

விடுநர்

டாக்டர்.கே.கோபால்,இ.ஆ.ப.,
பேரூராட்சிகள் ஆணையர்,
குறளகம், சென்னை - 108.

பெறுநர்

அனைத்து மண்டல பேரூராட்சிகள் உதவி இயக்குநர்கள்

ந.க..எண்.334/2005/ இ2 நாள். 12.2.2008

அய்யா,

பொருள் சொத்து வரி பேரூராட்சிகளில் 1.4.2008 முதல் சொத்துவரி-பொது சீராய்வு குறித்து - வழிகாட்டு நெறிமுறைகள் -வெளியிடுதல்.

பார்வை 1. அரசாணை எண் 150, நகராட்சிகள் நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (தேர்தல்) துறை நாள் 12.11.2007

2. அரசுக் கடித எண் 38279/தேர்தல்/2006.2 நாள் 1.2.2008

பார்வை 1ல் காணும் அரசாணையில் பேரூராட்சிகளில் சொத்து வரி பொதுச் சீராய்வு வரும் 1.4.2008 முதல் அமுல்படுத்த ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. இந்த ஆணைக்கிணங்க வரிவிதிக்கப்படும் முறை குறித்து துறை தலைவர்கள் வழிகாட்டு நெறிமுறைகள் வகுக்க ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. அதற்கிணங்க சொத்துவரி சீராய்வு குறித்து பின்வரும் வழிமுறைகள் வெளியிடப்படுகிறது

1. பேரூராட்சிகளில் உள்ள அனைத்து சொத்துக்கள் மற்றும் காலிமனை உட்பட அனைத்தும் சொத்துவரி பொது சீராய்வில் கொண்டு வரப்படவேண்டும். அதில் முதற்கட்டமாக பேரூராட்சிகளிலுள்ள அனைத்து சொத்துக்கள் குறித்து முதன்மை பட்டியல் (Master list) தயார் செய்யப்பட வேண்டும். வரிவிதிப்பில் விடுப்பட்ட/கூடுதல்/புனரமைப்பு கட்டிடங்கள் இடம் பெற்றுள்ளதா? என்பதை உறுதி செய்ய வேண்டும். கட்டிட உரிமையாளர்களால் தங்களது சொத்துக்களின் விபர அறிக்கையினை (Returns) பேரூராட்சிகளில் சொத்துவரி சீராய்வு செய்யும் பொருட்டு சமர்ப்பிக்கப்பட வேண்டும்.

2. பேரூராட்சிகளின் சொத்து வரி கேட்பு பதிவேடு, மற்றும் வீட்டு வசதி சங்கங்கள்/தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியம்/ குடிசைப் பகுதி மாற்று வாரியம்/நுகர்பொருள் வாணிப கழகத்தால் பராமரிக்கப்படும் குடும்ப அட்டைகள் தொடர்பான பதிவேடு/பேரூராட்சிகளால் பராமரிக்கப்படும் கதவிலக்கப் பதிவேடு/கட்டிட உரிம பதிவேடு/நகர ஊரமைப்பு திட்டத் துறையினரால் வழங்கப்படும் கட்டிட அனுமதி குறித்த அறிக்கை/கேடும் குற்றமும் பயக்கும் தொழில்களுக்கான உரிமம் வழங்குதல் குறித்த பதிவேடு/மின் வாரிய அலுவலகத்திலிருந்து வீட்டிற்கு மின் இணைப்பு வழங்கப்படும் பட்டியலையும் ஒப்பிட்டு முதன்மைப் பட்டியல் தயாரிக்கப்பட வேண்டும்.

