សំណើ
21 ពង្រីកសិទ្ធិអំណាចរដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋាន ដើម្បីអនុម័តលើការគ្រប់គ្រងលើថ្លៃឈ្នួលផ្ទះទ្រព្យសម្បត្តិលំនៅដ្ឋានជាលំនៅដ្ឋាន ។ បញ្ញត្តិផ្តួចផ្តើម៖

ចំណងជើង និងសេចក្តីសង្ខេបជាផ្លូវការ

រៀបចំដោយអគ្គមេធាវី

អត្ថបទនៃវិធានការនេះអាចរកឃើញនៅលើគេហទំព័ររដ្ឋលេខាធិការនៅ *voterguide.sos.ca.gov*។

- ធ្វើវិសោធនកម្មច្បាប់រដ្ឋដើម្បីអនុញ្ញាតឲ្យរដ្ឋាភិបាលថ្នាក់មូលដ្ឋានអាចបង្កើតការត្រួតពិនិត្យលើការជួលអចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋានដែលមានអាយុកាលលើសពី 15 ឆ្នាំ ។ អនុញ្ញាតឲ្យមានការកំណត់កំណើនថ្លៃជួលប្រចាំឆ្នាំ ឲ្យខុសពីការកំណត់ទូទាំងរដ្ឋពេលបច្ចុប្បន្ន ។
- អនុញ្ញាតឲ្យមានការដំឡើងថ្លៃជួលលើអចលនទ្រព្យដែលមានការត្រួតពិនិត្យរហូតដល់ទៅ 15 ភាគរយ រយៈពេលជាងបីឆ្នាំនៅពេលចាប់ផ្តើមកាន់កាប់ថ្មី (ការដំឡើងខាងលើ ត្រូវមានការអនុញ្ញាតដោយបញ្ញត្តមូលដ្ឋាន) ។
- លើកលែងបុគ្គលដែលមានលំនៅដ្ឋានមិនលើសពីពីរ ពីគោលនយោបាយត្រួតពិនិត្យថ្លៃជួលថ្មីនេះ។
- អនុលោមតាមច្បាប់រដ្ឋ California ហាមមិនឲ្យមានការគ្រប់គ្រងលើថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ ពីការរំលោភសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់លំនៅដ្ឋានលើការចំណេញហិរញ្ញវត្ថុដោយយុត្តិធម៌។

សេចក្តីសង្ខេបនៃការប៉ាន់ប្រមាណរបស់អ្នកវិភាគច្បាប់ស្តីពីផលប៉ះពាល់សារពើពន្ធរបស់រដ្ឋនិងរដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋាន ៖

- ជារួម លើប្រាក់ចំណូលសម្រាប់រដ្ឋលើប្រាក់ចំណូលសម្រាប់រដ្ឋ និងមូលដ្ឋាន ដែលមានចំនួនលើសរាប់សិបលានដុល្លារក្នុងមួយឆ្នាំៗទៅតាមពេលវេលា។ អាស្រ័យលើចន្ទ្វើរបស់សហគមន៍ក្នុងមូលដ្ឋាន ការបាត់បង់ប្រាក់ចំណូលអាចតិចជាង ឬច្រើនជាងនេះ។

ការវិភាគដោយអ្នកវិភាគអង្គនីតិបញ្ញត្តិ

សាវតា

ការជួលផ្ទះគឺថ្លៃនៅក្នុងរដ្ឋ California។ អ្នកជួលផ្ទះនៅរដ្ឋ California ជាធម្មតាតែងបង់ប្រាក់ 50 ភាគរយសម្រាប់ការជួលផ្ទះច្រើនជាងអ្នកជួលនៅក្នុងរដ្ឋផ្សេងៗទៀត។ ក្នុងតំបន់ខ្លះនៃរដ្ឋតម្លៃជួលគឺច្រើនជាងពីរដងនៃតម្លៃមធ្យមថ្នាក់ជាតិ។ ថ្លៃជួលគឺខ្ពស់ក្នុងរដ្ឋ California ពីព្រោះរដ្ឋមិនមានលំនៅដ្ឋានគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់អ្នកទាំងអស់គ្នា ដែលចង់រស់នៅទីនេះ។ ប្រជាជនដែលចង់រស់នៅទីនេះត្រូវតែប្រកួតប្រជែង ដើម្បីទិញផ្ទះដែលនាំឲ្យថ្លៃឈ្នួលកើនឡើង។

