செய்தி வெளியீடு எண் : 519 **நாள்: 01.04.2022**

<u>மாநகராட்சிகள், நகராட்சிகள் மற்றும் பேரூராட்சிகளில் சொத்து வரி பொது சீராய்வு</u>

ஒன்றிய அரசால் அமைக்கப்பட்ட 15 ஆவது நிதி ஆணையமானது, தமது அறிக்கையில் 2022–2023 ஆம் ஆண்டு முதல், உள்ளாட்சி அமைப்புகள், ஆணையத்தின் பரிந்துரையின் அடிப்படையில், மானியம் பெறுவதற்கான தகுதியை பெறும் பொருட்டு, 2021 – 2022 ஆம் ஆண்டில், சொத்துவரி தள வீதங்களை (Floor rates) அறிவிக்கை செய்ய வேண்டும் எனவும், மற்றும், மாநில மொத்த உள்நாட்டு உற்பத்தி வளர்ச்சிக்கு ஏற்றவாறு ஆண்டுதோறும் சொத்து வரி வீதத்தை உயர்த்திட வேண்டும் எனவும் நிபந்தனைகள் விதித்துள்ளது.

2. மேலும், ஒன்றிய அரசின் தூய்மை இந்தியா திட்டம் 20 மற்றும் அம்ருட் 20 ஆகிய திட்டங்களிலும் இதே நிபந்தனைகள் விதிக்கப்பட்டுள்ளது

3. பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் பிரதான பகுதியில் (Core city) 1998ஆம் ஆண்டிலும், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியுடன் புதியதாக இணைக்கப்பட்ட பகுதிகள் மற்றும் இதர நகர்ப்புர உள்ளாட்சிகளில் 2008ஆம் ஆண்டிலும், சொத்து வரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டது.

4. கடந்த ஜூலை 2013ஆம் ஆண்டு, சொத்து வரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்வது தொடர்பாக, அரசாணை வெளியிடப்பட்டு, பின்னர் நவம்பர் 2019 ஆம் ஆண்டில் நிறுத்தி வைக்கப்பட்டு சொத்து வரி சீராய்வு மேற்கொள்வதற்கான வழிகாட்டுதல்களை வழங்க குழுவும் அமைக்கப்பட்டது.

5. இக்குழு, தற்போது அளித்துள்ள அறிக்கையில், சொத்து வரி சீராய்வு செய்வதற்கான பரிந்துரைகள் வழங்குவதற்கு முன்னர், சந்தை மதிப்பு குறியீடு (Market Rate), பணவீக்கம் (Inflation), செலவு பணவீக்க குறியீடு (Cost Inflation Rate), மொத்த உள்நாட்டு உற்பத்தி (GSDP) போன்ற காரணிகள் பரிசீலிக்கப்பட்டுள்ளது.

மொத்த விற்பனை விலை குறியீடானது (Wholesale Price Index) நாட்டின் பண வீக்கத்தை குறிப்பிடும் முக்கிய காரணியாக அமைந்துள்ளது. மொத்த விற்பனை விலை குறியீடு உயர்வை பரிசீலிக்கும் போது 1998

முதல் 2022 வரை பண வீக்கம் 297 மடங்காகவும், 2008 முதல் 2022 வரை 1.79 மடங்காகவும் உயர்ந்துள்ளது.

மேற்கண்டவாறு பொருளாதார குறியீடுகள் உயர்ந்துள்ள நிலையில் சொத்து வரியில் பல ஆண்டுகளாக எந்த உயர்வும் இல்லாததால் உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் மொத்த வருவாயில் சொந்த வருவாயின் பங்கு பெருமளவு குறைந்து நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் செலவீனம் பலமடங்கு உயர்ந்துள்ளது.

6. மேற்குறிப்பிட்ட காரணங்களின் அடிப்படையில் தமிழ்நாட்டிலுள்ள நகராட்சிகள் மற்றும் பேரூராட்சிகளில் கீழ்க்கண்டவாறு சொத்து வரி சீராய்வு செய்யலாம் என பரிந்துரைக்கப்பட்ட குழுவின் அறிக்கையானது அரசால் ஏற்றுக்கொள்ளப்படுகிறது.

i. 600 சதுர அடிக்கும் குறைவான பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு25 சதவீதம் மட்டும் சொத்து வரி உயர்த்தப்படுகிறது.

ii. 601 முதல் 1200 சதுர அடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 50 சதவீதம் மட்டும் சொத்து வரி உயர்த்தப்படுகிறது.

iii. 1201 முதல் 1800 சதுர அடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டிடங்களுக்கு75 சதவீதம் மட்டும் சொத்து வரி உயர்த்தப்படுகிறது.

iv. 1800 சதுர அடிக்கு அதிகமாக பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு100 சதவீதம் சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்படவுள்ளது.

v. தற்போது உள்ள சொத்து வரியில், வணிக பயன்பாட்டு கட்டடங்களுக்கு 100 சதவீதமும், தொழிற்சாலை மற்றும் கல்வி நிலைய பயன்பாட்டு கட்டடங்களுக்கு 75 சதவீதமும் உயர்த்தப்படுகிறது.

