नगरपालिका प्रशासन संचालनालय मुंबई यांचे मार्फत नगरपरिषद कर निर्धारक व प्रशासकीय सेवा संवर्ग कर्मचाऱ्यांना प्रशिक्षण

मालमत्ता कर आकारणी

व्याख्याते

आष्टीकर नरेंद्र किशनराव

सेवानिवृत्त उपायुक्त, महानगरपालिका मालेगाव

स्थळ

डॉ.पंजाबराव देशमुख, विदर्भ प्रशासकीय व विकास प्रशिक्षण प्रबोधिनी,

संत गाडगे बाबा रोड, अमरावती

दिनांक : २२/०७/२०१५

Scanned by CamScanner

मालमत्ता कर आकारणी

मालमत्ता कर इमारतीस व जमीनीस लागु असणे

महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५ मधील प्रकरण ९ चे कलम ११५ नुसार नगरपरिषद क्षेत्रातील सर्व मालमत्ता व जमीनींना मालमत्ता कर आकारणी करीता कर निर्धारण यादी तयार करण्याची तरतुद आहे.

नगरपरिषद क्षेत्रातील सर्व इमारती व जमीन या बाबत कर निर्धारण करणे ही नगरपरिषदांची प्राथमिक जबाबदारी असून कलम ११५ च्या पोटकलम २ नुसार नगरपरिषद क्षेत्रातील प्रत्येक इमारती बाबत व जमीनीबाबत संबंधीत मालमत्ता धारकांकडून मालमत्तेचा परिसर, स्थान, बांधकामाचा प्रकार, बांधकामाचे वर्ष, उपयोग, सुख सोई व वायुविजन या बाबत. माहिती देणे संबंधीत मालमत्ताधारकास बंधनकारक आहे.

Scanned by CamScanner

जाहिर नोटीस देणे :-

नगरपरिषदेने नगरपरिषद क्षेत्रातील मालमत्तांना कर निर्धारण किंवा सुधारीत कर आकारणी बाबत धोरणात्मक निर्णय घेतल्या नंतर शक्य तितक्या किमान कालावधी मध्ये नगरपरिषद क्षेत्रातील मालमत्तांची संबंधीत मालमत्ता धारकांकडून अपेक्षित असलेली माहिती प्राप्त करुन घेण्या करीता विहित नमुन्यातील विवरण पत्र या सह नागरीकांच्या माहितीसाठी जाहिर सुचना अधिनियमातील कलम ११५ (२) सह ३२६ (२) नुसार जाहिरात प्रसिध्द करणे आवश्यक आहे. त्याच प्रमाणे मालमत्ता धारकांनी आपल्या मालमत्तेची सविस्तर माहिती देण्या संबंधीचे विवरण पत्राच्या प्रती पुरेशा प्रमाणात छापून घेऊन त्या नागरीकांना योग्य व किमान किंमतीत उपलब्ध करुन देण्या बाबत या जाहिरातीत सुचित करणे आवश्यक आहे.

Scanned by CamScanner

मालमत्ता आकारणी बाबत कालबध्द कार्यक्रम :-

नगरपरिषदेने मालमत्ता कराधाना बाबत धोरणात्मक निर्णय घेतल्या नंतर सर्व्हेक्षण करण्या करीता कर्मचाऱ्यांना प्रशिक्षण देऊन अपेक्षित असलेले माहिती गोळा करण्या करीता कालबध्द कार्यक्रम निश्चित करणे आवश्यक आहे.

सर्व्हेक्षण

महाराष्ट्र नगरपरिषद लेखा संहिता १९७१ चे नियम ७४ नुसार नमुना ४३ मध्ये मालमत्ता कर आकारणी नोंदवही तयार करणे आवश्यक असुन नियम ७५ नुसार सदर यादी प्रभाग निहाय तयार करण्याची देखील सवलत आहे. सर्वसाधारणपणे १००० मालमत्तांकरीता एक वसुली लिपीक (Bill Collector) हे पद अनुज्ञेय असुन सर्व साधारणपणे १० वसूली लिपीकां करीता १ कर निरीक्षक व ५ करनिरीक्षकां करीता १ कर अधिक्षक असा ढोबळमानाने पदनिर्मितीचा निकष गृहीत धरला जातो.