ទីក្រុងជាច្រើនមានច្បាប់គ្រប់គ្រងថ្លៃជួល។ ទីក្រុងជាច្រើនក្នុងរដ្ឋ California—រួមទាំង Los Angeles, San Francisco និង San Jose—មានច្បាប់ ដែលកំណត់ព្រំដែនថា ម្ចាស់ផ្ទះអាចបង្កើនប្រាក់ឈ្នួលផ្ទះច្រើនប៉ុណ្ណាក្នុងមួយឆ្នាំច្បាប់ទាំងនេះជាញឹកញាប់ត្រូវបានគេហៅថាការគ្រប់គ្រងថ្លៃជួល។ ប្រហែល 1 ភាគ 5 នៃប្រជាជនរដ្ឋ California រស់នៅក្នុងទីក្រុងដែលមានការគ្រប់គ្រងថ្លៃជួល។ គណៈកម្មការ ផ្ទះជួល ក្នុងមូលដ្ឋានអនុវត្តការគ្រប់គ្រងថ្លៃឈ្នួល។ គណៈកម្មការទាំងនោះ ត្រូវ បានបង់ប្រាក់ដោយថ្លៃឈ្នួលទៅលើម្ចាស់ផ្ទះ។

សេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការកំណត់ការគ្រប់គ្រងថ្លៃជួលតាមមូលដ្ឋាន។ តុលាការបានសម្រេចថា ច្បាប់គ្រប់គ្រងថ្លៃជួលត្រូវតែអនុញ្ញាតឲ្យម្ចាស់ផ្ទះ ទទួលបាន "អត្រាចំណូលសមរម្យ។" នេះមានន័យថាម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែមានសិទ្ធិបង្កើនឈ្នួលផ្ទះ ល្មមសម្រាប់ចំណេញខ្លះ ក្នុង មួយ ឆ្នាំ។

ច្បាប់រដ្ឋកំណត់ការគ្រប់គ្រងថ្លៃជួលតាមមូលដ្ឋាន។ ច្បាប់រដ្ឋដែលគេស្គាល់ថា ជាច្បាប់លំនៅដ្ឋានជួល Costa-Hawkins (Costa-Hawkins) ដាក់កម្រិតច្បាប់គ្រប់គ្រង ថ្លៃជួលតាមមូលដ្ឋាន។ Costa-Hawkins បង្កើតដែនកំណត់ចម្បងបី។ ទីមួយការគ្រប់គ្រងថ្លៃជួលមិនអាចអនុវត្តចំពោះផ្ទះគ្រួសារទោលបានទេ។ ទីពីរការគ្រប់គ្រងថ្លៃជួលមិនអាចអនុវត្តចំពោះលំនៅដ្ឋានថ្មីដែលបានសាងសង់រួចនៅថ្ងៃទី 1 ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ 1995 ឬក្រោយថ្ងៃនេះបានទេ។ ទីបីច្បាប់គ្រប់គ្រងថ្លៃជួលមិនអាចប្រាប់ម្ចាស់ផ្ទះថាតើពួកគេអាចគិតថ្លៃឈ្នួលប៉ុន្មានដល់អ្នកជួលថ្មី នៅពេលដែលពួកគេទើបចូលមកនៅដំបូងនោះទេ។

ច្បាប់ រដ្ឋ ដាក់កំហិត ការ បង្កើន ថ្លៃឈ្នួល។ លើសពីនេះ ច្បាប់គ្រប់គ្រងថ្លៃជួលតាមមូលដ្ឋាន ដែលបានអនុញ្ញាតដោយ Costa-Hawkins គឺជាច្បាប់រដ្ឋថ្មី ដែលកំណត់ព្រំដែននៃការបង្កើនប្រាក់ឈ្នួលសម្រាប់ លំនៅដ្ឋានជួលភាគច្រើននៅរដ្ឋ California ។ ម្ចាស់ផ្ទះមិនអាចបង្កើនឈ្នួលផ្ទះលើសពី 5 ភាគរយបូកនឹងអតិផរណាក្នុងមួយឆ្នាំឬ 10 ភាគរយ ឡើយជម្រើសណាមួយដែលទាបជាង។ នេះអនុវត្តចំពោះលំនៅដ្ឋានភាគច្រើន ដែលមានអាយុលើសពី 15 ឆ្នាំ។ ច្បាប់នេះអនុវត្តរហូតដល់ថ្ងៃទី 1 ខែមករា ឆ្នាំ 2030។

