reevaluación aun cuando hay cambios de propietario. Los asesores fiscales podrían requerir que las cooperativas LEHC (entre otros tipos de cooperativas de vivienda, condominios, y ciertas propiedades compartidas) archiven un reporte de cambio de propietario anualmente.⁹

11

4 Qué son las cooperativas de vivienda de equidad limitada? Su definición en general se encuentra en el Código Civil Sección [817](#).

5 Código de Ingresos e Impuestos Sección [61](#) subdivisión (i).

6 Código de Ingresos e Impuestos Sección [65.1](#).

7 Código de Ingresos e Impuestos Sección [65.1](#) subdivisión (b).

8 Código de Ingresos e Impuestos Sección [65.1](#) subdivisión (a).

9 Código de Ingresos e Impuestos Sección [480.8](#).

Entonces, una cooperativa o sus miembros individuales podrían recibir una noticia de la Junta de Ajustes Equitativos (BOE, por sus siglas en Inglés) requiriendo que archiven el formulario BOE 266-E, lo cual provocará un requisito de archivar reportes anualmente, lo cual podría provocar una devaluación de impuestos a la propiedad. Podría haber multas a los miembros de la cooperativa por no archivar este formulario si el asesor fiscal requirió que la cooperativa lo archivara.¹⁰

— Exención de Reevaluación al Cambiar de Propietario

Desde hace mucho tiempo existe una excepción a la reevaluación al cambiar de propietario, la cual permite que cooperativas de vivienda de bajos recursos financiadas por la Agencia de Finanzas de Vivienda en California o financiadas o aseguradas por el Estatuto Nacional de Vivienda reciban esta excepción a la reevaluación cuando una acción o membresía cambia de dueño. La Red de Fideicomisos de Tierra Comunal está patrocinando un proyecto de ley para expandir el alcance de esta excepción para incluir cooperativas de vivienda financiadas por otros medios, incluyendo fondos gubernamentales, y cooperativas de vivienda situadas en terrenos con fideicomiso de tierra comunal sujetos a las provisiones del Código de Impuestos, Sección 402.1(a)(11) discutidas previamente en este artículo.¹¹

Al momento de esta redacción este proyecto de ley continúa pendiente de resolución.

10 Revenue and Taxation Code Section [482](#) subdivision (a).

11 See [AB 1206](#) (Bennett) of 2021-2022 legislative session.

EXENCION DE ASISTENCIA SOCIAL

Información
General y
Elegibilidad

Exención General para Viviendas de Alquiler

Criterio General de Elegibilidad para Exención de Asistencia Social, Sección 214(g)

¿Cómo califican las Cooperativas LEHC para la Exención de Asistencia Social, Sección 214(g)?

Exención de Asistencia Social Temporal para Propiedades en Construcción o Rehabilitación, Sección 214.18

— Exención General para Viviendas de Alquiler

La mayoría de Fideicomisos de Tierra Comunal buscan una exención de impuestos a la propiedad basada en el Código de Ingresos e Impuestos, Sección 214(g).¹² Esta sección específica del código aplica solamente para vivienda de **alquiler** de bajos recursos. Por lo tanto, los Fideicomisos que deseen proveer oportunidades de propietario de vivienda a sus residentes tal vez no debían anticipar que van a obtener exenciones de impuestos, especialmente importante al planear presupuestos. Aunque no haya un precedente legal claro en este asunto, algunos Fideicomisos diseñan parte o todo su proyecto de vivienda como vivienda de alquiler específicamente para asegurarse de que la propiedad obtendrá la exención de asistencia social. En el mercado tan costoso de bienes raíces de California, a veces es un asunto vital que la propiedad obtenga exención de impuestos a la propiedad para que la meta de ofrecer propiedades asequibles a residentes de bajos recursos sea posible.