Scanned by CamScanner

जिपीएस प्रणालिने मालमत्तांना क्रमांक देणे

सन २०११ च्या जनगणनेपासुन शासनाने जनगणने करीता घर यादी जिपीएस प्रणालीने तयार केली आहे.यामध्ये उपग्रहा द्वारे उपलब्ध होणारे संबंधीत नगर परिषद क्षेत्राचे प्रत्यक्ष छायाचित्राच्या आधारे विभाजन करुन संबंधीत मालमत्तांना सर्वेक्षण करण्या पुर्वी क्रमांक देणे सोईचे ठरते ज्या द्वारे कोणतीही मालमत्ता वगळली जाण्याची किंवा नजर चुकीने अथवा हेतुपुरस्सर डावलली जाण्याची शक्यता राहत नाही. या करणा करीता विकास आराखडा तयार करण्याच्या पध्दतीने उपग्रहाद्वारे संबंधीत क्षेत्राचे छायाचित्र प्राप्त करुन घेणे आवश्यक आहे.

Scanned by CamScanner

मालमत्तांना क्रमांक देणे.

कर आकारणी करण्या करीता सर्वसाधारण पणे १००० मालमत्तांकरीता १ वॉर्ड अशी रचना करुन जनगणनेच्या निकषानुसार संबंधीत मालमत्तांना क्रमांक देण्या करीता नगरपरिषद क्षेत्राचे प्रमुख मार्ग किंवा मोहल्ला निश्चित करुन विभाजन करुन त्यानुसार सलगपणे इमारत क्रमांक निश्चित करण्यात यावेत. या नंतर प्रत्येक इमारतीतील कुटूंब संख्येनुसार पुढील क्रमांक देण्यात यावेत

मालमत्तांना क्रमांक देतांना नगरपालिका क्षेत्रातील सर्व मालमत्तांना क्रमांक देणे आवश्यक आहेत. संबंधीत मालमत्ता शासकीय, धार्मिक, नगरपालिका मालकीच्या किंवा अधिकृत अथवा अनधिकृत असल्या तरी ही संबंधीत मालमत्तेस क्रमांक देणे आवश्यक आहे.

Scanned by CamScanner

अशा रितिने नगरपरिषद क्षेत्रातील सर्व मालमत्तांना क्रमांक देऊन झाल्यानंतर ज्या इमारतींना मालमत्ताकरातून सुट देण्यात आली आहे. त्यांना कर आकारणी करता येणार नाही. परंतु त्या बाबत कर योग्य मुल्य व कराची रक्कम निश्चित करण्याच्या बाबत कोठेही मज्जाव केलेला नाही (सुट देण्यात आलेल्या मालमत्ता, केंद्र शासनाच्या मालकीच्या इमारती, धार्मीक क्षेत्राच्या प्रत्यक्ष वारपातील (गाभारा)मालमत्ता, स्मशानभुमी, दफनभुमी व शैक्षणिक संस्थांना सवलत, यांची आकारणी स्वतंत्र करणे.

वरील प्रमाणे सर्व्हेक्षणा करीता संबंधात्त क्षेत्राचे केलेले विभाजन नगरपरिषद क्षेत्रातील सर्व साधारण मालमत्ता धारकांकरीता (संबंधीत वॉर्डांच्या सिमांसहीत) जाहीर प्रगटणा द्वारे सुचित करण्यात यावे. या नंतर सर्व्हेक्षणा बाबत जाहीर प्रगटण

Scanned by CamScanner

काढून संबंधीत वॉर्डाचे सर्व्हेक्षण करणाऱ्या वसुली लिपीकाच्या नावासहीत तो ज्या वॉर्डाचे सर्व्हेक्षण करणार आहे या बाबतचे आदेश काढून सर्व्हक्षण प्रक्रिया केव्हा सुरु होणार या संबंधीत देखील जाहिर प्रगटणात स्पष्ट सुचना देणे आवश्यक आहे.

मालमत्ता धारकांकडून विवरण पत्र भरुण घेणे.

