

सोलापूर महानगरपालिका क्षेत्रातील खुल्या जमीनीचे करयोग्य मुल्य निश्चित करण्याची पध्दती.

सोलापूर महानगरपालिका
मालमत्ता कर आकारणी व कर संकलन विभाग
अंतर्गत निर्देश क्र.02
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 निहित आहेत,

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

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

1. कलम 2 (30) मधील " जमीन " या संज्ञेत जिच्यावर बांधकाम करण्यात येत आहे किंवा करण्यात आले आहे किंवा जी पाण्याने आच्छादलेली आहे अशी जमीन , जमिनीपासून उत्पन्न होणारे फायदे जमिनीशी जोडलेल्या वस्तू किंवा कोणत्याही जमिनीशी जाडलेल्या वस्तूशी कायमच्या जखडलेल्या वस्तू आणि विधानमंडळाने पारित केलेल्या अधिनियमान्वये कोणत्याही रस्त्यावर निर्माण केलेले हक्क यांचा समावेश होतो.
2. उपरोक्त व्याखेनुसार केवळ खुली आणि मोकळी जमिन म्हणजे जमिन नसून त्यात विविध बाबींचा समावेश होतो हे लक्षात घ्यावे.
3. सर्व मोकळे भूखंड सर्वेक्षित करून त्यांना मालमत्ता कर लावावा,
4. ज्या ठिकाणी नगरचना विभागाने जमिनीवर बांधकाम करण्यास परवानगी प्रदान केली असेल त्या जमीनीस परवानगीच्या तारखेपासून कर लावावा
5. ज्या ठिकाणी जमिनीवर इमारत बांधलेली आहे. तेथे इमारतीच्या एकूण क्षेत्रफळापेक्षा जमीनीचे जे क्षेत्रफळ जास्त आहे त्या ठिकाणी इमारतीचे क्षेत्रफळ वगळता उर्वरित क्षेत्रफळावर कर लावावा.

6. जमीनीवर दलदल, तळे, पाणथळ असल्यास सदरची जमीन सोडू नये जमीनीचे एकूण
7. क्षेत्रफळ लक्षात घेताना त्यासाठी कोणतीही वजावट देवू नये.
8. एखादया जमीन जाहिरातीचे होर्डिंग अथवा तत्सम उत्पनाची बाब असल्यास त्यापासून मिळणारे उत्पान कर निर्धारण करताना लक्षात घ्यावी.

3) एखादया जमीनीचे अभिन्यास (लेआऊट) केले असल्यास जमीनीवरील सर्व प्लाटला स्वतंत्रपणे कर लावण्यात यावा आणि लेआऊट मधील अंतर्गत रस्ते, मोकळे भुखंड, सौकरयाच्या जागा (अॅमेनिटी स्पेस) महापालिकेकडे हस्तांतरीत न केल्यास मालकाच्या नांवे कर लावावे. अशा कराची वसूली सदरची जागा महापालिकेकडे हंस्तारित करेपर्यंत चालू ठेवावी.

4) एखादया जमीनीवर विकास आरखाडयातील रस्ता अथवा विकास आरखाडयाचे आरक्षण असले तरीही सदर जागा महानगरपालिकेकडे हस्तांतरीत करेपर्यंत कर लावण्याचे व असा कर वसूल करण्याचे काम सुरुच ठेवावे.

5) महानगरपालिकेने स्वखर्चाने तयार केलेले रस्ते, 20 वर्षांपासून सार्वजनिक उपयोगात असणारे रस्ते आणि स्मशानभूम्या व दफनभूम्या तसेच मृत प्राण्याची विल्हेवाट लावण्याची जागा करपात्र असणार नाही.

6) जमीनीचे करयोग्य मुल्य काढण्याकरिता जमीनीचे खरेदी खत उपलब्ध झाल्यास खरेदी खतावरून जमीनीची किंमत बाजारभाव नुसार "वाजवी" असल्याची खात्री पटल्यास अशा किंमतीचा उपयोग करण्यात यावा.

7) ज्या ठिकाणी जमीनीचे खरेदी खत उपलब्ध नसेल त्या ठिकाणी जमीनीचे मुल्य महाराष्ट्र शासनाने संबंधित वर्षाकरिता प्रसिध्द केलेल्या वार्षिक बाजार मुल्य (रेडीरेकनर) तकत्या नुसार मुल्यांकन करावे.

8) म.न.पा. ठराव क्र.303, दि.18.02.2016 नुसार जमीनीचे करयोग्य मुल्य काढण्याकरिता उपरोक्त परिच्छेद 6 किंवा 7 नुसार निर्धारित केलेल्या मुल्याच्या 2 टक्के रक्कम वार्षिक भाडे समजण्यात यावी, अशा वार्षिक भाडयातुन 10 टक्के सांविधीक वजावट दिल्यानंतर उर्वरित रक्कमेस सदर जमीनीचे करयोग्य मुल्य समजण्यात यावे.

9) जमीनीचे मालकीहक्क बदलतील त्या दिवशी जमीनीचे कर निर्धारण / पुनर्मुल्यांकन करण्यात यावे, ज्या ठिकाणी जमीनीचे विकास करण्यासाठी कुलमुखत्यार पत्र आणि विकासकरार केला असले त्याला ही जमीनेचे हंस्तारण झाले असे समजून त्या दिनांकापासून पुनर्मुल्यांकन करण्यात यावे.

जमीनीला 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