10 សំណើប្រជាមតិ ពង្រីកអំណាចរដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋាន ដើម្បីអនុម័តការគ្រប់គ្រងការជួលលអចលនទ្រព្យលំនៅដ្ឋាន។ លក្ខន្តិកៈផ្ដួចផ្ដើម។

ចំណងជើង និងសេចក្ដីសង្ខេបជាផ្លូវការ — រៀបចំដោយអគ្គមេធាវី

អត្ថបទនៃវិធានការនេះអាចរកនៅលើគេហទំព័ររដ្ឋលេខាធិការនៅ *http://voterguide.sos.ca.gov*។

- លុបចោលច្បាប់របស់រដ្ឋដែលបច្ចុប្បន្ននេះដាក់ កម្រិតវិសាលភាពនៃគោលនយោបាយគ្រប់គ្រងការជួលដែលទីក្រុង និងយុត្តាធិការក្នុងមូលដ្ឋានផ្សេងទៀតអាចដាក់លើអចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋាន
- អនុញ្ញាតគោលនយោបាយដែលនឹងកំណត់អត្រាការជួលដែលថាម្ចាស់អចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋាន អាចនឹងគិតប្រាក់សម្រាប់អ្នកជួលថ្មី សំណង់ថ្មី និងផ្ទះគ្រួសារតូច។
- ស្របតាមច្បាប់រដ្ឋ California ផ្ដល់នូវគោលនយោបាយគ្រប់គ្រងការជួលមិនអាចបំពានសិទ្ធម្ចាស់ផ្ទះ ក្នុងការទទួលបានផលចំណេញផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុត្រឹមត្រូវលើអចលនទ្រព្យជួលរបស់ពួកគាត់នោះទេ។

វិភាគដោយអ្នកវិភាគច្បាប់ការប៉ាន់ប្រមាណរបស់រដ្ឋ សុទ្ធ និងផលប៉ះពាល់សារពើពន្ធរបស់រដ្ឋាភិបាលក្នុងតំបន់ៈ

- សក្តានុពលនៃការកាត់ បន្ថយសុទ្ធនៅក្នុងប្រាក់ចំណូល រដ្ឋនិងមូលដ្ឋាន រាប់សិបលានដុល្លារក្នុងមួយឆ្នាំៗក្នុងរយៈពេលវែង។ អាស្រ័យលើសកម្មភាពរបស់សហគមន៍មូលដ្ឋាន ការបាត់បង់ប្រាក់ចំណូលអាចមានចំនួនតិចជាង ឬទ៖នងជាច្រើនជាងនេះ។

ការវិភាគដោយអ្នកវិភាគច្បាប់

ជីវប្រវត្តិ

នៅ California ការជួលផ្ទះមានតម្លៃថ្លៃ។ អ្នកជួលនៅ California ជាធម្មតាបង់ 50% លើសអ្នកជួលផ្ទះនៅក្នុងរដ្ឋផ្សេងទៀត។ ក្នុងតំបន់ខ្លះនៃរដ្ឋ តម្លៃជួលគឺច្រើនជាងពីរដងនៃតម្លៃមធ្យមថ្នាក់ជាតិ។ ការជួលខ្ពស់ក្នុង California ពីព្រោះរដ្ឋមិនមានលំនៅដ្ឋានគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់អ្នកទាំងអស់គ្នាដែលចង់រស់នៅទីនេះ។ ប្រជាជនដែលចង់រស់នៅទីនេះត្រូវតែប្រកួតប្រជែងដើម្បីទិញផ្ទះដែលនាំឲ្យការជួលកើនឡើង។

ទីក្រុងជាច្រើនមានច្បាប់ត្រួតត្រាជួល។ ទីក្រុង California ជាច្រើន—រួមទាំង Los Angeles, San Francisco និង San Jose—មានច្បាប់ដែលកំណត់ថាតើម្ចាស់ដីអាចបង្កើនប្រាក់ឈ្នួលសម្រាប់ជួលពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំដែរឬទេ។ ច្បាប់ទាំងនេះជាញឹកញាប់ត្រូវបានគេហៅថាការគ្រប់គ្រងការជួល។ ប្រហែល 1 ភាគ 5 នៃប្រជាជន California រស់នៅក្នុងទីក្រុងដែលមានការគ្រប់គ្រងការជួល។ ក្រុមប្រឹក្សាភិបាលក្នុងស្រុកគ្រប់គ្រងការត្រួតពិនិត្យការជួល។ ក្រុមប្រឹក្សាភិបាលទាំងនេះត្រូវបានផ្ដល់មូលនិធិតាមរយៈថ្លៃលើម្ចាស់ផ្ទះ។