ប្រាក់ចំណូលពន្ធរដ្ឋាភិបាលថ្នាក់រដ្ឋ និងថ្នាក់មូលដ្ឋាន។ ពន្ធបី គឺជាប្រភពធំបំផុត នៃចំណូលពីពន្ធសម្រាប់រដ្ឋាភិបាលរដ្ឋ និង ក្នុងមូលដ្ឋាននៅ California—ពន្ធលើប្រាក់ចំណូលផ្ទាល់ខ្លួនពន្ធអចលនទ្រព្យ និងពន្ធលើការលក់។ រដ្ឋប្រមូលពន្ធចំណូលផ្ទាល់ខ្លួនលើប្រាក់ចំណូល—រួមទាំងថ្លៃជួលដែលបានទទួលដោយម្ចាស់ផ្ទះ—ដែលរកបាននៅក្នុងរដ្ឋនេះផងដែរ។ រដ្ឋាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានប្រមូលពន្ធអចលនទ្រព្យពីម្ចាស់អចលនទ្រព្យ ដោយផ្អែកលើតម្លៃនៃអចលនទ្រព្យរបស់ពួកគេ។ រដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋានប្រមូលពន្ធការលក់លើការលក់រាយនៃទំនិញ។

សំណើ

អនុញ្ញាត ការពង្រីក នៃការគ្រប់គ្រង ថ្លៃជួល។ វិធានការនេះកែតម្រូវ ដែនកំណត់ចម្បងបីនៃ Costa-Hawkins ដែលអនុញ្ញាតឲ្យទីក្រុងនិងខោនធី អនុវត្តការគ្រប់គ្រង ថ្លៃជួលទៅលើអចលនទ្រព្យបានច្រើនជាងនៅក្រោម ច្បាប់បច្ចុប្បន្ន។ ជាពិសេសទីក្រុងនិងខោនធីអាចអនុវត្តការគ្រប់គ្រង ថ្លៃជួលលើលំនៅដ្ឋានភាគច្រើន ដែលមានអាយុលើសពី 15 ឆ្នាំ។ នេះ មិនរាប់បញ្ចូល ផ្ទះគ្រួសារ ទោល ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដែលមាន អចលនទ្រព្យ ពីរ ឬតិចជាងនេះទេ។ លើសពីនេះទីក្រុងនិង ខោនធីអាចកំណត់ថា ម្ចាស់ផ្ទះអាចបង្កើនថ្លៃឈ្នួលច្រើនប៉ុណ្ណានៅពេល អ្នកជួលថ្មីចូលស្នាក់នៅ។ សហគមន៍ដែលធ្វើដូច្នោះត្រូវតែអនុញ្ញាត ឲ្យម្ចាស់ផ្ទះបង្កើនឈ្នួលផ្ទះ រហូតដល់ 15 ភាគរយក្នុងរយៈពេលបីឆ្នាំដំបូង ក្រោយពេល អ្នកជួលថ្មីចូលស្នាក់នៅ។

21

ការវិភាគដោយអ្នកវិភាគអង្គនីតិបញ្ញត្តិ

បន្ត

តម្រូវឱ្យមានអត្រាប្រាក់ចំណេញ សមរម្យ។ វិធានការនេះតម្រូវឱ្យច្បាប់គ្រប់គ្រងថ្លៃជួលអនុញ្ញាត ឱ្យម្ចាស់ផ្ទះទទួលបានអត្រាប្រាក់ចំណូលដែលត្រឹមត្រូវ។ នេះធ្វើឱ្យលទ្ធផលនៃសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការកន្លងមកក្លាយជាច្បាប់របស់រដ្ឋ។

