കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ് - സംസ്ഥാനത്തെ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ വസ്തു നികുതി - പരിഷ്കരിച്ച് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ (ആർ.ഡി) വകുപ്പ്

ജി.ഒ.(എം.എസ്) നം. 166/2007/തസ്വഭവ. തിരുവനന്തപുരം. തീയതി, 23-06-2007

ഉത്തരവ്

1993-ൽ നിലവിൽ വന്ന വസ്തു നികുതിയാണ് ഇപ്പോഴും സംസ്ഥാനത്ത് നിലവിലുള്ളത്. കെട്ടിടത്തിന് (നഗരത്തിൽ വസ്തുവിനും കെട്ടിടത്തിനും) വാർഷിക വാടകമൂല്യം കണക്കാക്കി അതിന്റെ ഒരു നിശ്ചിത ശതമാനമാണ് വസ്തു നികുതിയായി കണക്കാക്കിയിരുന്നത്. നിയതമായ മാർഗ്ഗ രേഖകളില്ലാത്തതിനാൽ ഈ രീതി ഏറ്റക്കുറച്ചിലുകൾക്കും പരാതികൾക്കും ഇടയാക്കിയിരുന്നു. വാർഷിക വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയ രീതി ഒഴിവാക്കി തറ വിസ്തീർണ്ണം അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള നികുതി നിർണ്ണയം വേണമെന്ന് രണ്ടാം സംസ്ഥാന ധനകാര്യ കമ്മീഷനും സെൻ കമ്മിറ്റിയും ശുപാർശ ചെയ്തിരുന്നു. ഇതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 1994-ലെ കേരളാ പഞ്ചായത്ത്രാജ് ആക്ടിലും 1994-ലെ കേരള മുൻസിപ്പാലിറ്റി ആക്ടിലും മതിയായ ഭേദഗതി വരുത്തിയെങ്കിലും ഇതനുസരിച്ചുള്ള പുതിയ ചട്ടങ്ങൾക്ക് രൂപം നൽകിയിട്ടില്ല. ആക്ടിലെ വ്യവസ്ഥകൾ അനുസരിച്ച് നാലു വർഷത്തിലൊരിക്കൽ വസ്തു നികുതി പുതുക്കേണ്ടിയിരുന്നെങ്കിലും നാളിതുവരെ വസ്തു നികുതി പരിഷ്കരിക്കാൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല. ഇതിനാൽ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് വൻ വരുമാന നഷ്ടം ഉണ്ടാകുന്ന കാര്യം സർക്കാരിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

2. സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. നിലവിലുള്ള വാർഷിക വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയ രീതി ഒഴിവാക്കി തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലും കെട്ടിടം സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന സ്ഥലം, അതിന്റെ ഉപയോഗരീതി, നിർമ്മാണത്തിന്റെ തരം, മറ്റു നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട ഘടകങ്ങൾ എന്നിവ കണക്കിലെടുത്തും സംസ്ഥാനത്തെ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ വസ്തു നികുതി പരിഷ്കരിച്ച് ഇതിനാൽ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

3. പരിഷ്കരിച്ച രീതി അനുസരിച്ച് ഒരു ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് ഒരു നിശ്ചിത നിരക്കിൽ അടിസ്ഥാന നികുതി നിരക്ക് നിശ്ചയിക്കുന്നു. കെട്ടിടം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന സോൺ, കെട്ടിടത്തിലേക്കുള്ള റോഡ് സൗകര്യം, കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം, കെട്ടടത്തിന്റെ മേൽക്കൂരയുടെയും തറയുടേയും ചുവരുകളുടെയും നിർമ്മാണത്തിനു പയോഗിച്ചിരിക്കുന്ന വസ്തുക്കളുടെ തരം, കെട്ടിടത്തിന്റെ കാലപ്പഴക്കം, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉപയോഗം എന്നിവ കണക്കിലെടുത്ത് ചില വർദ്ധനവുകളും ഇളവുകളും നൽകി കൃത്യമായി കണക്കുകൂട്ടി നികുതി നിശ്ചയിക്കാൻ വീട്ടുടമസ്ഥന് തന്നെ കഴിയുന്നതരത്തിലുള്ളതാണ് പുതിയ നികുതി നിർണ്ണയ ഘടന.

4. വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

1.1 വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളെ അവയുടെ ഉപയോഗത്തിന്റെ തരം അനുസരിച്ച് വീട്ടാവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ, വ്യാവസായിക ആവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ, കച്ചവട ആവശ്യത്തിനും മറ്റ് ആവശ്യത്തിനും ഉള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിങ്ങനെ മൂന്നായി തരം തിരിച്ചിരിക്കുന്നു. ഒരോ തരം കെട്ടിടത്തിനും ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത്, മുനിസിപ്പൽ / കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ വ്യത്യസ്ത നിരക്കിലാണ് നികുതി ചുമത്തേണ്ടത്. ഒരു ചതുരശ്ര മീറ്റർ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന് നിശ്ചയിക്കാവുന്ന ഏറ്റവും കുറഞ്ഞതും കൂടിയതുമായ നിരക്ക് കാണിക്കുന്ന പട്ടിക ചുവടെ ചേർക്കുന്നു. കുറഞ്ഞതും കൂടിയതുമായ നിരക്കുൾക്കിടയ്ക്ക് ഏത് അടിസ്ഥാന നിരക്ക് വേണമെന്ന് ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് തീരുമാനിക്കാം. എന്നാൽ ഒരു തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിലെ എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ഒരേ അടിസ്ഥാന നിരക്ക് ആയിരിക്കണം നിശ്ചയിക്കേണ്ടത്.

	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത്	മുൻസിപ്പൽ കൗൺസിൽ	മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ
വീട്ടാവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	3 രൂപ മുതൽ 8 രൂപ വരെ	6 രൂപ മുതൽ 15 രൂപ വരെ	8 രൂപ മുതൽ 20 രൂപ വരെ
വ്യാവസായികാവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	6 രൂപ മുതൽ 16 രൂപ വരെ	12 രൂപ മുതൽ 30 രൂപ വരെ	16 മുതൽ 40 രൂപ വരെ
കച്ചവട ആവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങളും മറ്റു ആവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങളും (അമ്യൂസ്മെന്റ് പാർക്കുകളും മൊബൈൽ ടവറുകളും ഒഴികെ)	12 രൂപ മുതൽ 64 രൂപ വരെ	24 രൂപ മുതൽ 120 രൂപ വരെ	32 രൂപ മുതൽ 160 രൂപ വരെ

1.2 എന്നിരുന്നാലും ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത്, മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിൽ, മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ എന്നിവിടങ്ങളിൽ വാസഗൃഹങ്ങൾക്ക് ആദ്യ വർഷം ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് യഥാക്രമം 3 രൂപ മുതൽ 5 രൂപ വരെ, 6 രൂപ മുതൽ 8 രൂപ വരെ, 8 രൂപ മുതൽ 12 രൂപ വരെയുള്ള നിരക്കേ നിശ്ചയിക്കാൻ പാടുള്ളു.

1.3 കച്ചവടത്തിനും വ്യവസായത്തിനും ഗാർഹിക ആവശ്യത്തിനുമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ ഒഴികെയുള്ള സ്ഥാപനങ്ങളും, വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങൾ, ആരോഗ്യസ്ഥാപനങ്ങൾ, ഓഫീസുകൾ,കേരള സർക്കാർ, കേന്ദ്ര സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങൾ, പൊതുമേഖലാ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവ മറ്റു ആവശ്യങ്ങൾക്കുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ പട്ടികയിലാണ് ഉൾപ്പെടുക. ബാങ്കുകൾ, പെട്ടിക്കടകൾ, കമ്പ്യൂട്ടർ സെന്ററുകൾ, പെട്രോൾ ബങ്കുകൾ എന്നിവയെല്ലാം കച്ചവടാവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടും

1.4 അമ്യൂസ്മെന്റ് പാർക്കുകൾ,മൊബൈൽ ടവറുകൾ എന്നിവ പ്രത്യേകം ഒരു വിഭാഗത്തിലാണ് ഉൾപ്പെടുത്തുക.

2.1 ഒരു ചതുരശ്രമീറ്റർ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന് ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനം നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്ന നികുതി നിരക്കിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ ആകെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിനുള്ള നികുതി തിട്ടപ്പെടുത്തിയതിനുശേഷം ചുവടെ ചേർത്തിരിക്കുന്ന ഘടകങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള ഇളവുകളും വർദ്ധനവുകളും കണക്കിലെടുത്താണ് വസ്തു നികുതി നിശ്ചയിക്കേണ്ടത്.