7(i) அதேபோன்று, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மற்றும் இதர 20 மாநகராட்சிகளில், சொத்து மதிப்பு உயர்வு 2022-23ஆம் நிதியாண்டில் உயர்த்தப்பட உள்ளது. சொத்து மதிப்பு உயர்வு குறித்த குழுவின் அறிக்கையின்படி, சென்னையின் பிரதான நகரப் பகுதியில் 600 சதுர அடிக்கு குறைவாக உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 50 சதவீதமும், சென்னையோடு 2011ல் இணைக்கப்பட்ட பகுதிகள் மற்றும் இதர

மாநகராட்சிகளில் 25 சதவீதம் உபர்த்திடவும். மேலும், சென்னையின் பிரதான நகரப் பகுதிகளில் உள்ள 600–1200 சதுர அடிபரப்பளவுள்ள குடியிருப்புகட்டடங்களுக்கு 75 சதவீதம், 1201–1800 சதுர அடி பரப்பளவுள்ள குடியிருப்புகட்டடங்களுக்கு 100 சதவீதம், 1801 சதுர அடிக்கு மேல் பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கான சொத்து வரி 150 சதவீதம் உயர்த்தவும், சென்னையோடு 2011–ல் இணைக்கப்பட்ட பகுதிகள் மற்றும் இதர மாநகராட்சிகளில், 600–1200 சதுர அடிபரப்பளவுள்ள குடியிருப்புகட்டடங்களுக்கு 50 சதவீதம், 1201–1800 சதுர அடி பரப்பளவுள்ள குடியிருப்புகட்டடங்களுக்கு 75 சதவீதம், 1801 சதுர அடிக்கு மேல் பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கான சொத்து வரி 100 சதவீதம் உயர்த்தவும்,

(ii) சென்னையின் பிரதான நகரப் பகுதிகளில் வணிக பயன்பாட்டு கட்டடங்களுக்கு 150 சதவீதமும், தொழிற்சாலை மற்றும் கல்வி நிலைய கட்டடங்களுக்கு 100 சதவீதமும், சென்னையோடு 2011–ல் இணைக்கப்பட்ட பகுதிகள் மற்றும் இதர மாநகராட்சிகளில் உள்ள வணிக பயன்பாட்டு கட்டடங்களுக்கு 100 சதவீதம், தொழில் மற்றும் கல்வி நிலையங்களுக்கு 75 சதவீதம், சொத்து வரியினை உயர்த்தவும் குழு பரிந்துரைத்துள்ளது. மேற்படி மாநகராட்சிகளின் சொத்து வரி உயர்வு தொடர்பான குழுவின் பரிந்துரையை அரசு ஏற்றுக்கொண்டு, அதனை செயல்படுத்திட சம்பந்தப்பட்ட மாநகராட்சியின் மாமன்றம் மூலம் நடவடிக்கை எடுக்க அறிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது.

8. இதற்கு முந்தைய சொத்து வரி சீராய்வுகளின் போது, குடியிருப்புகளின் பரப்பளவிற்கு ஏற்றவாறு தனித்தனியாக பிரித்து சொத்து வரி சீராய்வு செய்வதற்கான நடவடிக்கைகள் எடுக்கப்படவில்லை. ஆனால் தற்போதைய சீராய்வு அடித்தட்டு மக்கள் அதிகம் பாதிக்கப்படாத வகையில் குடியிருப்புகளின் பரப்பளவை 4 வகைகளாக பிரித்து நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. 1200 சதுர அடிக்கும் குறைவான பரப்பளவு உள்ள கட்டடங்கள், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் பிரதான (Core city) பகுதியில் 6240 சதவீதமும் ஆகவும், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் பிற பகுதிகள், மாநிலத்தின் பிற 20 மாநகராட்சிகள், நகராட்சிகள் மற்றும் பேரூராட்சிகளில் 88 சதவீதமும் அமைந்துள்ளது. ஆகவே, பெரும்பாலான மக்கள் 1200 சதுர அடிக்கும் குறைவான பரப்பளவுள்ள வீடுகளில் வசிப்பாதல் இந்த வரி உயர்வு பெருமளவு பாதிப்பினை ஏற்படுத்தாது.