सर्वेक्षण प्रक्रिया सुरु केल्या नंतर सर्व्हेक्षणा संबंधीचे विवरण पत्र पुरेशा प्रमाणात संबंधीत लिपिकाकडे उपलब्ध करुन देऊन दिलेल्या मालमत्ता क्रमांकानुसार ते विवरण पत्र सर्व्हेक्षण करणाऱ्या लिपिकाने संबंधीत मालमत्ता धारकांकडून / भोगवटा धारकांकडू प्रत्यक्ष जागेवर जाऊन मालमत्तेची मोजणी करुन व त्याच्या वापरा सहीत विवरण पत्र संबंधीत मालमत्ताधारक अथवा भोगवटादार याच्या स्वाक्षरीने प्राप्त करुन घ्यावेत.

Scanned by CamScanner

मालमत्ताधारक स्वाक्षरी करण्यास नकार देत असल्यास त्या संबंधीचा शेरा संबंधीत लिपीकाने स्वतःच्या दैनंदिनित नोंद करणे आवश्यक आहे. प्रत्येक मालमत्ते करीता एक स्वतंत्र संचिका मालमत्ता विवरण पत्रा सहीत व संबंधीत मालमत्तेच्या मालकी हक्क, करारनामे, मोजणी पत्रिका या सह तयार करण्यात यावी व या बाबतची माहिती एका स्वतंत्र नोंदवहीत देखील करण्यात यावी. या विवरण पत्रावरुन नमुना ४३ मधील रकाना १ ते १७ भरण्यात यावेत.

मालमत्ता कर आकारणी नोंद वही प्रसिध्द करणे.

सर्वेक्षणा नंतर मालमत्ता धारकांकडून प्राप्त विवरण पत्र व प्रत्यक्ष सर्वेक्षण या प्रमाणे नमुना ४३ मधील मालमत्तांना लागू केलेल्या कर योग्य मुल्यानुसार कर आकारणी अधिनियमातील तरतूदी नुसार (कलम ११९) विहीत ३० दिवसाच्या कालावधीत संबंधीत मालमत्ता धारकांकडून आक्षेप व सूचना मागविण्यात याव्यात.

Scanned by CamScanner

मालमत्ता कर आकारणी बाबत हरकती व सुचना :-

उपरोक्त प्रमाणे प्रस्तावित कर आकारणी किंवा करा बाबत आलेले आक्षेप अथवा सुचना वॉर्ड निहाय नमुना ४४ मध्ये नोंदविण्यात याव्यात.

प्राधिकृत मुल्य निर्धारण अधिकारी नियुक्ती :-

अधिनियमातील कलम ११७ नुसार शासनाने विहित अधिसुचने नुसार प्रत्येक जिल्हया करीता संबंधीत जिल्हयाच्या सहाय्यक संचालक / नगर रचनाकार/नगर रचना यांची नियुक्ती केलेली आहे. त्या प्रमाणे मुख्याधिकारी यांनी आता पर्यंत केलेल्या सर्व प्रक्रियां बाबत माहिती देऊन प्राप्त सर्व्हेक्षण व नमुना ४३ मधील नोंद वही शासन नियुक्त प्राधिकृत मुल्य निर्धारण अधिकारी यांना सादर करावी. या संबंधी प्राधिकृत मुल्य निर्धारण अधिकारी यांनी या संबंधी कोणतीही माहिती मागविल्यास ती सर्व माहिती मुख्याधिकारी यांनी पाठवावी. प्राधिकृत मुल्य निर्धारण अधिकाऱ्यांनी नगरपलिका क्षेत्रातील काही मालमत्तांचे चाचणी सर्व्हेक्षण करावयाचे ठरविल्यास त्या संबंधीत मालमत्तां बाबत उपलब्ध सर्व कागदपत्रे व कर्मचारी वर्ग उपलब्ध करुन देण्यात यावा.