2.2 കെട്ടിടം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ പ്രാധാന്യം കണക്കിലെടുത്ത് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനപ്രദേശങ്ങളെ പ്രാഥമിക മേഖല, ദ്വിതീയ മേഖല, തൃതീയ മേഖല എന്നിങ്ങനെ മൂന്നായി തിരിക്കേണ്ടതാണ്. ഇവയ്ക്ക് വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ നൽകേണ്ട ഇളവുകൾ ചുവടെ പട്ടികയിൽ ചേർക്കുന്നു.

2.3 മേഖല അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള ഇളവുകൾ

ക്രമ നം.	മേഖല	ഇളവ്
1	പ്രാഥമിക മേഖല (ഓരോ തദ്ദേശസ്വയംഭരണസ്ഥാപനത്തിലും സർക്കാർ, അർദ്ധസർക്കാർ ഓഫീസുകൾ,വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങൾ, കച്ചവട സ്ഥാപനങ്ങൾ, മാർക്കറ്റ്, ബസ്സ്റ്റാൻഡ്, റെയിൽവേസ്റ്റേഷൻ, ആശുപതികൾ ഇവ കേന്ദ്രീകരിച്ചിരിക്കുന്ന ഒന്നോ അതിലധികമോ പ്രദേശങ്ങളിലെ കെട്ടിടങ്ങൾ)	ഇല്ല
2.	ദ്വിതിയ മേഖല (തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ പ്രാഥമിക മേഖലയിലെ ചുറ്റുപ്പാടുള്ളതും താരതമ്യേന വികസനമുള്ളതുമായ പ്രദേശങ്ങളിലെ കെട്ടിടങ്ങൾ)	10 %
3.	തൃതിയ മേഖല (പ്രാഥമിക മേഖലയിലും ദ്വിതീയ മേഖലയിലും ഉൾപ്പെടാത്തതും വികസനം തീരെയില്ലാത്തതും അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങൾ കുറവുള്ളതുമായ പ്രദേശങ്ങളിലെ കെട്ടിടങ്ങൾ)	20 %

2.4 **റോഡ് സൗകര്യം അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള ഇളവുകളും വർദ്ധനവും**

ക്രമ നം.	റോഡ് സൗകര്യം	ഇളവ്	വർദ്ധനവ്
1.	നാഷണൽ ഹൈവേ, സംസ്ഥാന ഹൈവേ എന്നിവയിൽ നിന്നോ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ നിശ്ചയിക്കുന്ന ഒന്നാംതരം റോഡിൽ നിന്നോ പ്രവേശന മാർഗ്ഗം ഉള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല	30 %
2.	ജില്ലാ റോഡുകളിൽ നിന്നോ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ നിശ്ചയിക്കുന്ന രണ്ടാംതരം റോഡുകളിൽ നിന്നോ പ്രവേശന മാർഗ്ഗം ഉള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല	20 %
3.	3 മുതൽ 5 മീറ്ററിൽ താഴെ വീതിയുള്ളതും കാറുപോകുന്നതും മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ച വിഭാഗങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടാത്തതുമായ റോഡുകളിൽ നിന്ന് പ്രവേശന മാർഗ്ഗമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല	ഇല്ല
4.	3 മീറ്റർ താഴെയുള്ള നടപ്പാതകൾ ഒഴികെയുള്ള റോഡുകളിൽ നിന്ന് മാത്രം പ്രവേശനമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല	ഇല്ല
5.	നടപ്പാതയിൽ നിന്ന് പ്രവേശന മാർഗ്ഗമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	15 %	ഇല്ല
6.	പൊതുവഴിയില്ലാത്തതും, വൈദ്യുതി ലൈൻ എത്താത്തതുമായ പ്രദേശങ്ങളിലെ കെട്ടിടങ്ങൾ	30 %	ഇല്ല

2.4 **കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം അനുസരിച്ചുള്ള ഇളവുകളും വർദ്ധനവും**