— Criterio de Elegibilidad General para la Exención de Impuestos Sección 214(g)

Para que una propiedad en Fideicomiso de Tierra Comunal califique para la exención de asistencia social, Sección 214(g), para viviendas de alquiler de bajos recursos, la propiedad debe cumplir con **todo** el criterio delineado a continuación:

01. Propiedad del Fideicomiso y administrada por el Fideicomiso o por una compañía de responsabilidad limitada (LLC, por sus siglas en Ingles), corporación, o asociación en la cual una organización no lucrativa es socio y gerente general; y
02. Ser usada exclusivamente para vivienda de alquiler e “instalaciones relacionadas,” (por ejemplo, oficina del gerente/administrador, áreas de recreación compartidas, etc.).

12 Código de Ingresos e Impuestos, Sección 214 subdivisión (g).

Además, la propiedad debe cumplir con **cualquiera** de los siguientes requisitos:

A. La propiedad fue financiada por cualquier forma de préstamo gubernamental o subsidio/beca y existe una **restricción de escritura o acuerdo regulatorio** registrado con el título de la propiedad de acuerdo a los términos del financiamiento, y tal restricción o contrato limita el alquiler de los residentes, quienes tienen bajos ingresos.

— Tome nota que para obtener esta exención de asistencia social, no todos los residentes deben calificar con “bajos ingresos,” pero si los ingresos de algunos de los residentes son más altos, entonces la propiedad tendrá que pagar impuestos proporcionalmente al porcentaje del valor de la propiedad que no acomoda hogares de bajos recursos.

B. El dueño de la propiedad recibe créditos fiscales de bajos recursos (LIHTC, por sus siglas en Inglés). Tome nota que el financiamiento LIHTC solo es utilizado por algunos Fideicomisos en California al momento de esta redacción, y esta fuente de financiamiento generalmente es más apropiada para proyectos de desarrollo de más grande escala.¹³

C. La propiedad Fideicomiso es completamente propiedad de una organización/corporación no lucrativa o un fideicomiso caritativo; **90% o mas de los ocupantes de la propiedad son hogares de bajos ingresos;** y la renta de hogares de bajos ingresos se limitan a una cantidad considerada “asequible” para dichos hogares.¹⁴

— Tome nota que un Fideicomiso u organización usando esta parte específica de la exención de asistencia social no puede exceder veinte millones de dólares (\$20,000,000) en la valuación de las propiedades requiriendo dicha exención, y el Fideicomiso necesitará una resolución de su junta directiva llamada **“Otro documento legal”** de acuerdo a la Ley de Impuestos a la Propiedad 140(a)(3), que limita el uso de la propiedad a vivienda de bajos recursos.¹⁵

15

13 Esta guía no abarca financiamiento LIHTC a fondo, porque hay muchos otros manuales técnicos y legales disponibles por medio de HUD, Novogradac, y el Centro de Pólizas Fiscales, entre otras fuentes.

14 Renta asequible está estipulada por la Sección 50053 del Código de Salud y Seguridad, y generalmente se limita al 30% de los ingresos de un hogar para cada categoría de ingresos. Revise las condiciones de cada financiamiento y la Sección 50053 para instrucciones más precisas.

15 Ley de Impuestos a la Propiedad 140(b)(2) (18 CCR § 140(b)(2)).

D. La propiedad le pertenece ahora a una organización no lucrativa 501(c)(3) y previamente fue comprada por el Departamento de Transporte (Caltrans) por autoridad de dominio eminente.

— ¿Qué constituye Bajos Recursos?

Los hogares de bajos recursos generalmente son aquellos con ingresos de no más del 80% de los ingresos medios de esa área, ajustados por el tamaño de la familia. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), establece reglas para calcular estas cifras, y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en Inglés) publica tablas con cifras para cada condado en California y para cada categoría de tamaño familiar. Tome nota que en una familia con dos esposos ganando ingresos, para el propósito de determinar estos ingresos limitados, los ingresos de los dos esposos serán tomados en cuenta para determinar el ingreso combinado/total del hogar. Los asesores fiscales también incluyen compañeros de cuarto compartiendo una unidad de vivienda como parte de ese "hogar," así que los ingresos de un compañero de cuarto serán combinados para el cálculo de los ingresos totales de ese hogar; pero este es un ejemplo donde la ley es ambigua y en práctica los asesores fiscales podrían variar bastante.