9. கடந்த ஆண்டுகளில் ஏற்பட்ட விலைவாசி உயர்வு, பணியாளர்களின் ஊதிய உயர்வு, பொதுமக்களுக்கு செய்ய வேண்டிய அடிப்படை தேவை மற்றும் மாநகராட்சி, நகராட்சி, பேரூராட்சிகளில் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள அடிப்படை கட்டமைப்புகளை மேம்படுத்தி பராமரிப்பு செய்தல் போன்றவற்றிற்கு தேவைப்படும் கூடுதல் செலவீனம் ஆகியவற்றை கருத்தில் கொண்டும், அடித்தட்டு மக்களின் பொருளாதார நிலையை கருத்தில் கொண்டும் சொத்து வரி சீராய்வு செய்யப்படுகிறது.

10. தற்போது சொத்து வரி சீராய்வு, 2022–2023–ஆம் ஆண்டிற்கான முதலாம் அரையாண்டு முதல் மேற்கொள்ள உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது, தமிழ்நாட்டில் உள்ள மாநகராட்சிகள், நகராட்சிகள் மற்றும் பேரூராட்சிகளில் நடைமுறையில் உள்ள சொத்து வரியானது, இந்தியாவில் உள்ள பல்வேறு மாநகரங்கள் மற்றும் நகரங்களுடன் ஒப்பிடுகையில் மிகவும் குறைவாக உள்ளது.

சென்னை மாநகராட்சியில், 600 சதுர அடி பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு கட்டடத்திற்கு தற்போது விதிக்கப்படும் குறைந்தபட்ச சொத்துவரி ரூ.810 ஆகும். சீராய்விற்குப் பிறகு, இது,ரூ.1215 ஆக உயரும். ஆனால், இதே பரப்பளவு கொண்ட குடியிருப்பு கட்டடத்திற்கு, மும்பையில் ரூ.2,157 ஆகவும், பெங்களூருவில் ரூ.3.464 ஆகவும், கொல்கத்தாவில் ரூ.3,510 ஆகவும் மற்றும் புனேவில் ரூ.3,924ஆகவும் உள்ளது.

சென்னை மாநகராட்சியில், 600 சதுர அடி பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு கட்டடத்திற்கு தற்போது விதிக்கப்படும் அதிகபட்ச சொத்துவரி ரூ.3,240 ஆகும். சீராய்விற்குப் பிறகு. இது, ரூ.4.860 ஆக உயரும். ஆனால், இதே பரப்பளவு கொண்ட குடியிருப்பு கட்டடத்திற்கு, பெங்களூருவில் ரூ.8.660 ஆகவும், கொல்கத்தாவில் ரூ.15,984 ஆகவும், புனேவில் ரூ.17,112 ஆகவும்மற்றும் மும்பையில் ரூ.84,583 ஆகவும் உள்ளது.

கோயம்புத்தூர் மாநகராட்சியில், 600 சதுர அடி பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு கட்டடத்திற்கு தற்போது விதிக்கப்படும் குறைந்தபட்ச சொத்துவரி ரூ.204 ஆகும். சீராய்விற்குப் பிறகு, இது, ரூ.255 ஆக உயரும். ஆனால், இதே பரப்பளவு கொண்ட குடியிருப்பு கட்டடத்திற்கு, லக்னோவில் ரூ.648 ஆகவும், இந்தூரில் ரூ. 1324 ஆகவும் மற்றும் அகமதாபாத்தில் ரூ.2.103 ஆகவும் உள்ளது.

கோயம்புத்தூர் மாநகராட்சியில், 600 சதுர அடி பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு கட்டடத்திற்கு தற்போது விதிக்கப்படும் அதிகபட்ச சொத்துவரி ரூ.972 ஆகும். சீராய்விற்குப் பிறகு, இது, ரூ.1215 ஆக உயரும். ஆனால், இதே

பரப்பளவு கொண்ட குடியிருப்பு கட்டடத்திற்கு, லக்னோவில் ரூ.2,160 ஆகவும், இந்தூரில் ரூ. 2,520 ஆகவும் மற்றும் அகமதாபாத்தில் ரூ.5.609ஆகவும் உள்ள து.

எனவே, நகராட்சிகள் மற்றும் பேரூராட்சிகளைப் பொறுத்தவரை சொத்து வரி சீராய்வு மேற்கொள்ள அரசு, ஆணை வழங்கியுள்ளது. மாநகராட்சிகளைப் பொறுத்தவரை அந்தந்த மாநகர மாமன்றங்களின் தீர்மானம் பெற்று சொத்து வரி சீராய்வு மேற்கொள்ள அறிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது.

****

வெளியீடு: இயக்குநர், செய்தி மக்கள் தொடர்புத்துறை, சென்னை–9

அரசின் செய்திகளை உடனுக்குடன் தெரிந்துகொள்ள :

tndiprnews tndipr tndipr TN DIPR www.dipr.tn.gov.in