ക്രമ നം.	കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം	ഇളവ്	വർദ്ധനവ്
1.	30 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് താഴെയുള്ള വീട്ടാവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	നികുതിയില്ല	ഇല്ല
2.	75 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് താഴെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	25 %	ഇല്ല
3.	75 ചതുരശ്ര മീറ്റർ മുതൽ 125 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	10%	ഇല്ല
4.	125 ചതുരശ്ര മീറ്റർ മുതൽ 200 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല	ഇല്ല
5	200 ചതുരശ്ര മീറ്റർ മുതൽ 300 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല	10 %
6.	300 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് മീതെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല	20 %

2.5 **(iv) കെട്ടിടത്തിന്റെ മേൽക്കൂര അനുസരിച്ചുള്ള ഇളവ്**

ക്രമ നം.	മേൽക്കൂരയുടെ തരം	ഇളവ്
1.	കോൺക്രീറ്റ് മേൽക്കൂരയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല
2.	മറ്റെല്ലാത്തരം കുറഞ്ഞ മേൽക്കൂരകളുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ (ഓടിട്ടത്, പുല്ല്, ഷീറ്റുകൾ, ഓല എന്നിവ കൊണ്ട് മേഞ്ഞ കെട്ടിടങ്ങളടക്കം)	10 %

2.7 **(v) കാലപ്പഴക്കം അനുസരിച്ചുള്ള ഇളവ്**

ക്രമ നം.	കാലപ്പഴക്കം	ഇളവ്
1.	10 വർഷത്തിൽ താഴെ പഴക്കമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല
2.	10 മുതൽ 25 വർഷം വരെ പഴക്കം	10 %
3.	25 വർഷങ്ങൾക്ക് മീതെ പഴക്കം	20 %

2.8 **(vi) തറയുടെ ഫിനിഷിംഗ് അനുസരിച്ചുള്ള വർദ്ധനവ്**

ക്രമ നം.	തറയുടെ ഫിനിഷിംഗ്	വർദ്ധനവ്
1.	മേൽത്തരം മാർബിൾ, ഗ്രാനൈറ്റ്, ഗ്ലേസ്ഡ് ടൈൽസ്, മേൽത്തരം തടി എന്നിവ കൊണ്ട് തറ പാകിയ കെട്ടിടങ്ങൾ	15 %
2.	മൊസൈക്ക്, ടൈൽസ്, സാധാരണ തറയോട് എന്നിവ കൊണ്ട് പാകിയ തറയുള്ളതോ സിമന്റ് തറ, മൺതറ എന്നിവയുള്ളതോ ആയ കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല

2.9 **(vii) ചുമരിന്റെ തരം അനുസരിച്ചുള്ള വർദ്ധനവ്**

ക്രമ നം.	ചുമരിന്റെ തരം	വർദ്ധനവ്
1.	മേൽത്തരം തടി, പ്ലൈവുഡ്, മറ്റിനം ചുമർ നിർമ്മാണ വസ്തുക്കൾ എന്നിവ ഉപയോഗിച്ച് ആകർഷകമാക്കിയിട്ടുള്ള മേൽത്തരം ചുമരുകൾ	15%
2.	കേന്ദ്രീകൃതവും അല്ലാതെയുമുള്ള എയർ കണ്ടീഷണറുകൾ സ്ഥാപിച്ചിട്ടുള്ളതുമായ കെട്ടിടങ്ങൾ	10 %
3.	മണ്ണ്, ഇഷ്ടിക, ഓല, ഷീറ്റ് എന്നിവ കൊണ്ടുള്ള സാധാരണ ചുമരുകളുള്ളവയും പ്രത്യേകം ശീതികരണ സംവിധാനങ്ങൾ ഇല്ലാത്തതുമായ കെട്ടിടങ്ങൾ	ഇല്ല

2.10 **(viii) ഉപയോഗത്തിനനുസരിച്ചുള്ള വർദ്ധനവ്**

ക്രമ നം.	കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉപയോഗം	വർദ്ധനവ്
1.	സ്വന്ത ആവശ്യത്തിന് ഉപയോഗിക്കുന്നു	ഇല്ല
2.	വാടകക്ക് കൊടുത്തിരിക്കുന്നു (Pay Homes ഉൾപ്പെടെ)	50 %
3.	റിസോർട്ടുകൾ, സ്റ്റാർ ഹോട്ടലുകൾ, മാസ്സേജ് പാർലറുകൾ എന്നിവ	75 %

പുതുക്കിയ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയ രീതിയുടെ ഉദാഹരണങ്ങൾ അനുബന്ധമായി ചേർത്തിട്ടുണ്ട്.