— Que constituye una restricción de la escritura, o un acuerdo regulatorio para el propósito de la exención de asistencia social?

Para el propósito de la exención de asistencia social, la restricción de la escritura de la propiedad significa una escritura registrada con restricción o gravamen en el título de la propiedad en los archivos oficiales del condado en el cual la propiedad está localizada. Esta restricción establece si toda la propiedad o solamente una porción está restringida al uso de vivienda de renta de bajos recursos, e identifica el número de unidades con esta restricción.¹⁶ Tome nota que en general, legalmente una restricción en la escritura se puede referir a un documento archivado en los archivos oficiales del condado, imponiendo otros tipos de términos, condiciones, o restricciones al uso de la propiedad.

Para el propósito de determinar si la exención de asistencia social aplica, un acuerdo regulatorio es similar a una restricción de la escritura, en el punto de que ambos son registrados como una restricción a la propiedad en el archivo del condado, y dado que esta restricción debe identificar el número de unidades con la restricción a vivienda de bajos recursos. Sin embargo, un acuerdo regulatorio también debe identificar la renta máxima permitida para estas unidades, y usualmente refleja un contrato con una agencia gubernamental que provee créditos fiscales para vivienda de bajos recursos, o fondos del gobierno para la propiedad, con el propósito de financiar viviendas de bajos recursos.¹⁷

— ¿Cómo califican las Cooperativas LEHC para la Exención de Asistencia Social 214(g)?

Varios Fideicomisos de Tierra Comunal están interesados en desarrollar cooperativas LEHC y a menudo se preguntan si estas cooperativas califican para la exención de impuestos de asistencia social. La exención contenida en código de impuestos, Sección 214(g) especifica que fue escrita para viviendas de **alquiler** solamente, así que la pregunta surge: cómo aplicaría la exención a cooperativas donde los residentes son dueños parciales del edificio? Mientras no hay precedente legal claro y conclusivo en este asunto, sabemos de cooperativas LEHC que han obtenido exención de asistencia social en el pasado, pero también existe una carta de opinión de la Junta de Ajustes Equitativos sugiriendo que las cooperativas de vivienda no califican para la exención de asistencia social de la Sección 214(g) porque este tipo de vivienda es más parecida a vivienda que es propiedad de los residentes que a vivienda de alquiler. Como tal, la Junta de Ajustes Equitativos no reconoce situaciones en las cuales alguien podría ser inquilino y propietario a la misma vez.¹⁸ Esta opinión de la Junta no es precedente conclusivo; simplemente es una opinión expresada por la Junta, lo que significa que su asesor fiscal podría concluir algo diferente; sin embargo, muchos asesores fiscales probablemente opinen de acuerdo a esta opinión. En muchas cooperativas LEHC, mientras los residentes son propietarios de su membresía ó acción en la cooperativa, definiendo que son dueños parciales en un sentido, ellos también usualmente firman un contrato de membresía o contrato de alquiler permitiéndoles ocupar cierta unidad a cambio de una tarifa o renta, para cubrir los gastos de mantenimiento de la propiedad.

17

17 Property Tax Rule 140(a)(6) (18 CCR § 140(a)(6))

18 Opinión Memoranda, Junta de Ajustes Equitativos [880.0420](#), 7 de Marzo, 1990

Por lo tanto, en muchas cooperativas LEHC los residentes técnicamente son inquilinos de su unidad, mientras son propietarios de una cuota de la propiedad, limitada por la acción que compraron de la corporación, que es propietaria del edificio o alquila el edificio. Por eso, un asesor fiscal simpático posiblemente esté dispuesto a aprobar una exención de asistencia social para una propiedad estructurada como cooperativa LEHC.