Scanned by CamScanner

मालमत्ता कर आकारणी बाबत प्राप्त आक्षेस सुचनां बाबत निर्णय :-

नमुना ४३ मध्ये दर्शविलेले मालमत्तेचे कर मुल्य व कर आकारणी हि संबंधीत प्राधिकृत मुल्या निर्धारण अधिकाऱ्याने साक्षांकित करुन दयावी. व या बाबत दुसरी सुचना मुख्याधिकाऱ्याने पुन्हा प्रसिध्द करावी. (कलम ११८) या नुसार सदर प्रारुप यादी बाबत संबंधीत मालमत्ता धारकास आक्षेप घ्यावयाचा असल्यास या वेळेसही तो नोंदवू शकतो.

उपरोक्त प्रमाणे प्राप्त आक्षेप किंवा सुचना बाबतची नोंद नमुना ४४ मध्ये घेऊन त्या बाबतची सुनावणी कलम १२० नुसार प्राधिकृत मुल्य निर्धारण अधिकारी यांनी करावयाची असुन त्या बाबत अंतिम निर्णय नमुना ४४ मध्ये साक्षांकित करणे आवश्यक आहे.

Scanned by CamScanner

मालमत्ता कराचा दर ठरविणे :-

महाराष्ट्र नगर परिषदा नगर पंचायती व औद्योगीक नगरी अधिनियम १९६५ चे कलम ११२ नुसार निश्चित करावयाच्या मालमत्ता कराचा दर, महाराष्ट्र नगर परिषदा एकत्रित मालमत्ता कर आकारणी नियम १९७४ नुसार कमाल व किमान स्वरुपात महानगरपालिकेने निश्चित करावयाची तरतूद आहे. या नुसार नगरपरिषदेने निश्चित केलेला कराचा दर नमुना ४३ मधील कर आकारणी नोंद वहीत दर्शवून मालमत्तेचा एकुण कर निश्चित करावयाचा आहे.

सर्वप्रथम कराचा दर ठरविण्यात येत असल्यास असा निर्णय तो ज्या तारखे पासुन (१ एप्रिल, १जुलै, १ ऑक्टोबर, १जानेवारी) लागु करायचा आहे. तत्पुर्वी किमान ३७ दिवस आधी जाहिर प्रगटनाद्वारे मालमत्ता धारकांना सुचित करणे आवश्यक आहे. मालमत्ता कराची फेर आकारणी किंवा वार्षीक दरवाढ करावयाची असल्यास मालमत्ता कराचा दर संबंधीत नगर परिषदेचा अर्थसंकल्प तयार करीत असतांना निर्णय घेण्याची देखील तरतूद आहे.

Scanned by CamScanner

मालमत्ता कराचा दर ठरविणे :-

महाराष्ट्र नगर परिषदा नगर पंचायती व औद्योगीक नगरी अधिनियम १९६५ चे कलम ११२ नुसार निश्चित करावयाच्या मालमत्ता कराचा दर, महाराष्ट्र नगर परिषदा एकत्रित मालमत्ता कर आकारणी नियम १९७४ नुसार कमाल व किमान स्वरुपात महानगरपालिकेने निश्चित करावयाची तरतूद आहे. या नुसार नगरपरिषदेने निश्चित केलेला कराचा दर नमुना ४३ मधील कर आकारणी नोंद वहीत दर्शवून मालमत्तेचा एकुण कर निश्चित करावयाचा आहे.

सर्वप्रथम कराचा दर ठरविण्यात येत असल्यास असा निर्णय तो ज्या तारखे पासुन (१ एप्रिल, १जुलै, १ ऑक्टोबर, १जानेवारी) लागु करायचा आहे. तत्पुर्वी किमान ३७ दिवस आधी जाहिर प्रगटनाद्वारे मालमत्ता धारकांना सुचित करणे आवश्यक आहे. मालमत्ता कराची फेर आकारणी किंवा वार्षीक दरवाढ करावयाची असल्यास मालमत्ता कराचा दर संबंधीत नगर परिषदेचा अर्थसंकल्प तयार करीत असतांना निर्णय घेण्याची देखील तरतूद आहे.