5. പുതുക്കിയ വസ്തു നികുതി പരിഷ്ക്കരണം മൂലം വീട്ടാവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മുൻപ് നൽകിയിരുന്ന വസ്തു നികുതിയുടെ 50 മുതൽ 60 % ത്തിലേറെ വർദ്ധനവ് വരാതെ നോക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഒരോ തദ്ദേശസ്വയംഭരണസ്ഥാപനവും ഉതു സംബന്ധിച്ച് അൻപതിനും അറുപതിനും ഇടയ്ക്ക് ഒരു നിശ്ചിത ശതമാനം തീരുമാനിക്കേണ്ടതാണ്. ഈ നിരക്കിന് ആ തദ്ദേശസ്വയംഭരണസ്ഥാപനത്തിന്റെ പരിധിയ്ക്കുള്ളിൽ ഒരു ഏകരൂപം ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

6. മേൽ സൂചിപ്പിച്ച ആവശ്യത്തിനായി മേഖല , റോഡുതരം എന്നിവ കഡസ്ട്രൽ മാപ്പിൽ രേഖപ്പെടുത്തി പ്രസിദ്ധീകരിക്കേണ്ടതാണ്. മേഖലകൾ സർവ്വേ നമ്പർ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വേർതിരിക്കേണ്ടതാണ്.

7. വിവിധതരം സാമഗ്രികൾ കൊണ്ട് നിർമ്മിച്ച കൂരയോ, തറയോ, ചുമരോ ഒരു കെട്ടിടത്തിനുണ്ടെങ്കിൽ 50 % ൽ കൂടുതൽ ഭാഗം ഏതു സാമഗ്രി ഉപയോഗിച്ചു നിർമ്മിച്ചു എന്നതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് നിർമ്മാണത്തിന്റെ തരം തിരിക്കേണ്ടത്.

8. വസ്തു നികുതി പരിഷ്കരണത്തിനുള്ള ഈ പുതിയ സമ്പ്രദായം പത്രമാധ്യമങ്ങളിലൂടെ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുവാനും, പൊതുജനങ്ങളുടെ നിർദ്ദേശങ്ങളും അഭിപ്രായങ്ങളും സ്വീകരിച്ച ശേഷം 2007 ഏപ്രിൽ മുതൽക്കുള്ള പ്രാബല്യത്തോടെ നടപ്പിൽവരുത്തുന്നതുമാണ്.

9. പാവപ്പെട്ടവരുടെ ചെറുകുടിലുകളും, ഇ.എം.എസ്.സമ്പൂർണ്ണ ഭവന പദ്ധതി അനുസരിച്ചുള്ള വീടുകളും, പട്ടികജാതി/ പട്ടികവർഗ്ഗ വകുപ്പുകളിൽ നിന്നും സഹായം ലഭിച്ച വീടുകളും വസ്തു നികുതിയിൽനിന്നും ഒഴിവാക്കുന്നു.

10. നികുതി നിർണ്ണയം സംബന്ധിച്ച് താഴെപറയുന്ന നടപടികൾ മുൻകൂട്ടി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

1) നികുതി നിർദ്ദേശങ്ങൾ പൊതുജനങ്ങളുടെ മുൻപാകെ അവതരിപ്പിച്ച് അഭിപ്രായങ്ങൾ ആരായുകയും സമന്വയം ഉണ്ടാക്കുകയും ചെയ്യുക.

2). നികുതി പരിഷ്കാരത്തിനുള്ള പരിശീലനം നടത്തുക

3) തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ സോണിംഗ്, റോഡുകളുടെ തരം എന്നിവ മാപ്പ് രൂപത്തിൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യുക.

4) വീടുകളുടെ സ്ഥാനം രേഖപ്പെടുത്തുകയും വീട്ടു നമ്പർ ഇടുകയും ചെയ്യുക.

5) നികുതിദായകർ സ്വയം നികുതി നിർണ്ണയിച്ച് സമർപ്പിക്കുക. (വിവരം നൽകാതിരുന്നാലും തെറ്റായ വിവരം നൽകിയാലും പിഴ ചുമത്താൻ വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ട്)

6. നികുതി നിർണ്ണയം നടത്തി വിജ്ഞാപനം നടത്തുക.