ផលប៉ះពាល់សារពើពន្ធ

ផលប៉ះពាល់សេដ្ឋកិច្ច។ ប្រសិនបើសហគមន៍ឆ្លើយតបនឹង វិធានការនេះដោយការពង្រីកច្បាប់គ្រប់គ្រងថ្លៃជួល របស់ពួកគេលើសពីការការពារដែលមានស្រាប់ សម្រាប់អ្នកជួលវានឹងនាំទៅរកផលប៉ះពាល់សេដ្ឋកិច្ចជាច្រើន។ ផលប៉ះពាល់ភាគច្រើនគឺ៖

- ដើម្បីចៀសវាងបទបញ្ញត្តិថ្លៃជួល ម្ចាស់ផ្ទះមួយចំនួន នឹងលក់ផ្ទះជួលរបស់ពួកគេទៅឲ្យម្ចាស់ថ្មីដែលនឹងរស់នៅទីនោះ។
- តម្លៃផ្ទះជួលនឹងធ្លាក់ចុះព្រោះម្ចាស់ផ្ទះជាសក្តានុពលមិនចង់ចំណាយប្រាក់ច្រើនសម្រាប់អចលនទ្រព្យទាំងនេះ។
- អ្នកជួលមួយចំនួននឹងចំណាយតិចលើការជួល ហើយម្ចាស់ផ្ទះមួយចំនួននឹងទទួលបានចំណូលពីការជួលតិច។
- អ្នកជួលមួយចំនួននឹងមិនសូវរើផ្ទះ។ ឧទាហរណ៍ អ្នកជួលតិចជាងមុន នឹងប្តូរកន្លែងស្នាក់នៅ ព្រោះ តែ ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះរបស់ពួកគេ កើនឡើង។

ទំហំនៃការប៉ះពាល់ទាំងនេះ នឹងអាស្រ័យលើថា តើសហគមន៍ប៉ុន្មានអនុម័តច្បាប់ថ្មីថា តើវាគ្រប់ដណ្តប់លើអចលនទ្រព្យប៉ុន្មាននិងថា តើថ្លៃជួលប៉ុន្មានដែលត្រូវបានកំណត់។

ការផ្លាស់ប្តូរនៅក្នុងចំណូលថ្នាក់រដ្ឋ និងថ្នាក់មូលដ្ឋាន។ ផលប៉ះពាល់សេដ្ឋកិច្ចរបស់វិធានការនេះ នឹងជះឥទ្ធិពលដល់ពន្ធអចលនទ្រព្យពន្ធការលក់និងពន្ធលើប្រាក់ចំណូល។ ផលប៉ះពាល់ធំបំផុតនិងអាចកើតឡើងភាគច្រើនគឺ៖

- ***ពន្ធអចលនទ្រព្យតិចជាងមុន ដែលបង់ដោយម្ចាស់ផ្ទះ។*** ការធ្លាក់ចុះតម្លៃអចលនទ្រព្យជួលនឹងនាំទៅរកការថយចុះ ការបង់ពន្ធអចលនទ្រព្យពីម្ចាស់អចលនទ្រព្យទាំងនោះ នៅពេលខាងមុខ។ ការបាត់បង់ពន្ធអចលនទ្រព្យទាំងនេះ នឹងប៉ះប៉ូវដោយផ្នែកដោយការបង់ពន្ធអចលនទ្រព្យ ខ្ពស់ជាងមុនមកពីការលក់ផ្ទះជួល។ នេះគឺដោយសារការលក់ អចលនទ្រព្យជារឿយៗ បង្កឲ្យមានច្បាប់ ពន្ធអចលនទ្រព្យ ដើម្បីកំណត់ឡើងវិញឲ្យនៅកម្រិតខ្ពស់ជាងមុន។ ការបាត់បង់ចំណូលពីតម្លៃអលនទ្រព្យដែលទាបជាងមុននឹងមាន បរិមាណធំជាងចំណូលដែលបានមកពីការលក់ដែលកើនឡើង។ ដោយហេតុនេះ វិធានការនេះ នឹង កាត់បន្ថយពន្ធអចលនទ្រព្យជារួម។
- ***ពន្ធលើការលក់ច្រើនជាងមុន ដែលបង់ដោយអ្នកជួល។*** អ្នកជួលដែលចំណាយលើថ្លៃជួលតិចនឹងប្រើប្រាស់ប្រាក់សន្សំមួយចំនួនរបស់ពួកគេដើម្បីទិញទំនិញជាប់ពន្ធ។
- ***ការផ្លាស់ប្តូរពន្ធលើប្រាក់ចំណូលដែលបង់ដោយម្ចាស់ផ្ទះជួល។*** ការបង់ពន្ធលើប្រាក់ចំណូលរបស់ម្ចាស់ផ្ទះជួល នឹងផ្លាស់ប្តូរតាមច្រើនរបៀបមានទាំងចុះនិងឡើង។ ផលប៉ះពាល់ជារួមលើចំណូលទទួលបានពីពន្ធប្រាក់ ចំណូលរដ្ឋ គឺមិនច្បាស់លាស់ទេ។

