

कार्यालय परिपत्रक

विषय :- महानगरपालिका हद्दीमध्ये नव्याने समाविष्ट झालेल्या
३८ गावांतील मिळकतींच्या करआकारणीबाबत.

मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम १२७ नुसार महानगरपालिका हद्दीतील मिळकतींवर मिळकतकर बसविण्यात येतो. या कायद्यातील कलम १२९अ नुसार महानगरपालिका हद्दीमध्ये नव्याने समाविष्ट झालेल्या क्षेत्रातील मिळकतींवर सर्वसाधारणकर बसविण्याबाबत तरतूद आहे.

महानगरपालिका सम ठराव क्र. ५८१, दि. १२-२-१९९९ अन्वये महानगरपालिका हद्दवाढीमुळे नव्याने समाविष्ट झालेल्या जिल्हा परीषद क्षेत्रातील मिळकतींची मिळकतकरासाठी आकारणी केल्यानंतर या वार्षिक करपात्र रकमेवर महानगरपालिकेच्या दरानुसार येणारा सर्वसाधारणकर अधिक इतर कर यांमधून त्या मिळकतीची ग्रामपंचायतीची घरपट्टी वजा केल्यानंतर शिल्लक राहणाऱ्या उर्वरित कराची रक्कम प्रतिवर्षी २० टक्के या दराने आकारणी करून पुढील पाच वर्षात म्हणजेच सन २००३ ते २००७ मध्ये १०० टक्के दराने आकारण्यास मान्यता दिली आहे. त्यानुसार मिळकतकराची बिले मिळकतदारांना देण्याची कार्यवाही करण्यात येत आहे.

मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ मधील अनुसूची प्रकरण ८ कराधान नियम (Tax Rule) मधील नियम क्र. ७ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मिळकतीचे वाजवी अंदाजे भाडे विचारात घेवून करपात्र रक्कम ठरविली जाते. सदरहू वाजवी भाड्याची रक्कम मिळकतीचे ठिकाण, बांधकामाचे स्वरूप, मिळकतीचा वापर, त्याठिकाणी पुरविण्यात येणाऱ्या नागरी सुविधा इत्यादी बाबी विचारात घेवून ठरविली जाते.

याप्रमाणे करआकारणीसाठी निश्चित करण्यात आलेले वाजवी अंदाजे भाड्याच्या दराचा तक्ता पुढीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	प्रकार	भाड्याचा वाजवी दर
१.	गोठा, झोपडी, बांबू, वासे, तट्ट्या, लाकडी फळ्यांचे बांधकाम, पत्राशेड इ.	प्रती चौ. फूटास ३० पैसे
२.	दगडविट, माती, सिमेंटची घरे	प्रती चौ. फूटास ५० पैसे
३.	लॉडजेअरिंग व आर.सी.सी. बांधकाम	प्रती चौ. फूटास १ रुपया

निवासी दराच्या दुप्पट दराने बिगर निवासी वापरासाठी असलेल्या मिळकतीस वाजवी भाड्याचा दर धरण्यात येईल.

मिळकतकर बसविण्यासाठी प्रत्येक मिळकतीचे वाजवी अंदाजे भाडे विचारात घेवून वार्षिक करपात्र रक्कम (Annual Ratable Value) ठरविली जाते. उदा. १०' x १०' ची म्हणजेच १०० चौरस फूट क्षेत्रफळ असलेल्या मिळकतीचे वार्षिक भाडे रु. १,२०० असेल तर कायद्यातील तरतुदीनुसार दुरुस्ती वगैरेसाठी १५ टक्के रक्कम समलत दिल्यानंतर म्हणजेच रु. १८० वजा करून उर्वरित रक्कम रु. १,०२० ही करपात्र रक्कम आकारणीसाठी सोईस्कर म्हणून (Roundup) म्हणजेच रु. १,००० धरली जाते व त्यावर मनपा अधिनियमातील कलम ९९ अन्वये ठरविलेल्या दराने कराची आकारणी केली जाते. तसेच जागेचा वापर, जागेचा मालक स्वतः राहण्यासाठी करीत असल्यास वाजवी भाड्यामध्ये ४० टक्के सवलत देवून वरीलप्रमाणे करपात्र रक्कम निश्चित केली जाते.

पुणे महानगरपालिकेच्या बांधकाम विभागाकडून करआकारणी कार्यालयाकडे इमारतीच्या पूर्णत्वाचे दाखले (Completion Certificate) दिल्याची माहिती पाठविली जाते. किंवा तपासणीमध्ये अनधिकृत बांधकाम झाल्याचे आढळून येते. त्यानुसार करआकारणी खात्याचे पेट निरीक्षक प्रत्यक्ष जागेवर जावून मिळकतीची पाहणी करतात व त्यानंतर त्या इमारतीच्या मालकास त्या जागेची करपात्र रक्कम सूचित करणारी स्पेशल नोटीस देतात. सदरहू स्पेशल नोटीस दिल्यानंतर मिळकतदारांनी सूचित केलेली करपात्र रक्कम मान्य केल्यास न्या करपात्र रकमेवर मिळकतदारास मिळकतकराची बिले पाठविली जातात. सूचित करपात्र रकमेसंबंधी मिळकतदाराची अगर त्याच्या प्रतिनिधीची तक्रार असल्यास संबंधितांना सुनावणीसाठी सुनावणी अधिकाऱ्यासमोर त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी दिली जाते आणि सुनावणी अधिकारी संबंधीत मिळकतदारांचे म्हणणे ऐकून नियमानुसार मिळकतीची करपात्र रक्कम ठरवितात.