चुनिंदा संपत्ति मालिकों के लिए प्रतिस्थापन सम्पत्ति हेतु उनके संपत्ति कर के आधार का हस्तांतरण करने के लिए आवश्यकताओं में बदलाव करता है। पहल संवैधानिक संशोधन और कानून।

★ प्रस्ताव 5 के पक्ष में तर्क ★

प्रस्ताव 5 सभी वरिष्ठ नागरिकों (55+) और गंभीर रूप से विकलांग लोगों को बिना दंड के स्थानांतरण करने का अधिकार देता है

प्रस्ताव 5, संपत्ति कर न्याय पहल, सुरक्षित, अधिक प्रयोगात्मक घरों या अपने परिवारों के निकट जाने के लिए स्थानांतरण करने वाले वरिष्ठ नागरिकों (55+) और गंभीर रूप से विकलांग लोगों की सुरक्षा के लिए वर्तमान में मौजूद "स्थानांतरण दंड" को हटाता है। प्रस्ताव 5 उन संपत्ति कर के दंडों को सीमित करता है जिनका वह किसी दूसरी काउंटी या राज्य में दूसरा घर खरीदने पर सामना कर सकते हैं।

प्रस्ताव 5 वरिष्ठ नागरिकों (55+) के लिए स्थानांतरण चुनौतियों को समाप्त करता है

California के लाखों वरिष्ठ नागरिक ऐसे घरों में रहते हैं जो उनकी आवश्यकताओं के लिए अपर्याप्त हैं—चाहे फिर वे बहुत बड़े हों, उनमें बहुत सीढ़ियाँ हों, या बस वे अपने परिवार या प्रियजनों से बहुत दूर हों। प्रस्ताव 5 के तहत, वरिष्ठ गृह-स्वामी (55 से अधिक आयु वाले) अपने घर के मौजूदा करयोग्य मूल्य को हस्तांतरित करने के योग्य होंगे, चाहे वे राज्य में कहीं भी स्थानांतरण करने का चयन करें।

प्रस्ताव 5 नियत आय पर आश्रित सेवानिवृत्त लोगों को सशक्त बनाता है

ज़्यादातर सेवानिवृत्त लोग पेंशन और/या सामाजिक सुरक्षा से आने वाली नियत आय पर आश्रित होते हैं। प्रस्ताव 5 उस संपत्ति कर में 100%, 200%, या यहाँ तक कि 300% वृद्धि की संभावना को समाप्त करता है जो सेवानिवृत्त अध्यापकों, अग्निशमकों, पुलिस या अन्य सेवानिवृत्त लोगों को अपना मौजूदा घर बेचकर California में कहीं और दूसरा खरीदने पर अक्सर देना पड़ता है।

प्रस्ताव 5 संपत्ति कर आधार "स्थानांतरण दंड" से बचाता है

California के मौजूदा कानून के तहत, संपत्ति कर संपत्ति की खरीद के समय उसके मूल्य की छोटी सी प्रतिशत पर निर्धारित किए जाते हैं। इस को संपत्ति का "कर आधार" कहा जाने लगा है। इसके अतिरिक्त, इस पर कोई सीमा नहीं है कि संपत्ति करों में वार्षिक कितनी वृद्धि हो सकती है। वरिष्ठ नागरिक एवं गंभीर रूप से विकलांग लोग अक्सर नियत आय पर आश्रित होते हैं और बड़ी सपत्ति कर वृद्धियों को नहीं झेल सकते। परंतु यदि वे एक नए घर में स्थानांतरण करने का चुनाव करते हैं, तो उनका "कर आधार" पिछले कुछ दशकों में घर के मूल्यों में बढ़ोतरी के कारण अक्सर ही प्रभावशाली रूप से बढ़ेगा। प्रस्ताव 5 इन California निवासियों को कम, उचित कर आधार रखने की अनुमति देने द्वारा इस "स्थानांतरण दंड" से बचाता है।

प्रस्ताव 5 प्रस्ताव 13 के फायदों को विस्तारित करता है और कर स्थिरता और मानसिक शांति लाता है

प्रस्ताव 5 "स्थानांतरण दंड" को हटाता है जो आज के समय में मौजूद है जो कि California में आवास की कमी में योगदान डाल रहा है। बिल्कुल जैसे प्रस्ताव 13 (1978) ने लाखों वरिष्ठ नागरिकों को कर के कारण अपने घरों से निकाले जाने से बचाया था, उसी तरह प्रस्ताव 5 आज लाखों और लोगों की मदद करेगा। प्रस्ताव 5 आवास की कमी को कम करने में मदद करेगा और California भर के लाखों मध्यम-वर्गीय और कार्यरत-श्रेणी के परिवारों के लिए कर स्थिरता और मानसिक शांति लाएगा।