ជារួមវិធានការនេះទំនងជា នឹងកាត់បន្ថយចំណូលរបស់រដ្ឋនិងមូលដ្ឋាននៅពេលខាងមុខ។ ផលប៉ះពាល់ធំបំផុត នឹង ស្ថិតនៅលើពន្ធអចលនទ្រព្យ។ ចំនួននៃប្រាក់ចំណូលដែលបាត់បង់គឺអាស្រ័យលើកត្តាជាច្រើន ដែលសំខាន់បំផុតថាតើមានសហគមន៍ចំនួនប៉ុន្មានឆ្លើយតបចំពោះវិធានការនេះ។ ឧទាហរណ៍ ប្រសិនបើសហគមន៍ដែលមានការគ្រប់គ្រងថ្លៃជួលស្រាប់ពង្រីកវិធានរបស់ពួកគេ ដើម្បីដាក់បញ្ចូលផ្ទះថ្មីជាងនេះ និងផ្ទះគ្រួសារទោលនោះការបាត់បង់ ចំណូលអាចនឹងខ្ពស់ជាងរាប់សិបលានដុល្លារក្នុងមួយឆ្នាំ។ ប្រសិនបើសហគមន៍បង្កើតវិធានគ្រប់គ្រង ថ្លៃជួលថ្មីនោះការបាត់បង់ចំណូល នឹងកាន់តែធំ។ ប្រសិនបើសហគមន៍ចំនួនតិចធ្វើការផ្លាស់ប្តូរការបាត់បង់ប្រាក់ចំណូលនឹងមានតិចតួច។

បន្ទុកចំណាយរបស់រដ្ឋាភិបាល ក្នុងមូលដ្ឋានដែលកើនឡើង។ ប្រសិនបើទីក្រុង ឬ ខោនធីបង្កើតច្បាប់គ្រប់គ្រងថ្លៃជួលថ្មី ឬពង្រីកច្បាប់ដែលមានស្រាប់ នោះគណៈកម្មការផ្ទះជួលក្នុងមូលដ្ឋាននឹងមានការចំណាយ កើនឡើង។ អាស្រ័យលើជម្រើសរបស់រដ្ឋាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានការចំណាយទាំងនោះអាច **មានចាប់ពីតិចតួចបំផុតរហូតដល់រាប់សិបលានដុល្លារ ក្នុងមួយឆ្នាំ។** ការចំណាយទាំងនេះទំនងជានឹងត្រូវបានបង់ដោយថ្លៃឈ្នួលពីម្ចាស់ផ្ទះជួល។

ចូលមើល *http://cal-access.sos.ca.gov/campaign/measures/* សម្រាប់បញ្ជី នៃគណៈកម្មាធិការ ដែលបង្កើតឡើងជាចម្បងដើម្បីគាំទ្រ ឬជំទាស់វិធានការនេះ។

ចូលមើល *http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html* ដើម្បីចូលប្រើអ្នករួមបរិច្ចាកទានកំពូលៗទាំង 10 រូបសម្រាប់គណៈកម្មការ។

ប្រសិនបើអ្នកចង់បានច្បាប់ចម្លងនៃអត្ថបទពេញលេញនៃវិធានការរដ្ឋនេះ សូមទូរស័ព្ទមករដ្ឋលេខាធិការតាមលេខ (888) 345-4917 ឬអ្នកអាចអ៊ីម៉ែល *vigfeedback@sos.ca.gov* ហើយច្បាប់ចម្លងមួយនឹងត្រូវបានផ្ញើទៅអ្នកដោយឥតគិតថ្លៃ។