No existe una práctica obligatoria definida en la ley que administra contratos de renta para cooperativas LEHC. Por lo tanto, los términos del contrato varían de una cooperativa a otra. Requiriendo que los residentes firmen un contrato de renta como requisito para ocupar su unidad posiblemente aumente la posibilidad que un asesor fiscal determine que la propiedad es una propiedad de alquiler que califica para la Sección 214(g) de exención de impuestos de asistencia social. Mientras exista una polémica debatiendo si los residentes de una cooperativa LEHC son inquilinos—especialmente si todos los residentes firman un contrato de renta—nada garantiza que una cooperativa LEHC obtendrá la exención de impuestos de asistencia social; por lo tanto, los Fideicomisos que desarrollan proyectos de cooperativas LEHC deben evaluar con mucho cuidado las posibles consecuencias fiscales del modelo de cooperativas LEHC. Adicionalmente, quizás una razón que la ley expresamente limite la exención de asistencia social a vivienda de alquiler (implícitamente excluyendo residentes propietarios) sea porque la Constitución de California dicta parámetros indicando que las únicas propiedades que pueden ser exentas a impuestos a la propiedad son propiedades que pertenecen a organizaciones no lucrativas o fideicomisos, y que ninguna parte de los ingresos netos de esa propiedad puede beneficiar a un accionista privado.¹⁹ Hay asesores fiscales que han razonado que las cooperativas LEHC categóricamente no califican para la exención de asistencia social por la misma prohibición de que un individuo privado se beneficie; algunos asesores fiscales también han razonado que incluso si todos los miembros de la cooperativa firman un contrato de alquiler como si fueran inquilinos, aun en ese escenario no califican para la exención de asistencia social, citando la Constitución de California como autoridad limitando qué propiedades califican para la exención de asistencia social. En resumen, la pregunta de qué cooperativas LEHC califican para la exención de asistencia social de la Sección 214(g) es un asunto legal incierto, y la formación de la cooperativa requiere evaluación cuidadosa de las consecuencias fiscales (entre otros asuntos legales, incluyendo la ley corporativa, ley de inquilinos y propietarios, y la ley de zonificación, asuntos fuera del ámbito de este artículo).

19 Vea la Constitución de California Artículo XIII Sección 4 subdivision (b).

— Exención Temporal de Asistencia Social para Propiedades en Construcción o Rehabilitación basado en Sección 214.18

Además de la Sección 214(g) para exención de asistencia social para viviendas de alquiler discutida en las secciones anteriores, **los Fideicomisos de Tierra Comunal con propiedades que no han sido ocupadas por residentes pueden aplicar para una exención temporal de asistencia social basada en el Código de Ingresos e Impuestos, Sección 214.18.**²⁰ Esta es una forma de obtener la exención de asistencia social para propiedades en Fideicomiso, al menos temporalmente, para propiedades en construcción o rehabilitación por un máximo de cinco (5) años, sin importar si eventualmente estas propiedades serán vivienda de alquiler o vivienda para propietarios. Las propiedades que obtienen la exención de asistencia social por medio de la Sección 214.18 pueden perder la exención más tarde si los residentes son propietarios (en vez de vivienda de alquiler) o si los hechos y circunstancias de la propiedad y los ingresos de sus residentes no cumplen con todos los requisitos de la Sección 214(g) para conseguir la exención como vivienda de alquiler. El código de Impuestos, Sección 214.18 también fue resultado de pólizas apoyadas por la Red de Fideicomisos de Tierra Comunal de California para asegurar que los Fideicomisos en construcción o rehabilitación no recibieran estimados excesivos de impuestos a la propiedad.

Para calificar para esta exención, la propiedad debe pertenecer a un Fideicomiso de Tierra Comunal y en general debe cumplir con los requisitos del Código de Ingresos e Impuestos, Sección 402.1(a) (11) (vea Impuestos a propiedades en Fideicomisos de Tierra Comunal arriba, empezando en la página 8), incluyendo tener una opinión por un oficial local determinando que la propiedad sirve un interés público y que tiene una restricción en la escritura o documento similar registrado a más tardar el 1o de Enero a continuación del Fideicomiso haber adquirido la propiedad. Los requisitos se encuentran en la sección de Impuestos a Fideicomisos de Tierra Comunal en este artículo.