សេចក្ដីសម្រេចរបស់តុលាការកំណត់ការត្រួតពិនិត្យការជួលតាមមូលដ្ឋាន។ តុលាការបានសម្រេចថាច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលត្រូវអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់ផ្ទះទទួលបាន "អត្រាប្រាក់ត្រឡប់មកវិញដោយត្រឹមត្រូវ។" នេះមានន័យថាម្ចាស់ដីត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យបង្កើនប្រាក់ឈ្នួលឱ្យបានគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីទទួលប្រាក់ចំណេញខ្លះៗរៀងរាល់ឆ្នាំ។

ច្បាប់រដ្ឋកំណត់ការត្រួតពិនិត្យការជួលតាមមូលដ្ឋាន។ ថ្លៃ តំលៃ ត្រូវបានគេស្គាល់ថាជាច្បាប់លំនៅដ្ឋាន Costa-Hawkins (Costa-Hawkins), កំណត់ព្រំដែនច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់។ Costa-Hawkins បង្កើតដែនកំណត់សំខាន់បី។ ទី 1 ការត្រួតពិនិត្យការជួលមិនអាចអនុវត្តចំពោះផ្ទះគ្រួសារ។តូចបានទេ។ ទី 2 គ្រប់គ្រងការជួលមិនអាចអនុវត្តចំពោះលំនៅដ្ឋានថ្មីដែលបានសាងសង់រួចរាល់នៅថ្ងៃទី 1 ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ 1995 ឬក្រោយថ្ងៃនេះនោះទេ ទី 3 ច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលមិនអាចកំណត់តម្លៃដល់ម្ចាស់ផ្ទះក្នុងការគិតថ្លៃឈ្នួលដល់គ្រួសារថ្មី នៅពេលដែលពួកគេទើបរើចូលនៅដំបូងនោះទេ

ប្រាក់ចំណូលពន្ធរដ្ឋ និងរដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋាន។ ពន្ធបីគឺជាធនធានធំនៃចំណូលពន្ធសម្រាប់រដ្ឋ និងរដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋានក្នុង California ។ រដ្ឋប្រមូលពន្ធចំណូលផ្ទាល់ខ្លួនលើចំណូល—រួមទាំងការជួលដែលម្ចាស់ផ្ទះ—ទទួលបានពីការជួលនៅក្នុងរដ្ឋនេះផងដែរ រដ្ឋាភិបាលប្រមូលពន្ធអចលនទ្រព្យពីម្ចាស់អចលនទ្រព្យដោយផ្អែកលើតម្លៃនៃអចលនទ្រព្យរបស់ពួកគាត់ រដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋានប្រមូលពន្ធការលក់លើការលក់រាយទំនិញ។

សេចក្ដីស្នើច្បាប់

ការបដិសេធ Costa-Hawkins។ វិធានការបដិសេធលើការកំណត់ច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់ នៅ Costa-Hawkins។ ក្រោមវិធានការនេះ ក្រុង និងខោនធីអាចគ្រប់គ្រងថ្លៃជួល *លំនៅដ្ឋាន* ណាមួយ។ ពួកគេក៏អាចកំណត់ថាតើម្ចាស់ផ្ទះអាចបង្កើនប្រាក់ឈ្នួលនៅពេលអ្នកផ្លាស់ប្តូរទីលំនៅថ្មីចូល។ វិធានការនេះមិនធ្វើការផ្លាស់ប្តូរណាមួយដល់ច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់នោះទេ។ ជាមួយករណីលើកលែងមួយចំនួន ក្រុង ខោនធីនឹងត្រូវចាត់វិធានការដាច់ដោយឡែកដើម្បីផ្លាស់ប្តូរច្បាប់ក្នុងមូលដ្ឋាន

ការវិភាគដោយអ្នកវិភាគច្បាប់ បន្ត

តម្រូវឱ្យមានអត្រាប្រាក់ត្រឡប់ស្មើរ។ វិធានការនេះតម្រូវឱ្យច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់ដីទទួលបានអត្រាប្រាក់ត្រឡប់មកវិញដោយត្រឹមត្រូវ នេះធ្វើឱ្យលទ្ធផលនៃសេចក្ដីសម្រេចរបស់តុលាការកន្លងមកក្លាយជាច្បាប់របស់រដ្ឋ។