प्रस्ताव 5 अपर्याप्त घरों में रहने वाले गंभीर रूप से विकलांग लोगों को सशक्त करता है

California के कई गंभीर रूप से विकलांग लोग ऐसे घरों में रहते हैं जो उनके लिए अब सुरक्षित या उपयोगी नहीं हैं, परंतु वे स्थानांतरण नहीं कर सकते क्योंकि यदि वे California में कहीं और एक नया घर खरीदते हैं, तो उनके संपत्ति कर आसमान को छूएंगे। यह तब भी होगा यदि वह एक कम महंगे घर में स्थानांतरण करते हैं। प्रस्ताव 5 के तहत, गंभीर रूप से विकलांग गृह-स्वामी "स्थानांतरण दंड" को सहे बिना अधिक उपयुक्त घरों में स्थानांतरण करने के योग्य होंगे।

PENNY LILBURN, कार्यकारी निदेशक
Highland वरिष्ठ केंद्र

KYLE MILES, सेनाध्यक्ष
AMVETS कैलिफोर्निया विभाग

SUSAN CHANDLER, अध्यक्षा
Californians for Disability Rights, Inc.

★ प्रस्ताव 5 के पक्ष में तर्क का खंडन ★

प्रस्ताव 5 कम-आय वाले ज़्यादातर वरिष्ठ नागरिकों की मदद के लिए कुछ नहीं करता परंतु इसे वित्तपोषित करने वाले संयुक्त अचल संपत्ति हितधारकों की मदद ज़रूर करता है।

प्रस्ताव 5 का समर्थन करते अचल संपत्ति हितधारक वरिष्ठ नागरिकों को झूठ से डराने का प्रयास कर रहे हैं। मौजूद कानून *पहले से ही* वरिष्ठ नागरिकों और गंभीर रूप से विकलांग करदाताओं को स्थानांतरण करते समय कर छूट रखने की अनुमति देता है। प्रस्ताव 5 अलग है—यह उच्च आय वाले लोगों के लिए एक नया कर है जो 55 की उम्र के बाद बड़े, अधिक महंगे घर खरीदते रहते हैं।

"अचल संपत्ति हितधारकों की कितनी जुर्रत है कि वह अधिक, महंगे घर खरीदने के लिए वरिष्ठ नागरिकों और विकलांग लोगों का कठपुतली की तरह इस्तेमाल करें," ऐसा Congress of California Seniors के अध्यक्ष, Gary Passmore का कहना है।"वरिष्ठ नागरिक पहले ही बिना किसी 'स्थानांतरण दंड' के अपनी गृह इक्विटी पर सेवानिवृत्त हो सकते हैं। उन्होंने इसकी बनावट की है। प्रस्ताव 5 पर नहीं में मतदान करें!"

प्रस्ताव 5 अग्निशामक सुरक्षा, स्वास्थ्य देखभाल, और हमारे स्कूलों को जोखिम में डालता है क्योंकि यह शहरों और काउंटीज़ से $1 बिलियन की धनराशि का निकास करता है।

युवा California निवासी अपने पहले ही घरों को खरीदने के लिए संघर्ष करते हैं। कई वरिष्ठ नागरिक, विकलांग लोग, और परिवार एक सुरक्षित अपार्टमेंट नहीं खरीद सकते। इस विधेयक का समर्थन करते इस अचल संपत्ति हितधारकों द्वारा घरों को और भी अधिक महंगा बनाना गलत बात है।

"एक सेवानिवृत्त शिक्षक के रूप में, मैं अपने बंधक ऋण को अदा करने और अपने बच्चों की मदद करने के लिए कुछ पैसे बचाने के लिए चिंतित हूँ। प्रस्ताव 5 मेरी कोई मदद नहीं करेगा, और उन्हें कहना भी नहीं चाहिए कि वह करेगा," ऐसा कहना है प्राथमिक स्कूल की सेवानिवृत्त अध्यापिका, Melinda Dart का।

प्रस्ताव 5 का विरोध अध्यापकों, नर्सों, अग्निशामकों, और आवास और वरिष्ठ वकीलों द्वारा किया जाता है क्योंकि यह एक घोटाला है। प्रस्ताव 5 के लिए नहीं में मतदान देने के लिए कृपया हमारे साथ शामिल हों।