7. 300 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് മുകളിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിശദാംശങ്ങൾ നേരിട്ട് ഈ വർഷം പരിശോധിക്കുകയും അവശേഷിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങളിൽ 20 % കെട്ടിടങ്ങൾ വീതം ഓരോ വർഷവും എന്ന കണക്കിൽ പരിശോധിച്ച് അപാകതകൾ പരിഹരിക്കുകയും ചെയ്യുക.

11. നികുതി നിർണ്ണയം സംബന്ധിച്ച് പരാതികൾ ഉണ്ടാകുന്നുവെങ്കിൽ അവ പരിശോധിക്കുവാൻ അനുയോജ്യമായ സംവിധാനം ഏർപ്പെടുത്തുന്നതാണ്.

12. പുതുക്കിയ വസ്തു നികുതി പരിഷ്കരണം നടപ്പിൽ വരുത്തുന്നതിനായി 1994 -ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത്രാജ് ആക്ടിലും 1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച ചട്ടങ്ങളിലും 1994 ലെ മുൻസിപ്പാലിറ്റി ആക്ടിലും ഭേദഗതിവരുത്തുന്നതാണ്.

ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

ടി.കെ.ജോസ്.
സെക്രട്ടറി

എല്ലാ പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി / സെക്രട്ടറിമാർക്കും
എല്ലാ വകുപ്പു മേധാവികൾക്കും
എല്ലാ കോർപ്പറേഷൻ മേയർമാർക്കും / സെക്രട്ടറിമാർക്കും
എല്ലാ മുനിസിപ്പൽ ചെയർമാൻമാർക്കും / സെക്രട്ടറിമാർക്കും
എല്ലാ ഗ്രാമ / ബ്ലോക്ക് / ജില്ലാ പഞ്ചായത്ത് / പ്രസിഡന്റ്മാർക്കും, സെക്രട്ടറിമാർക്കും
എല്ലാ ജില്ലാ കളക്ടർമാർക്കും
പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം
നഗരകാര്യ ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം
ഗ്രാമവികസന കമ്മീഷണർ,തിരുവനന്തപുരം
ഡയറക്ടർ, ലോക്കൽഫണ്ട് ഓഡിറ്റ്, തിരുവനന്തപുരം

സ്റ്റേറ്റ് പെർഫോർമൻസ് ആഡിറ്റ് ആഫീസർ, തിരുവനന്തപുരം
സെക്രട്ടറി, സ്റ്റേറ്റ് ഇലക്ഷൻ കമ്മീഷൻ, തിരുവനന്തപുരം
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം
സെക്രട്ടറി, ഓംബുഡ്സ്മാൻ, തിരുവനന്തപുരം
സെക്രട്ടറി, ട്രൈബ്യൂണൽ ഫോർ ലോക്കൽ സെൽഫ് ഗവൺമെന്റ് ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂഷൻസ്, തിരുവനന്തപുരം
ചെയർമാൻ, കേരള നഗരഗ്രാമ വികസന ധനകാര്യ കോർപ്പറേഷൻ, തിരുവനന്തപുരം
എക്സിക്യൂട്ടിവ് ഡയറക്ടർ, കുടുംബശ്രീ, തിരുവനന്തപുരം
ചീഫ് എഞ്ചിനീയർ (തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്), തിരുവനന്തപുരം
ഡയറക്ടർ, കില, തൃശ്ശൂർ
ഡയറക്ടർ, സ്റ്റേറ്റ് ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട് ഓഫ് റൂറൽ ഡെവലപ്മെന്റ്, കൊട്ടാരക്കര
ഡയറക്ടർ, മോഡണൈസിംഗ് ഗവൺമെന്റ് പ്രോഗ്രാം, തിരുവനന്തപുരം
മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ, കേരള റൂറൽ എംപ്ലോയ്മെന്റ് ആന്റ് വെൽഫയർ സൊസൈറ്റി, തിരുവനന്തപുരം
ജനറൽ മാനേജർ, ഗ്രാമലക്ഷ്മി മുദ്രാലയം,പാലക്കാട്
റീജണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടേഴ്സ് ഓഫ് അർബൻ അഫയേഴ്സ്, കൊല്ലം, എറണാകുളം, കോഴിക്കോട്
സെക്രട്ടറി, ട്രിവാൻഡ്രം ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി, തിരുവനന്തപുരം
സെക്രട്ടറി, വിശാലകൊച്ചി ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി, കൊച്ചി
ഡയറക്ടർ, പബ്ലിക് റിലേഷൻസ്,തിരുവനന്തപുരം
അക്കൗണ്ടൻറ് ജനറൽ, കേരള, തിരുവനന്തപുരം
ധനകാര്യ വകുപ്പ്
നികുതി വകുപ്പ്