ផលប៉ះពាល់សារពើពន្ធ

ផលប៉ះពាល់សេដ្ឋកិច្ច ប្រសិនបើសហគមន៍ឆ្លើយតបចំពោះវិធានការនេះដោយការពង្រីកច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលរបស់ពួកគេវាអាចនាំទៅរកផលប៉ះពាល់សេដ្ឋកិច្ចជាច្រើន។ ផលប៉ះពាល់ភាគច្រើនគឺ៖

- ដើម្បីចៀសវាងបទបញ្ញត្តិ ម្ចាស់ផ្ទះមួយចំនួន នឹងលក់ផ្ទះជួលរបស់ពួកគេទៅឲ្យម្ចាស់ថ្មីដែលនឹងរស់នៅទីនោះ។
- តម្លៃផ្ទះជួលនឹងធ្លាក់ចុះព្រោះម្ចាស់ផ្ទះសក្តានុពលមិនចង់ចំណាយប្រាក់ច្រើនសម្រាប់អចលនទ្រព្យទាំងនេះ។
- អ្នកជួលមួយចំនួននឹងចំណាយតិចលើការជួល ហើយម្ចាស់ផ្ទះមួយចំនួននឹងទទួលបានចំណូលតិច។
- អ្នកជួលមួយចំនួននឹងមិនសូវរើផ្ទះ

ផលប៉ះពាល់ទាំងនេះ ផ្អែកលើថាតើមានសហគមន៍ចំនួនប៉ុន្មានអនុម័តតាមច្បាប់ថ្មីនេះ មានអចលនទ្រព្យចំនួនប៉ុន្មាននិងកំណត់តម្លៃជួលប៉ុន្មាន អ្នកបោះឆ្នោតក្នុងសហគមន៍មួយចំនួនបានស្នើឱ្យពង្រីកការត្រួតពិនិត្យការជួលប្រសិនបើវិធានការនេះត្រូវបានអនុវត្តន៍។ ប្រសិនបើមានតំបន់ជាច្រើនបានអនុម័តឱ្យមានបទបញ្ញត្តិថ្លៃជួលផ្ទះ ផលប៉ះពាល់សេដ្ឋកិច្ចផ្សេងទៀត (ដូចជាផលប៉ះពាល់លើការសាងសង់លំនៅដ្ឋាន) អាចកើតមានឡើង។

ការផ្លាស់ប្តូរប្រាក់ចំណូលរដ្ឋ និងក្នុងតំបន់។ វិធានការផលប៉ះពាល់សេដ្ឋកិច្ចនឹងប៉ះពាល់ដល់ពន្ធអចលនទ្រព្យ ពន្ធការលក់ និងពន្ធលើប្រាក់ចំណូល ផលប៉ះពាល់ធំបំផុត និងអាចកើតឡើងបំផុតគឺ៖

- ***ពន្ធអចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានបង់ដោយម្ចាស់ផ្ទះមានចំនួនតិចជាងមុន*** ការធ្លាក់ចុះតម្លៃអចលនទ្រព្យជួលក្នុងរយៈពេលជាច្រើនឆ្នាំ នឹងនាំឱ្យមានការថយចុះការបង់ពន្ធអចលនទ្រព្យដោយម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យទាំងនោះ។
- ***ពន្ធលើការលក់ច្រើនជាងមុនដែលបង់ដោយអ្នកជួល*** អ្នកជួលដែលចំណាយលើថ្លៃជួលតិចនឹងប្រើប្រាស់ប្រាក់សន្សំមួយចំនួនរបស់ពួកគេដើម្បីទិញទំនិញជាប់ពន្ធ។
- ***ផ្លាស់ប្តូរពន្ធលើប្រាក់ចំណូលដែលបង់ដោយម្ចាស់ផ្ទះ។*** ការទូទាត់ពន្ធលើប្រាក់ចំណូលរបស់ ម្ចាស់ផ្ទះនឹងត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរក្នុងទំរង់ជាច្រើន ម្ចាស់ផ្ទះមួយចំនួននឹងទទួលចំណូលថ្លៃជួលតិច។ នេះនឹងកាត់បន្ថយការបង់ពន្ធលើប្រាក់ចំណូលរបស់ពួកគេ ម្យ៉ាងវិញទៀតយូរទៅម្ចាស់ផ្ទះនឹងចំណាយតិចក្នុងការទិញអចលនទ្រព្យជួល។ ការធ្វើបែបនេះនឹងកាត់បន្ថយការចំណាយដែលពួកគេអាចទាមទារឱ្យបន្ថយការបង់ពន្ធលើប្រាក់ចំណូល (ដូចជាការប្រាក់កម្ចីទិញផ្ទះ ពន្ធអចលនទ្រព្យ និងការរំលោះ)។ នេះនឹងបង្កើនការបង់ពន្ធលើប្រាក់ចំណូលរបស់ពួកគេ វិធានការផលប៉ះពាល់សុទ្ធលើពន្ធលើប្រាក់ចំណូលដែលបង់ដោយម្ចាស់ផ្ទះក្នុងរយៈពេលវែងគឺមានភាពមិនច្បាស់លាស់នោះទេ