Esta exención se planeó para propiedades en construcción o rehabilitación, y por lo tanto, la propiedad solamente puede mantener esta exención por aproximadamente 5 años.

El Fideicomiso de Tierra Comunal posiblemente tenga que pagar los impuestos exentos retroactivos si el proyecto de desarrollo o rehabilitación no se completa o al menos se inicia durante los 5 años de la fecha del gravamen en la propiedad (por ejemplo, el 1o de Enero) después de que el Fideicomiso adquirió la propiedad.

Los Fideicomisos deberían tomar nota que al momento de esta redacción, esta sección del código está configurado para caducar el 1o de Enero del 2025. Por lo tanto, los Fideicomisos no deberían confiar en que las propiedades que planeen adquirir después de esta fecha califiquen. Sin embargo, la Red de Fideicomisos de Tierra Comunal de California planea seguir patrocinando pólizas para renovar esta ley.

El proceso para aplicar para una exención de asistencia social del Código de Ingresos e Impuestos, Sección 214(g) y Sección 214.18 es casi idéntico. Mientras la propiedad no tenga residentes durante la construcción o rehabilitación, el Fideicomiso no necesitará demostrar que sus residentes son de bajos recursos. Como la Sección 214.18 es relativamente nueva, no estamos seguros que otra documentación requiera un asesor fiscal para aprobar esta exención (por ejemplo, documentos demostrando que la construcción va a empezar o que ya está en marcha). Por lo tanto, recomendamos contactar la oficina de su asesor fiscal local para averiguar qué son los requisitos, antes de entregar la aplicación para la exención de asistencia social de la Sección 214.18.

OBTENIENDO LA EXENCIÓN DE ASISTENCIA SOCIAL

**Obteniendo la Exención de
Asistencia Social: Un Proceso
de Dos Pasos**

**Recomendaciones para
Administrar la Certificación de
Ingresos**

— Obteniendo la Exención de Asistencia Social: Un Proceso de Dos Pasos

Para obtener la exención de asistencia social tendrá que tomar dos pasos.

Adicionalmente, habrá otros requisitos continuos para mantener dicha exención, de acuerdo a la Sección 214(g).

Primer Paso: Certificado de Autorización Organizativa (OCC, por sus siglas en Inglés)

Un Fideicomiso debe obtener el Certificado OCC de la Junta de Ajustes Equitativos (BOE) una sola vez, a menos que el Fideicomiso tiene el título de propiedad por medio de subsidiarias o proyectos adjuntos de corporaciones de responsabilidad limitada (LLCs)—estos serán elaborados mas adelante. Si este es el caso, cada entidad nueva tendrá que obtener un Certificado OCC, el cual se obtiene de la Junta de Ajustes Equitativos y establece que esa organización califica para mantener propiedades que podrían calificar para la exención de asistencia social. El obtener un Certificado OCC no especifica ninguna propiedad en particular.

Para obtener el Certificado OCC, la organización debe archivar el [Formulario 277](#) con la Junta de Ajustes Equitativos (BOE) junto con varios documentos adjuntos, sumarizados a continuación. El formulario contiene una lista de verificación con descripciones detalladas de la documentación requerida.

- Artículos de Incorporación (incluyendo original y todas las versiones modificadas) Certificados por el Secretario de Estado. (Tome nota que los Artículos deben incluir una declaración dedicando los bienes capitales de la corporación para propósitos caritativos.)
- Carta de exención de impuestos del Servicio de Rentas Internas (IRS, por sus siglas en Inglés) documentando el estatus exento del Fideicomiso de acuerdo a la Sección 501(c)(3) (también conocida como la “carta de determinación”) o una carta de la Junta de Impuestos de California demostrando exención de impuestos estatales.
- Estados de cuenta del año o año fiscal anterior a su petición de la exención (usualmente el año cuando el Fideicomiso adquirió la propiedad que califica para la exención) y de cada año que le sigue.
- Documentos de las actividades de la organización (por ejemplo, impresos de la página web, etc.)