3.அனைத்து கட்டிட உரிமையாளர்களும் தங்களது சொத்துவரி அறிக்கையை உரிய படிவத்தில் பூர்த்தி செய்து சமர்ப்பிக்க வேண்டும். எனவே அனைத்து செயல் அலுவலர்களும் பேரூராட்சிப் பணியாளர்களை ஈடுபடுத்தி, சொத்துவரி விபர அறிக்கையின் படிவங்களை சம்பந்தப்பட்ட வரி செலுத்துபவர்களுக்கு அளித்து, பூர்த்தி செய்யப்பட்டு பெறப்பட வேண்டும். பெறப்பட்ட படிவங்களை முதன்மை பட்டியலுடன்

ஒப்பிட்டு வரிவிதிப்பிற்குள் இருக்கிறதா என்பதை ஆராய்ந்து உறுதி செய்ய வேண்டும். செயல் அலுவலர்கள்/ வரிதண்டலர்கள்/துப்புரவு அலுவலர்/துப்புரவு ஆய்வாளர் ஆகியோர்கள் மேற்படி சொத்து வரி விவர அறிக்கையை பகுதி வாரியாக நேரில் ஆய்வு செய்து உண்மை தன்மையை உறுதி செய்ய வேண்டும்.

3. பின்வரும் வழிமுறைகளை பின்பற்றி சொத்துவரி திருத்தி அமைக்கப்படலாம்.

(1) கட்டிடங்களின் பயன்பாட்டிற்கேற்ப படிவங்கள் பின்வரும் வண்ணங்களில் அச்சிட வேண்டும்.

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. குடியிருப்பு கட்டிடங்கள் | வெளிர் நீலம் |
| 2. வணிக கட்டிடங்கள் | இளஞ்சிவப்பு |
| 3. தொழிற்சாலைகள் | வெள்ளை நிறம் |

பேரூராட்சிக்கு வரி இழப்பு ஏதும் ஏற்படாதவாறு கட்டிட உரிமையாளர்கள் அளித்துள்ள விவர அறிக்கையினை முதன்மை பட்டிலுடன் ஒப்பிட்டு விடுதல் ஏதும் இல்லை என்பதை உறுதி செய்யப்பட வேண்டும்.

(2) பேரூராட்சிகளை மண்டலங்களாக பிரிக்கப்பட வேண்டும். பேரூராட்சியின் கட்டிடங்களின் இட அமைப்பு, பயன்பாடு, உட்கட்டமைப்பு அடிப்படை வசதி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் 3 அல்லது 4 மண்டலங்களாக பிரிக்கப்படலாம்.

4. வரைபடம் தயாரித்தல்

பேரூராட்சி அலுவலகத்தில் வரைபடம் ஒன்று வெவ்வேறு மண்டலங்கள், தெருக்கள் மண்டலத்திற்குள் அடங்கியுள்ள சந்துகள் குறிக்கப்பட்டு ஒவ்வொரு மண்டலத்திலும் அமைந்துள்ள தெருக்கள் மற்றும் சந்துகளில் உள்ள கதவிலக்கங்கள் சுட்டிக்காட்டப்பட வேண்டும். மண்டலங்களுக்கிடையே அமைந்துள்ள கட்டிடங்கள் விடுதல்கள் இன்றியும் ஒரே கட்டிடம் பலமுறை கணக்கிடாதவாறும் கவனிக்கப்பட வேண்டும். மண்டலங்களை பிரிக்கும் எல்லையை மன்றத்தின் கவனத்திற்கு கொண்டு செல்வதுடன் பொதுமக்களும் தெரிந்து கொள்ளும் வகையில் நன்கு விளம்பரப்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் இத்தகவல்கள் அனைத்தையும் பேரூராட்சியின் இணையதளத்திலும் வெளியிடப்பட வேண்டும்.

5. தேய்மானம்

கட்டிடத்தின் வயதினடிப்படையில் தேய்மானம் கணக்கிடப்பட்டு கீழ்க்கண்ட விகிதத்தில் சொத்துவரி தள்ளுபடி வழங்கப்பட வேண்டும்.

5 வருடம் வரை	..	தள்ளுபடி கிடையாது
5 வருடம் முதல் 15 வருடம் வரை	..	10 சதவிகிதம்
15 வருடம் முதல் 25 வருடம் வரை	..	15 சதவிகிதம்
25 வருடத்திற்கு மேல்	..	20 சதவிகிதம்

6. கட்டிடத்தின் உரிமையாளரே, கட்டிடத்தில் குடியிருந்தாலும் எவ்வித தள்ளுபடியும் வழங்கக் கூடாது.

