प्रकरण क्र.5

मॅन्युअल – 04

माहितीचा अधिकार अधिनियम, 2005 मधील प्रकरण दोन खंड (4)(1)(ख)(चार)नुसार

खात्याचे कार्य पार पाडण्यासाठी खात्याने ठरविलेले निकष:-

भांडवली मूल्याधारित मालमत्ता करपध्दती –

करपात्रमूल्याधारीत करप्रणालीतील त्रुटी दूर करण्याच्या उद्देशाने भांडवली मूल्याधारीत करप्रणाली प्रस्ताविण्यात आली. नवीन करप्रणाली ही आकलनास सोपी, पारदर्शी व स्वमूल्यांकन करता येण्यासारखी आहे. कायदेशीर बाबींची पूर्तता करुनच भांडवली मूल्याधारीत करप्रणालीची अंमलबजावणी डिसेंबर **2012** मध्ये दि.**01.04.2010** च्या पूर्वलक्षी प्रभावाने करण्यात आलेली आहे. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने भांडवली मूल्याधारीत मालमत्ता कर आकारण्यासाठी मुंबई महानगरपालिका अधिनियमात सुधारणा करुन योग्य त्या तरतूदींचा अंतर्भाव करण्यात आला. सुधारित अधिनियमाची अंमलबजावणी दि.**01.04.2010** पासून करण्यात आली आहे. कायदा सुधारणा करण्याच्या प्रक्रियेदरम्यानच्या कालावधीत विधानसभेतर्फे कायदेमंडळाच्या समितीची नेमणूक करण्यात आली. मूळ विधेयकात सांगोपांग विचाराअंती काही बदल करुन, कायद्यातील सुधारणांना मान्यता देण्यात आली. कायद्यातील तरतूदीच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेने दि.**27.01.2010** च्या ठराव क्र.**1091** अन्वये, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेतील जमिनी व इमारतीवर दि.**01.04.2010** पासून भांडवली मूल्याधारीत मालमत्ता कर आकारण्यासाठी मान्यता दिली.

भांडवली मूल्याधारीत मालमत्ता करप्रणालीचे नियम तयार करण्यासाठी इमारतीच्या वयानुसार, बांधकामाचा प्रकार, वापरकर्ता प्रवर्ग व इतर काही आवश्यक घटकांच्या अनुषंगाने जमिनी व इमारतींचे वर्गीकरण करुन घटकनिहाय भारांकाची निश्चिती करण्यासाठी तज्ञ समितीची नेमणूक करण्यात आली. प्रारुप नियमावलीसाठी हरकती व सूचना मागविण्यात आल्या. प्राप्त झालेल्या हरकती व सूचना पाहून तज्ञ समितीने त्यांचा अहवाल सादर केला व त्यामध्ये काही बदल करुन महानगरपालिकेच्या स्थायी समितीने दि.09.05.2012 च्या ठराव क्र.169 अन्वये भांडवली मूल्याधारीत मालमत्ता करप्रणालीच्या नियमावलीस मंजूरी दिली.

सन 2009-10 या वर्षाच्या मालमत्ता करापोटी मुंबई महानगरपालिकेस प्राप्त होणारे उत्पन्न अबाधित राखण्याच्यादृष्टीने कराच्या दरांच्या शिफारशीसाठी सल्लागार नेमण्यात आले. महानगरपालिकेच्या स्थायी समितीने ठराव क्र.148 अन्वये मालमत्ता कराच्या दरांना मान्यता दिल्यानंतर डिसेंबर 2012 मध्ये महानगरपालिकेने

भांडवली मूल्याधारित मालमत्ता कराची सन 2010-11, 2011-12 व 2012-13 ची अंतिम करदेयके मालमत्ता करदात्यांना वितरीत केली.

भांडवली मूल्याधारीत मालमत्ता करप्रणालीत आकारण्यात येणारा मालमत्ता कर हा कायद्यात उदधृत केलेल्या कमाल मर्यादेसापेक्ष खालीलप्रमाणे निर्बंधित करण्यात आलेला आहे.