Segundo Paso: Aplicación para la Exención de Asistencia Social para una propiedad específica

El siguiente paso para obtener la exención de asistencia social para una propiedad específica que le pertenece al Fideicomiso es archivar el Formulario 267 - Petición de Exención de Asistencia Social, con el Asesor del Condado en el condado donde se encuentra la propiedad. Este formulario tendrá que incluir varios adjuntos, incluyendo los siguientes:

- Estados de cuenta de la propiedad específica (no de todo el Fideicomiso)
- Copias de los contratos de renta
- Formulario 267-L, el cual contiene detalles adicionales acerca de viviendas asequibles
- Algunos asesores requieren que el Fideicomiso entregue la Forma de la Junta de Ajustes Equitativos (BOE) 267-LA, la cual se llena individualmente por cada residente para reportar sus ingresos. A menudo, el Fideicomiso simplemente consigue estos formularios y los archiva en caso de una auditoría.
- Otros formularios de la Junta de Ajustes Equitativos (BOE) quizás sean requeridos (vea los recursos disponibles al final de este artículo)

Pasos Continuos: Como Mantener su Exención Activa

Después de archivar la Forma 267 inicialmente, a continuación el Fideicomiso tendrá que archivar anualmente la Forma 267-A a más tardar el 15 de Febrero para mantener su exención activa.

— Recomendaciones para Administrar la Certificación de Ingresos

Conocemos algunas variantes de cómo documentar los ingresos para el propósito de mantener la exención de asistencia social, los cuales pueden variar de un condado a otro. A continuación le damos recomendaciones basadas en la experiencia de la membresía de la Red de Fideicomisos de Tierra Comunal de California (CACLTN, por sus siglas en Inglés):

- Cuando hay varios adultos sin relación familiar compartiendo una unidad, como una casa con varias habitaciones, la ley varía en la interpretación de que constituye un “hogar” para el propósito de determinar si la propiedad es ocupada por personas de bajos recursos.

En dichas situaciones, podría ser recomendable que cada residente firme un contrato de arrendamiento separado para apoyar la declaración de que cada residente está en su propio hogar; sin embargo, se recomienda chequear las reglas del financiamiento gubernamental si es aplicable a su propiedad, y estar al tanto que la interpretación de "hogar" de los asesores puede variar.

- Incluya una cláusula en los contratos de renta estableciendo que los residentes deben participar en la certificación de ingresos.
- Dele a los residentes noticias con anticipación de la certificación de ingresos y también recuerdeles a menudo que archiven las formas requeridas.

Recomendaciones al Trabajar con Asesores Fiscales

Si no está seguro de cómo aplicaría la ley de impuestos a la propiedad a alguna de sus propiedades, debería programar una cita con su asesor fiscal local. Los asesores fiscales del condado son oficiales electos y a menudo están dispuestos a reunirse con sus constituyentes y organizaciones locales. Si el oficial electo no está disponible, usualmente tienen personal que está disponible para responder preguntas. En muchas oficinas de asesores fiscales hay personal que se especializa en las aplicaciones para exención de asistencia social, así que podría pedir una cita con ese personal si cree que su propiedad califica para la exención. También puede ser útil hablar con personal de la oficina de asesores fiscales antes de entregar sus formularios de aplicación para la exención, porque aunque la Junta de Ajustes Equitativos tiene formas standard usadas en todo el estado, podrían haber variantes de requisitos específicos de la documentación requerida para una exención, de condado un a otro. Podría obtener información importante y ahorrar tiempo pidiendo una cita breve en las etapas tempranas de un proyecto de desarrollo, quizás aun antes de adquirir la propiedad.

