

सोलापूर महानगरपालिका क्षेत्रातील
नवीन इमारती करयोग्य मुल्य
काढण्याची पध्दत निश्चित करणे.

सोलापूर महानगरपालिका
मालमत्ता कर आकारणी व कर संकलन विभाग
अंतर्गत निर्देश क्र.01
दि. / /2021

ज्याअर्थी महानगरपालिका क्षेत्रात महाराष्ट्र मनपा अधिनियमाच्या विविध तरतुदीनुसार जमीन आणि इमारतीवर मालमत्ता कर लावण्याची तरतुद आहे.

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिनियमाच्या अनुसूची 5 मधील प्रकरण 8 नियम 7 (1) नुसार करयोग्य मुल्य निर्धारित करण्याच्या तरतुदीत मालमत्तेच्या वर्षानुवर्षे मिळू शकेल अशा अपेक्षित वार्षिक भाड्यातून 10% वजावट देऊन उर्वरित रक्कमेला करयोग्य मुल्य समजण्याची तरतुद आहे.

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिनियमाचे कलम 67(3) अन्वये सर्व कार्यकारी अधिकार आयुक्त यांना निहीत आहेत.

आणि ज्याअर्थी मालमत्ता कर विभागाच्या कार्यपध्दतीत / कर आकारणी करण्याच्या कामात सुसूत्रता आणण्याची आवश्यकता आहे असे माझे मत झाले आहे.

त्याअर्थी मी, नवीन मालमत्ता करयोग्य मुल्य आकारणी करण्याची कार्यपध्दती खालील प्रमाणे ठरवून देत आहे.

1. उक्त अधिनियमाच्या कलम 2(5) मधील "इमारतीची" व्याख्या लक्षात घेता भिंती, ओटे, चबुतरे, पायऱ्या इत्यादी सर्व बाबींची गणना करणे आवश्यक आहे. त्याकरीता इमारतीचे चटई क्षेत्रात 10% अधिक क्षेत्र धरून बांधीव क्षेत्र काढण्याची पध्दत बंद करण्यात येत आहे. यापुढे इमारतीची मोजमापे घेत असतांना भिंतींच्या बाहेरून घेऊन मालमत्तेचे / सदनिकेचे एकूण बांधीव क्षेत्र (Built up Area) मोजावा.

2. मालमत्तेचे वर्षानुवर्षे मिळू शकेल असे अपेक्षित वार्षिक भाडे (ALV) काढण्याकरीता क्रमांक 1 मध्ये मोजलेल्या बांधीव क्षेत्रास (BA) महानगरपालिकेने ठरवून दिलेल्या वार्षिक दराने गुणून त्यावर रहिवासी भागासाठी 6% परतावा व इतर वापरासाठी असलेल्या मालमत्तांवर 9% परतावा लक्षात घ्यावा.

$$\text{Residential ALV} = \text{BA} \times \text{Rate} \times 6\%$$

$$\text{Non Residential ALV} = \text{BA} \times \text{Rate} \times 9\%$$

3. करयोग्य मुल्य (RV) निर्धारित करण्यासाठी अपेक्षित वार्षिक भाडे मुल्यातून नियम 7 (1) अन्वये आवश्यक असलेली वजावट द्यावी.

$$\begin{aligned} \text{RV} &= \text{ALV} - 10\% \text{ of ALV} \\ &= \text{ALV} \times 0.9 \end{aligned}$$

एखाद्या इमारतीत एकापेक्षा जास्त वापराचे प्रकार अथवा उपभोगकर्ता व्यक्ती असल्यास प्रत्येक वापराचे अथवा उपभोग कर्त्याचे मालमत्ता कराचे बील स्वतंत्रपणे देण्यात यावे.

यासाठी प्रत्येकाच्या वैयक्तीक वापरातील जागेचे बिल स्वतंत्रपणे दिल्यानंतर समईक जागा जसे पार्किंग, जिना, लिफ्टरूम, पंपरूम इ. असल्यास त्याचे एक वेगळे बील द्यावे. असे समईक बिल संबंधित गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे द्यावे. आणि गृहनिर्माण संस्था नसल्यास संबंधित जमीन मालकाच्या नावाने द्यावे.