NAN BRASMER, अध्यक्ष
California Alliance for Retired Americans

HELEN HUTCHISON, अध्यक्षा
League of Women Voters of California

TIM GAGE, पूर्व निदेशक
California वित्त विभाग

इस पृष्ठ पर मुद्रित तर्क लेखकों के विचार हैं, और किसी भी आधिकारिक एजेंसी द्वारा सटीकता के लिए इनकी जांच नहीं की गई है।

★ प्रस्ताव 5 के विरुद्ध तर्क ★

प्रस्ताव 5 पर नहीं में मतदान करें।

हम एक सामान्य कारण के लिए प्रस्ताव 5 पर ना का मतदान करने पर ज़ोर देते हैं। California में एक भीषण किफ़ायती-आवास संकट चल रहा है, और प्रस्ताव 5 इस संकट को टालने के लिए कुछ भी नहीं करेगा।

प्रस्ताव 5 यह करेगा:

- प्रस्ताव 5 आवास की लागत को और बढ़ाएगा।
- प्रस्ताव 5 हमारे स्थानीय स्कूलों के लिए स्थानीय राजस्व घाटों में हज़ारों-लाखों डॉलर और संभवत: $1 बिलियन डॉलर का नुकसान पैदा करेगा।
- प्रस्ताव 5 अग्निशमन, पुलिस और स्वास्थ्य देखभाल सहित स्थानीय सेवाओं के लिए राजस्व घाटों में $1 बिलियन तक की लागत जोड़ेगा।
- प्रस्ताव 5 धनवान California निवासियों को कर में बड़ी राहत देता है।
- प्रस्ताव 5 अचल संपत्ति के कारोबार को एक अप्रत्याशित लाभ पहुंचाता है, जो कि इस पहल का एकमात्र प्रायोजक है।

हम प्रस्ताव 5 पर ना का मतदान करने पर ज़ोर इसके द्वारा न किए जाने वाले कार्यों के लिए करते हैं:

- यह किसी नए आवास का निर्माण नहीं करता।
- यह पहली-बार के घर खरीदारों की मदद नहीं करता।
- यह किराए के खर्च को कम नहीं करता।
- यह आवासहीनता से नहीं निपटता।

आवास सलाहकार इस बारे में स्पष्ट हैं: “प्रस्ताव 5 किफ़ायती आवास के लिए कुछ नहीं करता, और यहाँ तक कि मौजूदा स्थिति को बदतर बना देगा,” ऐसा National Housing Law Project के Shamus Roller का कहना है, जो कि किफ़ायती आवास के विषय में प्रवीण हैं।

पिछले 30 वर्षों के लिए, पुराने गृह-स्वामी जो एक छोटे और कम मंहगे घर में स्थानांतरण करते हैं, वो अपने संपत्ति कर को अपने साथ लाने के योग्य हुए हैं, जो कि एक बड़े और अधिक महंगे घर को छोड़ कर एक तरुण परिवार में तबदील होने के लिए एक प्रेरणा है। ऐसे गृहस्वामी ऐसा अपने जीवनकाल में केवल *एक* बार ऐसा कर सकते हैं। यह प्रस्ताव 13 का विस्तारण था।

परंतु प्रस्ताव 5 इस संतुलन में बदलाव लाता है। यदि यह पारित हो जाता है, तो 55 से अधिक की आयु वाले गृहस्वामी California में कहीं भी बार-बार अधिक महंगे घर लेने के लिए अपने कर छूट का इस्तेमाल करते रहेंगे। इस दौरान, कम आय वाले, युवा पहली बार खरीदने वाले खरीदकर्ता उच्च आवास मूल्यों का सामना करेंगे, और किराए पर रहने वाले लोगों के लिए गृहस्वामी बनने के लिए इससे भी कठिन समय होगा।

अपक्षपाती California विधायी विश्लेषक का कहना है कि प्रस्ताव 5 स्थानीय स्तर पर विशाल राजस्व नुकसान का कारण बनेगा। इसी कारण अग्निशमक, अध्यापक और नर्सें सभी प्रस्ताव 5 के लिए ना कह रहे हैं। यह पहल अग्नि सुरक्षा, पुलिस सुरक्षा और स्वास्थ्य देखभाल सहित अन्य सूक्ष्म सार्वजनिक सेवाओं में कमी का कारण बनेगा। सार्वजनिक स्कूलों की निधि मुख्य रूप से स्थानीय संपत्ति करों से प्राप्त होती है। प्रस्ताव 5 का अर्थ है हमारे सार्वजनिक स्कूलों के लिए कम स्थानीय राजस्व।