Scanned by CamScanner

जाहिर नोटीस -

...........नगरपालिका ....नगरपरिषद, जिल्हा........ नगरपरिषद क्षेत्रातील सर्व नागरीक / मालमत्ताधारक / भोगवटादार यांना या द्वार सुचित करण्यात येते की,........ नगरपरिषद सर्वसाधारण सभा ठराव क्र.........दिनांक........ नुसार .... नगरपरिषद क्षेत्रा करीता मालमत्तांचे (ज्यात इमारती व जमीनींचा समावेश आहे) कर निर्धारण / चतुर्थ वर्ष फेर कर निश्चिती करण्याचे ठरविले आहे. त्यानुसार .... नगरपरिषद क्षेत्रातील सर्व मालमत्ता धारक भोगवटादार यांनी खालील बाबतची माहिती निम्न स्वाक्षरीत मुख्याधिकारी यांचे नावे विहित विवरण पत्रात दिनांक ...... पूर्वी सादर करावी असे सुचित करण्यात येते.

Scanned by CamScanner

मालमत्ता क्र., मालमत्ता धारकाचे नाव (मालक किंवा भोगवटादार) मालमत्तेचा परिसर (प्रमुख रस्ता, मोहल्ला) मालमत्तेचे स्थान, मुख्य रस्ता / दळणवळणाचे नजिकचे ठिकाण किंवा ठळक ठिकाण) बांधकामाचा प्रकार (सिमेंट कॉंक्रेट / विटा माती / माती दगड/ लोखंडी बांधकाम/ चाळ/झोपडी) बांधकामाचे वर्षे (मुळ बांधकाम / मुळ बांधकामात नंतर केलेली दुरुस्ती इ.) मालमत्तेचा वापर (वाणिज्य/रहिवाशी या बाबत प्रत्येक मजला व खोलीचा वापर).

सुख सोई (वाहन तळ, उदवाहन (लिफ्ट), सभोवतालची खुली जागा/ पोहण्याचा तलाव/ जिमखाना इ.) मालमत्तेचे एकूण क्षेत्र (प्रत्येक वापराचे आकारमान चौ.मी. मध्ये) वायुविजन विषयक सोई. छतावरील पाण्याचा निचरा, सौर ऊर्जेचा वापर, एकुण मालमत्तेचे अपेक्षित /प्रत्येक्षातील भाडे (प्रत्येक्ष भाडया संबंधी करारपत्र अथवा पावती जोडणे आवश्यक आहे.) या नुसार मालमत्तेच्या वापरा नुसार सविस्तर माहिती विहित नमुन्यातील विवरण पत्रात दर्शविण्यात यावी.

Scanned by CamScanner

संबंधीत मालमत्ता धारकाने विहित मुदतीत वरील माहिती नगर परिषद कार्यालयात सादर न केल्यास नगर परिषदे मार्फत उपलब्ध करुन घेतलेली माहिती व भाडे मुल्य संबंधीत मालमत्ता धारकास मान्य आहे असे समजण्यात येऊन त्यानुसार निश्चित केलेले भाडे मुल्य व कर योग्य मुल्य निश्चित करण्यात येईल व त्या आधारे कर मुल्यावर मालमत्ता कर आकारणी करण्यात येईल याची नोंद घ्यावी.

मुख्याधिकारी

Scanned by CamScanner

मालमत्ते बाबत विवरण पत्र

..........नगरपालिका ....नगरपरिषद,जिल्हा............

१) नगरपरिषदेचे नाव

२)मालमत्ता धारक /भोगवटा धारकाचे नाव

३) पत्र व्यवहाराचा पत्ता

४) मालमत्तेचा अस्तित्वातील मालमत्तेचा क्रमांक

५) मालमत्तेचा परिसर-प्रमुख रस्ता,मोहल्ला, बाजारपेठ, बसस्थानक किंवा रेल्वेस्थानकापासून चे अंदाजीत अंतर.

६) मालमत्तेचे स्थान -परिसराचे नाव /परिसरातील ढळक स्थान व घरासमोरील रस्त्याची रुंदी.

७) मालमत्तेची चतुःसिमा (पुर्व,पश्चिम, दक्षिण, उत्तर)

Scanned by CamScanner

८)मालमत्तेचे एकुण क्षेत्रफळ

अ)भुखंडाची लांबी रुंदी, ब)भुखंडातील इमारतीची लांबी रुंदी क)खुल्या जागेची लांबी रुंद ड) वाहनतळ, पोहण्याचा तलाव, जिमखाना अथवा उद्वाहन या साठीचे क्षेत्राची लांबी रुंदी.