1. 500 चौ. फुटापर्यंतच्या चटई क्षेत्रफळ असणा-या निवासी सदनिकांच्या बाबतीत नवीन करप्रणालीत दि.31.03.2010 रोजी असलेल्या मालमत्ता करात वाढ झालेली नाही.
2. 500 चौ. फुटापेक्षा जास्त चटई क्षेत्रफळ असणा-या निवासी सदनिकांना दि.31.03.2010 रोजी आकारण्यात आलेल्या मालमत्ता कराच्या दोनपटीपेक्षा जास्त नाही इतकी कर आकारणी करण्यात आलेली आहे .
3. अनिवासी मालमत्तांच्या बाबतीत, क्षेत्रफळ विचारात न घेता, दि.31.03.2010 रोजी आकारण्यात आलेल्या मालमत्ता कराच्या तीनपटीपेक्षा जास्त नाही इतकी कर आकारणी करण्यात आलेली आहे.
4. जरी अधिनियमातील तरतूदीनुसार दर 5 वर्षानी महानगरपालिकेने भांडवलीमूल्यात सुधारणा करुन मालमत्ता कर वाढविला तरीही तो अशा सुधारणेच्या लगतपूर्व वर्षाच्या 40% पेक्षा जास्त असणार नाही. स्थायी समितीने त्यावेळी निश्चित केलेल्या कराच्या दरानुसार कर आकारणी करण्यात येईल. परंतू कराच्या वाढणा-या प्रमाणाविषयी छाननी करुन कराचे दर कमीत कमी ठेवण्यात येतील.
5. भाडेतत्वावर दिलेल्या सदनिका या स्ववापरात असल्याचे गृहीत धरुन भांडवली मूल्य निश्चित करण्यात आलेले आहे. अधिनियमात विहीत केलेल्या कराच्या कमाल मर्यादेसापेक्ष कराचे गणन करण्यासाठी दि.31.03.2010 रोजीचा कर मालमत्ता स्ववापरात असल्याचे गृहीत धरुन निश्चित केलेला आहे.
6. विविध योजनाखाली पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतींना अनुज्ञेय असलेली दूरदर्शी करसवलत भांडवली मूल्याधारीत करप्रणालीत देखील अनुज्ञेय राहणार आहे.
7. बृहन्मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, 1888 च्या कलम 154 (1C) च्या तरतुदिनुसार दि.1.4.2015 पासून बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील इमारती व जमिनींचे भांडवली मूल्य सुधारित करण्यात आले आहे.
8. मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, 1888 च्या कलम 154 (1C) च्या तरतुदिनुसार सन 2020 मध्ये इमारती व जमीनींच्या भांडवलीमुल्यातील सुधारणा नियत होती. तथापि सन 2020 चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र.32 दि. 28 डिसेंबर 2020 नुसार भांडवलीमुल्यात कोणतीही सुधारणा करण्यात आली नाही व त्या अनुषंगाने सन 2019-20 प्रमाणे सन 2020-21 या कालावधीची मालमत्ताकरदेयके निर्गमित करण्यात आलेली आहेत.

दि. 1.4.2015 पासून आकारण्यात येणारा मालमत्ता कर हा बृहन्मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, 1888 च्या कलम 140A मधील तरतुदिनुसार लगतच्या वर्षात आकारण्यात आलेल्या मालमत्ता कराच्या 40% हून जास्त असणार नाही. तथापि, बृहन्मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, 1888 च्या कलम 140A मध्ये सन 2015 च्या महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक 13 अन्वये चौथ्या परंतुकानंतर समाविष्ट केलेल्या परंतुकानुसार 500 चौ. फुटापर्यंतच्या चटई क्षेत्रफळ असणा-या निवासी सदनिकांच्या बाबतीत दि.31 मार्च 2015 रोजी असलेल्या मालमत्ता करात वाढ झालेली नाही. महानगरपालिकेच्या स्थायी समितीने दि.19.03.2015 च्या ठराव क्र.1442 अन्वये दि.1.4.2015 पासून इमारती व जमिनी यांचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या नियमावलीस मंजूरी दिली. सन 2014-15 च्या महसूलात अंदाजे 14.52% इतकी वाढ करणारा सन 2015-16 च्या कराच्या दराचा प्रस्ताव महानगरपालिकेने दि.20.03.2015 च्या ठराव क्र.1297 अन्वये मंजूर केलेला आहे.

महाराष्ट्र शासनाने जारी केलेल्या, सन 2019 चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक 24, दि. 23 जुलै 2019 अन्वये, बृहन्मुंबई महानगरपालिका हद्दीतील 46.25 चौ.मी. (500 चौ.फुट) किंवा त्याहून कमी चटई क्षेत्र असलेल्या निवासी इमारती / गाळे या मालमत्तांना सर्वसाधारण करातून सूट देण्यात आली आहे.

तसेच सन 2022 ची महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक 25, दि.२१ मार्च, २०२२ अन्वये बृहन्मुंबई महानगरपालिका हद्दीतील 46.25 चौ.मी. (500 चौ.फुट) किंवा त्याहून कमी चटई क्षेत्र असलेल्या निवासी इमारती / गाळे या मालमत्तांना दि. 01 जानेवारी 2022 पासून मालमत्ता कराच्या सर्व घटकांमधून सूट देण्यात आली आहे.

भांडवली मूल्याधारीत करपध्दतीचे सन 2010 ते 2015 पर्यंतचे व सन 2015-16 पासूनचे नियम व करांचे दर मॅन्युअल (पाच) मध्ये आहेत. तसेच सदर नियमावली व करांच्या दरांची पुस्तिका 24 विभागीय कार्यालयात उपलब्ध आहेत व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या http://portal.mcgm.gov.in हया संकेत स्थळावरही उपलब्ध आहे.