7. கட்டிடத்தின் தன்மை

கட்டிடங்கள் பொதுவாக ஓலை, ஓடு, தளம் என வகைப்படுத்தப்படும். கட்டிடத்தின் அடிப்படை மதிப்பை (Basic Value) காண்கீரிட் தள கட்டிடங்களை கணக்கில் கொண்டு நிர்ணயிக்கப்படுவதால், பிறவகை கட்டிடங்களான கூரை மற்றும் ஓடு ஆகியவற்றிலிருந்து கிடைக்கும் வாடகை குறைவாக உள்ளது. எனவே பிறவகை கட்டிடங்களுக்கு கீழ்க்கண்டவாறு தள்ளுபடி வழங்கப்பட வேண்டும்.

சிமெண்ட் காண்கீரிட் தள வீடுகள்	..	தள்ளுபடி கிடையாது
ஓடு / ஆஸ்ப்ட்ஸ் சீட் / G.A. சீட் கூரை கட்டிடங்கள்	..	25 சதவிகிதம்
ஓலை / கூரை கட்டிடங்கள்	..	50 சதவிகிதம்

8. கட்டிட பயன்பாடு

புதிதாக கட்டப்பட்ட காண்கீரிட் தள குடியிருப்பு கட்டிடத்தை வைத்துதான் அடிப்படைமதிப்பின் அலகு நிர்ணயிக்கப்படுகிறது. அதனால் தொழிற் சாலைகளுக்காக பயன்படுத்தப்படும் கட்டிடங்கள் மற்றும் வணிக நோக்குடன்

(திருமண மண்டபம், தனியார் மருத்துவ மனைகள்/ வணிக வளாகங்கள்/ தனியார் நர்ஸிங் ஹோம்/ விளம்பரங்கள்/ மற்றும் தகவல் தொடர்பு கோபுரங்கள் (Communication Tower)) பயன்படுத்தப்படும் கட்டிடங்கள் ஆகியவற்றிற்கான அடிப்படை மதிப்பை கீழே குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவாறு உயர்த்தி அமைப்பது அவசியமாகிறது.

1. தொழிற்சாலைக்காக பயன்படுத்தும் கட்டிடங்கள் .. அடிப்படை மதிப்பில் இரு மடங்கு

2. வணிக நோக்குடன் பயன்படுத்தும் கட்டிடங்கள் அடிப்படை மதிப்பில் மூன்று (நர்ஸிங் ஹோம், திருமண மண்டபம் முதலியவை) .. மடங்கு

9. உச்சவரம்பு (Ceiling)

சிறப்பு பிரிவின் கீழ் வரும் கட்டிடங்களான நட்சத்திர விடுதிகள், பொழுதுபோக்கு பூங்காக்கள், பலமாடி தியேட்டர்கள், வணிக வளாகங்கள், குளிர்சாதன வசதியுடன் கூடிய திருமண மண்டபங்கள் சிறப்பு மருத்துவமனைகள் முதலியவைகள் தனிபிரிவாக கருதப்பட வேண்டும். இவைகளுக்கு தனியான அடிப்படைமதிப்பு அந்தந்த உள்ளாட்சி அமைப்புகளே நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும். இவ்வாறு 5 ஆண்டுகளுக்கு ஒரு முறை ஒட்டுமொத்தமாக வரிசீராய்வு செய்து உயர்த்தப்படும் வரி மிகவும் அதிகமாக விதிக்கப்பட்டு வரிவிதிப்பாளருக்கு வரிச்சுமை ஏற்படுத்தக் கூடாது எனவே சொத்துவரி சீராய்வு செய்யும் போது வரி உயர்வுக்கான உச்ச வரம்புகள் கீழ்க்குறிப்பிட்டுள்ளவாறு நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும்.

(அ). குடியிருப்பு கட்டிடங்கள் (வீட்டு உரிமையாளரோ/வாடகைதாரரோ

குடியிருந்தால்)

.. 25 சதவிகிதம்

(ஆ). தொழிற்சாலை கட்டிடங்கள்

.. 100 சதவிகிதம்

(இ). வணிக கட்டிடங்கள்

.. 150 சதவிகிதம்

சொத்துவரி சீராய்வுக்கு முன் வரிவதிப்பு செய்யப்பட்ட கட்டிடங்களுக்கு கீழ்க்கண்ட வரம்புகள் தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளது.