९) बांधकामाचा प्रकार -

अ) सिमेंट कॉंक्रेट :-

ब) विटा, चुना, माती

क) लोखंडी, अँगल, शेड,

ड) चाळ

इ) झोपडी

मालमत्तेच्या एकुण मजल्यांची संख्या, प्रत्येक मजल्यावरील प्रत्येक खोलीचा वापराचा प्रकार, आकार,गॅलरीचा आकार,इमारतीच्या जिन्याचा आकार,उदवाहनाची लांबी रुंदी

Scanned by CamScanner

१०)मुळ इमारतीचे बांधकामाचे वर्षः-मुळ इमारती मधील फेर बदल किंवा दुरुस्ती त्याचे वर्ष वापरातील बदल (जोत्याचे किंवा छताची दुरुस्ती)

११) मालमत्तेचे अपेक्षित/प्रत्यक्ष भाडे मुल्यः- इमारत गाळा प्रत्यक्षात भाडे मुल्याने दिला नसला तरी सद्य स्थितीत बाजार भावाने अपेक्षित भाडे मुल्य देणे आवश्यक आहे. प्रत्यक्ष भाडे असल्यास भाडे करार विषयक दस्तावेज जोडणे आवश्यक आहे.

१२) मालमत्तेतिल उपलब्ध सोईः-नळ जोडणी (आकार),साठवण हौद (आकार व क्षमता), इमारतीच्या छतावरील पाण्याची साठवण क्षमता, कुप नलिका (आकार ४'',६'',८'',१०'') अपेक्षित उपलब्ध पाण्याची क्षमता

Scanned by CamScanner

१३) <u>इमारतीतील शौचालयांची संख्या</u>:-भारतीय शैली, पाश्चात्य शैली

१४) सौर वापराची साधणे :-

१५) छतावरील पावसाच्या पाण्याच्या वापराचा तपशिल

१६) इमारतीच्या छताचा वापर :-टेलीफोन टॉवर इ.

वरील सर्व माहिती माझ्या पुर्ण ज्ञानाने खरी असुन यातील कोणतीही माहिती हेतुपुरस्सर लपविण्यात आलेली नाही.

मालमत्ताधारक

Scanned by CamScanner

नमुना ४३

..........नगरपालिका ....नगरपरिषद,जिल्हा............

जमीनी व इमारती बाबत कर आकारणी नोंद वही

अ.क. रस्त्याचे विभागाचे मोहल्याचे नाव मालमत्ता क्रमांक

इमारतीचे वर्णन, मालकाचे नाव, भोगवटा दाराचे नाव, इमारतीच्या प्रत्येक भागाचे वापराचे स्वरुप व आकार,वार्षीक भाडे मुल्य, प्रत्यक्ष भाडे, उर्वरीत इमारतीचे/जमीनीचे भाडे, इमारत व जमीनीचे वार्षीक भाडे, १० टक्के देखरेख दुरुस्ती व वटाव, इमारत जमीनीचे कर योग्य मुल्य, कराची रक्कम, प्राधिकृत मुल्या निर्धारण अधिकाऱ्याची स्वाक्षरी, वाढ किंवा घट या बाबत शेरा

Scanned by CamScanner

नमुना ४४

..........नगरपालिका ....नगरपरिषद,जिल्हा............

जमीनी व इमारती बाबत कर आकारणी बाबत आलेल्या आक्षेपांच्या सुनावणी बाबतची नोंद वही

अ.क. अर्जदाराचे नाव, मालमत्ता क्रमांक, विशेष जाहिर प्रगटण किंवा वैयक्तिक नोटीसची तारीख, अर्ज प्राप्ती दिनांक, आक्षेपाचे स्वरुप (मुल्यांकन-कराची रक्कम) कराधान निश्चिती (मुल्यांकन कराची रक्कम) निर्णयाचा दिनांक, संक्षिप्त आदेश, प्राधिकृत मुल्य निर्धारणअधिकाऱ्याची स्वाक्षरी, शेरा

Scanned by CamScanner

धन्यवाद

Scanned by CamScanner