ជាទូទៅ វិធានការនេះទំនងជានឹងកាត់បន្ថយប្រាក់ចំណូលរដ្ឋ និងប្រាក់ចំណូលមូលដ្ឋានក្នុងរយៈពេលវែង ជាមួយផលប៉ះពាល់ធំបំផុតទៅលើពន្ធអចលនទ្រព្យ។ ចំនួននៃការបាត់បង់ប្រាក់ចំណូលគឺអាស្រ័យលើកត្តាជាច្រើនដែលសំខាន់បំផុតថាតើមានសហគមន៍ចំនួនប៉ុន្មាននឹងឆ្លើយតបចំពោះវិធានការនេះ។ ប្រសិនបើសហគមន៍មួយចំនួនពង្រីកការគ្រប់គ្រងការជួលដើម្បីគ្របដណ្ដប់លើលំនៅដ្ឋានជួលរបស់ពួកគេការខាតបង់ប្រាក់ចំណូលអាចនឹងមានចំនួនរាប់ម៉ឺនលានដុល្លារក្នុងមួយឆ្នាំៗ។ ប្រសិនបើសហគមន៍មួយចំនួនធ្វើការផ្លាស់ប្តូរ ការបាត់បង់ប្រាក់ចំណូលនឹងមានតិចតួច។ ប្រសិនបើសហគមន៍ជាច្រើនអនុវត្តន៍ការត្រួតពិនិត្យការជួលនេះ ការខាតបង់ប្រាក់ចំណូលអាចមានចំនួនរាប់រយលានដុល្លារក្នុងមួយឆ្នាំៗ។

តម្លៃរដ្ឋាភិបាលក្នុងតំបន់បានកើនឡើង។ ប្រសិនបើក្រុង ឬខោនធីបង្កើតច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលថ្មី ឬពង្រីកកន្លែងដែលមានស្រាប់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាលជួលក្នុងមូលដ្ឋាននឹងត្រូវប្រឈមនឹងការកើនឡើងនៃចំណាយរដ្ឋបាល និងនិយតកម្ម។ អាស្រ័យលើជម្រើសរដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋាន ការចំណាយទាំងនេះអាចមានចាប់ពី **តិចតួចទៅរាប់សិបលានដុល្លារ** ក្នុងមួយឆ្នាំៗ។ ការចំណាយទាំងនេះទំនងជានឹងត្រូវបានបង់ដោយថ្លៃលើម្ចាស់ផ្ទះជួល។

ចូលមើល *http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/* សម្រាប់បញ្ជីនៃគណៈកម្មាធិការ ដែលបង្កើតឡើងជាចម្បងដើម្បីគាំទ្រ ឬជំទាស់វិធានការនេះ។ ចូលមើល *http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html* ដើម្បីចូលទៅកាន់អ្នកបរិច្ចាគកំពូលៗទាំង 10 របស់គណៈកម្មាធិការ។

ប្រសិនបើអ្នកចង់បានច្បាប់ចម្លងនៃអត្ថបទពេញលេញនៃវិធានការរដ្ឋ សូមទូរស័ព្ទមករដ្ឋលេខាធិការ តាមលេខ (888) 345-4917 ឬអ្នកអាចអ៊ីម៉ែល *vigfeedback@sos.ca.gov* ហើយច្បាប់ចម្លងមួយនឹងត្រូវបានធ្វើទៅអ្នកដោយឥតគិតថ្លៃ។