1.10.2007 பின் வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்டது

.. திருத்திய வரி உயர்வு இல்லை

1.4.2006 – 30.9.2007க்குள் வரிவிதிப்பு

5 % வரி உயர்வு செய்ய

செய்யப்பட்ட கட்டிடங்கள்

.. வேண்டும்.

1.4.2005–31.3.2006

.. 10 சதவிகிதம்

1.4.2004–31.3.2005

.. 15 சதவிகிதம்

1.4.2003– 31.3.2004

20 சதவிகிதம்

கடந்தமுறை சீராய்வின்போது அரசு அலுவலகங்கள் தனியார் கட்டிடங்களில் இயங்கினால் அரசு துறையால் உண்மையில் செலுத்தப்பட்ட வாடகை தொகையை அடிப்படையாக கொண்டு வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்டது. முந்தைய பொது சீராய்வில் பரிந்துரைக்கப்பட்ட வழிமுறைகள் மத்திய அரசு/மாநில அரசு அலுவலகங்கள்/பொதுத் துறை நிறுவனங்கள் இயங்கிய தனியார் கட்டிடங்களுக்கு கடைபிடிக்கவில்லை. அரசு அலுவலகங்கள் இயங்கிவரும் தனியார் கட்டிடங்களுக்கு மேலே கூறப்பட்ட வழிமுறைகள் சீராய்வின் போது (01.04.2008 முதல்) கடைபிடிக்கப்பட வேண்டும்.

(ஈ). சொத்துவரி சீராய்வின் போது அரசு கட்டிடங்களுக்கான சொத்துவரி ஏற்கனவே உள்ள சொத்துவரியில் 50 சதவிகிதம் உயர்த்தி நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும்.

(உ). எந்த இனத்திலும் பொது சீராய்வின்படி நிர்ணயிக்கப்பட்ட சொத்துவரி ஏற்கனவே உள்ள சொத்துவரிக்கு குறைவாக இருத்தல் கூடாது.

(ஊ). சொத்துவரி சீராய்வு அனைத்துப் பணிகளும் கண்டிப்பாக 30.6.2008க்குள் முடிக்கப்பட வேண்டும்.

(எ). சொத்துவரி சீராய்வு செய்து நிர்ணயிக்கப்பட்ட திருத்திய சொத்துவரி கணினிமயமாக்கப்பட வேண்டும். சொத்துக்களின் விரிவான விபரங்கள் குறித்து அனைத்துப் பேரூராட்சிகளில் பொது சீராய்வின் விபரங்கள் மாவட்ட மண்டல அளவில் தொகுக்கப்பட்டு பின்னர் ஆணையரகத்தின் மூலம் மாநில அளவில் கணினியில் தொகுக்கப்பட வேண்டும்.

(ஏ). அனைத்து மண்டல பேரூராட்சிகளின் உதவி இயக்குநர்கள் தங்கள் கட்டுப்பாட்டிலுள்ள பேரூராட்சிகளின் மேற்குறிப்பிட்ட வழிகாட்டி நெறிமுறைகளின்படி எவ்விதவிடுதலின்றி பொதுச் சீராய்வினை மேற்கொள்ள கண்டிப்பான அறிவுரைகள் வழங்கப்பட வேண்டும். இப்பணி முன்னேற்றம் குறித்து அரைத்திங்களுக்கொருமுறை மேலாய்வு மேற்கொண்டு அறிக்கை சமர்ப்பிக்க வேண்டும். சொத்துவரி சுய மதிப்பீட்டு மாதிரி படிவ நகல் இத்துடன் இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது.

(ஐ). இச்சுற்றறிக்கை கிடைக்கப் பெற்றமைக்கு உரிய ஒப்புதல் அனுப்ப வேண்டும்.

ஓம்/- கே.கோபால்
ஆணையர்