പകർപ്പ് : മുഖ്യമന്ത്രിയുടെ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
പ്രതിപക്ഷനേതാവിന്റെ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് മന്ത്രിയുടെ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
എല്ലാ മന്ത്രിമാരുടെയും പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിമാർക്ക്
കേരള നിയമസഭ സ്പീക്കറുടെ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
കേരള നിയമസഭ ഡെപ്യൂട്ടി സ്പീക്കറുടെ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
ചീഫ് സെക്രട്ടറിയുടെ അഡീഷണൽ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിയുടെ പി.എയ്ക്ക് (ത.സ്വ.ഭ.വ)
സെക്രട്ടറിയുടെ പി.എയ്ക്ക് (ത.സ്വ.ഭ.വ)
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ / ഓഫീസ് കോപ്പി

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

(ഒപ്പ്)
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

അനുബന്ധം

ഉദാഹരണം 1

1. 100 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഗ്രാമ പ്രദേശത്തെ കോൺക്രീറ്റ് കെട്ടിടം തറ മൊസൈക്ക്, ജില്ലാ റോഡിനഭിമുഖം, ദ്വിതീയ മേഖലയിൽ 5 വർഷം പഴക്കം.
പഞ്ചായത്തു നിശ്ചയിച്ച അടിസ്ഥാന നികുതി ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 4 രൂപ
അടിസ്ഥാന നികുതി - 400 രൂപ (100 X 4)

	ഇളവുകൾ / വർദ്ധനവ്	ഇളവ്	വർദ്ധനവ്
എ.	സോണൽ ഇളവ് (ദ്വിതീയ സോൺ ആയതിനാൽ 10 % ഇളവ്)	40 രൂപ	ബാധകമല്ല
ബി.	റോഡ് സൗകര്യത്തിനുള്ള ഇളവ് / വർദ്ധനവ് (ജില്ലാ റോഡായതുകൊണ്ട് 20 % വർദ്ധനവ്)	ബാധകമല്ല	80 രൂപ
സി.	വിസ്തീർണ്ണം അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളത് 75 ചതുരശ്രമീറ്റർ മുതൽ 125 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെ ഇളവ് 10 %	40 രൂപ	ബാധകമല്ല
ഡി.	മേൽക്കൂര കോൺക്രീറ്റ്	ബാധകമല്ല	ബാധകമല്ല
ഇ.	കാലപ്പഴക്കം 10 വർഷത്തിൽ താഴെ	ബാധകമല്ല	ബാധകമല്ല
എഫ്.	തറയുടെ ഫിനിഷിങ്ങ് മൊസൈക്ക്	ബാധകമല്ല	ബാധകമല്ല
ജി.	ചുമരിന്റെ തരം ഇഷ്ടിക ചുമർ	ബാധകമല്ല	ബാധകമല്ല
എച്ച്.	ഉപയോഗം സ്വന്തം ആവശ്യം	ബാധകമല്ല	ബാധകമല്ല
	ആകെ ഇളവ് / വർദ്ധനവ്	80 രൂപ	80 രൂപ
	നൽകേണ്ട നികുതി	400 രൂപ	

ഉദാഹരണം 2

1. മുനിസിപ്പൽ പ്രദേശം 100 ചതുരശ്ര മീറ്റർ, ദ്വതീയ മേഖല, ജില്ലാ റോഡ്, കോൺക്രീറ്റ് മേൽക്കൂര, 5 വർഷം പഴക്കം, മാർബിൾ തറ, ഇഷ്ടിക ചുമർ, സ്വന്തം ഉപയോഗം.
നഗരസഭ നിശ്ചയിച്ച അടിസ്ഥാന നികുതി നിരക്ക് ചതുരശ്രമീറ്ററിന് 7 രൂപ
അടിസ്ഥാന നികുതി = 700 രൂപ (100 X 7)