La exención de propiedades en construcción en un Fideicomiso de la Sección 214.18 es relativamente nueva, por lo tanto se recomienda contactar la oficina de su asesor local antes de archivar su aplicación y documentos adjuntos para un proyecto que está planeando usar esta exención para averiguar qué documentos adjuntos se requieren, y a menudo el asesor fiscal también revisará los documentos de su aplicación.

Corporaciones de Responsabilidad Limitada (LLCs) como Subsidiarios de un Fideicomiso deben Aplicar para su propia Certificación OCC

Cuando un Fideicomiso no es el propietario en los registros pero la propiedad le pertenece a una corporación de responsabilidad limitada (LLC) subsidiaria, asociación, o proyecto conjunto, la corporación deberá obtener su propia certificación OCC. En general, la entidad que es el propietario en los registros debe obtener este certificado. Use el formulario 277-LLC de la Junta de Ajustes Equitativos (BOE) para aplicar para un certificado OCC para la corporación que le pertenece en forma entera a una o más organizaciones no lucrativas, o la forma 277-L1 de la Junta de Ajustes Equitativos (BOE) para propiedades que le pertenecen a una asociación limitada (una estructura legal común, usada con financiamiento LIHTC). La aplicación para el certificado OCC es similar para una corporación LLC que para una organización no lucrativa 501(c)(3). La diferencia principal para una corporación LLC es que el aplicante debe demostrar que la organización no lucrativa 501(c) es dueña de la corporación. Vea la Regla BOE 136 para detalles de requisitos generales para que una corporación LLC califique para la exención de asistencia social antes de aplicar, ya que hay varios requisitos que posiblemente apliquen a los Artículos de Organización.

Cuando una o más organizaciones no lucrativas son dueñas de una corporación LLC y aplica por la exención de asistencia social para cualquiera de sus propiedades, los pasos de la aplicación serán similares a los descritos anteriormente para una corporación no lucrativa con exención de impuestos 501(c)3. La corporación LLC deberá obtener una certificación OCC de la Junta de Ajustes Equitativos (BOE) y después la propiedad específica que le pertenece a la corporación LLC aplicará para su propia exención de asistencia social. Tome nota que la propiedad de una asociación (o sociedad) o proyecto conjunto que incluya como miembro a un promotor de desarrollo con fines de lucro no califica para la exención de impuestos a la propiedad.

RECURSOS ADICIONALES

— Vínculos a Formularios de la Junta de Ajustes Equitativos (BOE) para la Exención de Asistencia Social

[Forma 277](#) - Petición de Certificado de Autoridad Organizativa (OCC) archivada con la Junta de Ajustes Equitativos estatal (BOE).

[Forma BOE 277-LLC](#) - Petición del Certificado OCC archivada con la Junta de Ajustes Equitativos (BOE) por una corporación de responsabilidad limitada (LLC).

[Forma 267](#) - Petición de Exención de Asistencia Social (primer archivo) archivada con el asesor fiscal del condado.

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

[Forma 267-L](#) - Suplemento de Exención de Asistencia Social para vivienda de bajos recursos, archivado por un Fideicomiso de Tierra Comunal.

[Form 267-LA](#) - Suplemento de Exención de Asistencia Social para vivienda de bajos recursos, firmado por los residentes y archivado por el Fideicomiso.

Otros formularios de la Junta de Ajustes Equitativos (BOE) no mencionadas en esta guía quizás apliquen a su Fideicomiso, dependiendo en los usos específicos (por ejemplo: Forma 267-H para vivienda de ancianos o minusválidos, y Forma BOE 267-O quizás aplique a una propiedad donde hay una unidad comercial arrendada a una organización no lucrativa).

— Otros Materiales de la Junta de Ajustes Equitativos (BOE)

[Publicación BOE 149: Exención de Asistencia Social de Impuestos a la Propiedad](#)

[Regla BOE 136](#): Compañías de Responsabilidad Limitada como Organizaciones Calificadas para la Exención de Asistencia Social.

[Regla BOE 140](#): Requisitos de la Exención de Asistencia Social para propiedades con hogares de bajos ingresos.