“पिछले कुछ वर्षों में हमारे समुदायों को विपत्ति में डालने वाले अग्निकांडों का सामना करने के लिए अधिक—न कि कम—स्थानीय संसाधनों की आवश्यकता है। बस प्रस्ताव 5 हमारे बजट के अनुकूल नहीं है,” ऐसा California Professional Firefighters के अध्यक्ष, Brian Rice का कहना है।

व्यंग्यपूर्वक तरीके से प्रस्ताव 5 को मतपत्र पर डालने के लिए अदा किए गए अचल संपत्ति वाले हितधारकों ने कुछ गृहस्वामियों को एक दूसरे के विरूद्ध भड़काने का निर्णय कर लिया है। क्यों? आपको उन से पूछना होगा। परंतु हमें लगता है कि इसका संबंध अवश्य ही उनके मुनाफे से है।

प्रस्ताव 5 हमारे बजट के अनुकूल नहीं है। कृपया नहीं में मतदान करने के लिए हमारा साथ दें।

www.noprop5.com पर अधिक जानकारी प्राप्त करें

CAROL KIM, मंडल सदस्य
Middle Class Taxpayers Association

SHAMUS ROLLER, कार्यकारी निदेशक
National Housing Law Project

GARY PASSMORE, अध्यक्ष
Congress of California Seniors

★ प्रस्ताव 5 के विरुद्ध तर्क का खंडन ★

प्रस्ताव 5 उन California निवासियों की मदद करता है जो स्थानांतरण करने का अवसर चाहते हैं

प्रस्ताव 5, *संपत्ति कर न्याय पहल*, “स्थानांतरण दंड” को हटाता है जो लाखों वरिष्ठ नागरिकों (55+) और गंभीर रूप से विकलांग California निवासियों को वर्तमान समय में कष्ट दे रहा है और वे एक ऐसे घर में फँसे हुए महसूस कर रहे हैं जो उन्हें अब नहीं चाहिए या जो उनकी आवश्यकताओं के अनुकूल नहीं है।

प्रस्ताव 5 इन पुराने California निवासियों को अपना मौजूदा घर बेचकर एक नया प्राथमिक आवास खरीदने की अनुमति देता है—वो भी इस संपत्ति कर “स्थानांतरण दंड” को झेले बगैर। प्रस्ताव 5 पहली बार घर खरीदने वालों तथा किरायेदारों सहित अन्य परिवारों के लिए अति आवश्यक रूप से लाज़मी घर खाली करवाता है।

प्रस्ताव 5 आवास की लागत को नहीं बढ़ाता।

इस पहल का कोई भी हिस्सा आवास की लागत को नहीं बढ़ाता।

प्रस्ताव 5 सार्वजनिक सुरक्षा से निधि नहीं लेता।

इस पहल का कोई भी हिस्सा अग्निशमन विभागों, पुलिस या स्वास्थ्य देखभाल से निधि नहीं लेता।

प्रस्ताव 5 पब्लिक स्कूलों से निधि नहीं लेता।

इस पहल का कोई भी हिस्सा सार्वजनिक स्कूलों से निधि नहीं लेता।

California के प्रमुख अर्थशास्त्रियों का कहना है कि प्रस्ताव 5 राज्य राजस्व में वृद्धि करेगा।

देश के दो शीर्ष अर्थशास्त्रियों द्वारा संचालित की गई प्रस्ताव 5 की एक अर्थशास्त्रीय समीक्षा ने यह निष्कर्ष निकाला कि वरिष्ठ नागरिकों, गंभीर रूप से विकलांग, और आपदा पीड़ितों को स्थानांतरण करने की अनुमति देने से संभाव्य ही कर राजस्व बढ़ जाएंगे और अत्यावश्यक सार्वजनिक सेवाओं के लिए अधिक निधि प्रदान करेंगे।

यदि वरिष्ठ लोग अपनी आवश्यकताओं के अनुकूल (जैसे कि बच्चों के चले जाने के पश्चात आवास छोटा करना) प्राथमिक आवास के रूप में किसी नए आवास पर स्थानांतरण कर सकते हैं, तो नए खरीदकर्ताओं को बेचने के बाद उनके पुराने घर अधिक कर राजस्व उत्पन्न करेंगे।

MARILYN MARKHAM, मंडल सदस्य
California Senior Advocates League

TOM CAMPBELL, Ph.D., अर्थशास्त्र के प्रोफेसर

MICHAEL C. GENEST, पूर्व निदेशक
California वित्त विभाग