4. एखाद्या इमारतीचे / मालमत्तेचे करनिर्धारण यापूर्वीच झाले असून त्यात नव्याने बांधकाम झाल्याचे किंवा रहिवाशी वापरात बदल करून व्यापारी वापर करीत असल्याचे लक्षात आल्यास उक्त इमारतीतील वाढीव बांधकामासाठी उपरोक्त पॅरा 01 ते 3 मध्ये दर्शवल्यानुसार अतिरिक्त करयोग्य मुल्याची गणना करावी व पूर्वीच्या करयोग्य मुल्यात वाढ करावी.
New RV = Old Existing RV + Additional RV
5. व्यापारी अथवा औद्योगिक वापराचा बदल करून रहिवाशी वापर केला असल्यास अशा वापराला नगर रचना विभागाची परवानगी असल्याची खात्री करून त्यानंतरच करयोग्य मुल्याची पुर्नगणना उपरोक्त पॅरा 2 मध्ये दर्शवल्याप्रमाणे करावी.
6. एखाद्या नवीन इमारतीस कर लावताना असे निदर्शनास आले की, ती इमारत चालू आर्थिक वर्षात बांधली नसून, यापूर्वीच बांधून पूर्ण झाली आहे. तर अशा इमारतीचे बांधकाम झाल्याचे वर्ष निश्चित करावे व त्या इमारतीस कलम 150 (अ) नुसार चालू आर्थिक वर्षाच्या मागील कमाल 6 वर्षांपर्यंतची मागणी करावी.
7. करयोग्य मुल्य निर्धारित करत असतांना बिगर रहिवाशी वापर असलेल्या मालमत्तांमध्ये मालक व भाडेकरून यांच्यात भाडेकरार झाला असल्याचे निदर्शनास आल्यास खालील प्रमाणे कारवाई करावी.

(अ)-मालक व भाडेकरून यांच्यातील करारानुसार झालेले भाडे बाजार भावानुसार "वाजवी" असल्याची खात्री आल्यास, करयोग्य मुल्य काढण्यासाठी अशा वार्षिक भाड्याचा वापर करावा. मात्र असे भाडे पॅरा 2 मधील गणन केलेल्या भाडे मुल्यापेक्षा कमी नसावे.

$$\text{वार्षिक भाडेमुल्य (ALV)} = \text{मासीक भाडे} \times 12$$

(ब)-भाडेकराराचे संपूर्ण वाचन करून त्यात एक रकमी भाडे (Premium) दिले असल्यास त्याच्यावर वार्षिक 12% परतावा लक्षात घेऊन त्याची गणना भाड्यात करावी.

$$\text{वार्षिक भाडे मुल्य (ALV)} = \text{प्रिमियमची रक्कम} \times 12\% + \text{ठरलेले मासीक भाडे} \times 12$$

(क)-मालकाची जबाबदारी कर भरण्याची असुनही भाडेकरून करारपत्राद्वारे सदरची जबाबदारी स्विकारली असल्यास कराची रक्कम हा भाड्याचाच एक भाग होतो. त्यामुळे कराराचे पूर्ण वाचन करून अशी अट असल्याची खात्री पटल्यास कराची देय रक्कम भाड्यात मिळवून वार्षिक भाडे काढावे.

$$\text{वार्षिक अपेक्षित भाडे (ALV)} = \text{मासीक भाडे} \times 12 + (\text{मासीक भाडे} \times 12 \times \text{कराचा त्या आर्थिक वार्षिक एकूण दर})$$

नवीन इमारतींना, नवीन मालमत्तांना, वाढीव बांधकामांना कर निर्धारण करण्यासाठी उपरोक्त पध्दतीचा अवलंब या निर्देशांच्या दिनांकापासून तात्काळ प्रभावाने लागू करण्यात यावा. त्यात ह्यगय झाल्यास संबंधितांवर कारवाई करण्यात येईल.

(पि.शिवशंकर भा.प्र.से)

आयुक्त,
सोलापूर महानगरपालिका, सोलापूर

प्रत :- माहितीस्तव

1. अतिरिक्त आयुक्त,
2. उपायुक्त (मुख्यालय),
3. सहा.आयुक्त (मालमत्ता कर)

प्रत :-

1. कर आकारणी व कर संकलन विभाग, - योग्य त्या कार्यवाहीस्तव
2. निर्देश नस्ती