	ഇളവുകൾ / വർദ്ധനവ്	ഇളവ്	വർദ്ധനവ്
എ.	സോണൽ ഇളവ് (ദ്വിതീയ സോൺ ആയതിനാൽ 10 % ഇളവ്)	70 രൂപ	ബാധകമല്ല
ബി.	റോഡ് സൗകര്യത്തിനുള്ള ഇളവ് / വർദ്ധനവ് (ജില്ലാ റോഡായതുകൊണ്ട് 20 % വർദ്ധനവ്)	ബാധകമല്ല	140 രൂപ
സി.	വിസ്തീർണ്ണം അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളത് 75 ചതുരശ്ര മീറ്റർ മുതൽ 125 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെ ഇളവ് 10 %	70 രൂപ	ബാധകമല്ല
ഡി.	മേൽക്കൂരയുടെ തരം കോൺക്രീറ്റ്	ബാധകമല്ല	ബാധകമല്ല
ഇ.	കാലപ്പഴക്കം 10 വർഷത്തിൽ താഴെ	ബാധകമല്ല	ബാധകമല്ല
എഫ്.	തറയുടെ ഫിനിഷിങ്ങ് മാർബിൾ 15 % വർദ്ധനവ്	ബാധകമല്ല	105 രൂപ
ജി.	ചുമരിന്റെ തരം ഇഷ്ടിക ചുമർ	ബാധകമല്ല	ബാധകമല്ല
എച്ച്.	ഉപയോഗം സ്വന്തം ആവശ്യം	ബാധകമല്ല	ബാധകമല്ല
	ആകെ ഇളവ് / വർദ്ധനവ്	140 രൂപ	245 രൂപ
	നൽകേണ്ട നികുതി	700 - 140 + 245 = 805 രൂപ	

ഉദാഹരണം 3

കേർപ്പറേഷനിൽ 250 ചതുരശ്ര മീറ്റർ കോൺക്രീറ്റ് കെട്ടിടം, പ്രധാന മേഖലയിൽ ഒന്നാംതരം റോഡ്, 5 വർഷം പഴക്കം, ഗ്രാനൈറ്റ് തറ, വുഡ് പാനൽസ്, എയർ കണ്ടീഷൻഡ്, സ്വന്തം ഉപയോഗം. കോർപ്പറേഷൻ നിശ്ചയിച്ച അടിസ്ഥാന നികുതി ചതരുശ്ര മീറ്ററിന് 10 രൂപ
അടിസ്ഥാന നികുതി = 2500 രൂപ (250 X 10)

	ഇളവുകൾ / വർദ്ധനവ്	ഇളവ്	വർദ്ധനവ്
എ.	സോൺ പ്രൈമറി സോൺ	ബാധകമല്ല	ബാധകമല്ല
ബി.	റോഡ് സൗകര്യം ഒന്നാംതരം റോഡ് 30 % വർദ്ധനവ്	ബാധകമല്ല	750 രൂപ
സി.	വിസ്തീർണ്ണം 200 ചതുരശ്ര മീറ്ററിൽ കുടുതൽ 10 % വർദ്ധനവ്	ബാധകമല്ല	250 രൂപ
ഡി.	മേൽക്കൂരയുടെ തരം കോൺക്രീറ്റ്	ഇല്ല	ഇല്ല
ഇ.	കാലപ്പഴക്കം 10 വർഷത്തിനു താഴെ	ഇല്ല	ഇല്ല
എഫ്	തറയുടെ ഫിനിഷിങ്ങ് ഗ്രാനൈറ്റ് 15 % വർദ്ധനവ്	ബാധകമല്ല	375 രൂപ
ജി.	ചുവരിന്റെ തരം വുഡ് പാനൽ വർദ്ധനവ് 15 %	ബാധകമല്ല	375 രൂപ
എച്ച്.	എയർകണ്ടീഷൻഡ് വർദ്ധനവ് 10 %	ബാധകമല്ല	250 രൂപ
എച്ച്.	ഉപയോഗം സ്വന്തം ഉപയോഗം	ബാധകമല്ല	ഇല്ല
	ആകെ വർദ്ധനവ്		2000 രൂപ
	നൽകേണ്ട നികുതി	4500 രൂപ	