

കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമവും ചട്ടങ്ങളും

1975-ലെ കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമ പ്രകാരം 1-4-1973 ന് ശേഷം പണി പൂർത്തിയാക്കിയിട്ടുള്ളതോ കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ നടത്തിയതോ ആയ കെട്ടിടത്തിന് കെട്ടിട നികുതി ഒടുക്കേണ്ടതാണ്. നിലവിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണം അടി സ്ഥാനപ്പെടുത്തിയാണ് നികുതി നിർണ്ണയിക്കേണ്ടത്. ഇതിന് വേണ്ടി വില്ലേജ് ഓഫീസർ ഫോറം 1 തയ്യാറാക്കി കെട്ടിട നികുതി ചുമത്താവുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലിസ്റ്റ് സഹിതം തഹസീൽദാർക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. കേരള കെട്ടിട നികുതി പ്ലിൻ ഏരിയ റൂൾസ് 3 പ്രകാരം ഒരിക്കൽ കെട്ടിട നികുതി നിർണ്ണയിച്ച കെട്ടിടത്തിന് വീണ്ടും കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ/അധിക നിർമ്മാണം നടത്തുകയാണെങ്കിൽ കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമം 1975 5(3) വകുപ്പു പ്രകാരം തറവിസ്തീർണ്ണം അനുസരിച്ച് നികുതി നിർണ്ണയിക്കാവുന്നതാണ്.

കെ.ബി.റ്റി ആക്ട് 1975 സെക്ഷൻ 7(1) പ്രകാരം കെട്ടിടം പണി പൂർത്തിയായാൽ കെട്ടിട ഉടമ നിശ്ചിത ഫോറത്തിൽ (ഫോറം നം.II) നിർദ്ദിഷ്ട കാലയളവിൽ (2 മാസത്തിനുള്ളിൽ) തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിന്റെ അംഗീകാരത്തോടുകൂടിയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ പ്ലാൻ സഹിതം കെട്ടിട നികുതി നിർണ്ണയ ഉദ്യോഗസ്ഥനെ (തഹസീൽദാർ) അറിയിക്കേണ്ടതാണ്.

കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമം 1975-5(എ) വകുപ്പു പ്രകാരം 278.7 ച.മീ. കൂടുതൽ വിസ്തീർണ്ണമുള്ളതും 01-04-1999-ന് ശേഷം നിർമ്മാണം പൂർത്തിയായതുമായ ഗാർഹികാവശ്യത്തിനുപയോഗിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് എല്ലാ വർഷവും 400 രൂപ വീതം ആഡംബര നികുതി ഈടാക്കേണ്ടതാണ്. കേരള ഫിനാൻസ് ആക്ട് 2014 പ്രകാരം 01.04.2014 മുതൽ ടി തുക 4000 രൂപയായി ഉയർത്തിയിട്ടുണ്ട്. 1-4-1999 ന് മുൻപ് പണി കഴിപ്പിച്ച ഒരു കെട്ടിടത്തോട് അതിന് ശേഷം കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ നടത്തുകയാണെങ്കിൽ ആഡംബര നികുതി നിശ്ചയിക്കുന്നതിന് 01-04-1999 ന് മുൻപ് പണി കഴിപ്പിച്ച കെട്ടിട ഭാഗത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണം ഉൾപ്പെടെ കെട്ടിടത്തിന്റെ ആകെ തറ വിസ്തീർണ്ണം കണക്കാക്കേണ്ടതാണ്. ഇങ്ങനെ കണക്കാക്കുന്ന തറ വിസ്തീർണ്ണം 278.7 ച.മീ. എന്ന പരിധി കവിയുകയാണെങ്കിൽ ആ കെട്ടിടത്തിന് കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമം 1975 സെക്ഷൻ 5(എ) പ്രകാരം ആഡംബര നികുതി ഈടാക്കേണ്ടതാണ്. (ഗവൺമെന്റ് സർക്കുലർ നം.47200/എസ്.സി 2/09/റവന്യൂ തീയതി 15-2-2013).

ഈ ആക്ട് പ്രകാരം ലക്ഷ്മി ടാക്സ് മുൻകൂറായി മാർച്ച് മാസം 31-ന് മുമ്പ് എല്ലാ വർഷവും അടയ്ക്കേണ്ടതാണ്. (സെക്ഷൻ 5 എ)

കെട്ടിട നികുതി നിരക്ക് പുതുക്കിയത് ചുവടെ ചേർക്കുന്നു. (01-04-2014-ന് ശേഷം നിർമ്മാണം പൂർത്തിയായ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക്)

പുതുക്കിയ കെട്ടിട നികുതി നിരക്ക് (ഗസറ്റ് നോട്ടിഫിക്കേഷൻ നം. 2500/leg, എ2/2014/ലോ. തീയതി 23.7.2014)

തമാസത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ

തറവിസ്തീർണ്ണം	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത്	സ്പെഷ്യൽ ഗ്രേഡ്/ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത്/ മുൻസിപ്പാലിറ്റി	കോർപ്പറേഷൻ
100 ച.മീറ്റർ വരെ	സൗജന്യം	സൗജന്യം	സൗജന്യം
100 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ	1500	2700	4050
150 ച.മീറ്റർ വരെ			
150 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ 200 ച.മീറ്റർ വരെ	3000	5400	8100
200 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ 250 ച.മീറ്റർ വരെ	6000	10800	16200
250 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ	6000 + അധികമുള്ള ഓരോ 10 ച. മീറ്ററിനും 1200 രൂപാ വീതം	10500+ അധികമുള്ള ഓരോ 10 ച. മീറ്ററിനും 2400 രൂപ വീതം	15200+ അധികമുള്ള ഓരോ 10 ച. മീറ്ററിനും 3000 രൂപാ വീതം

മറ്റു കെട്ടിടങ്ങൾ

തറവിസ്തീർണ്ണം	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത്	സ്പെഷ്യൽ ഗ്രേഡ്/ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത്/ മുൻസിപ്പാലിറ്റി	കോർപ്പറേഷൻ
50 ച.മീറ്റർ വരെ	സൗജന്യം	സൗജന്യം	സൗജന്യം
100 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ 75 ച. മീറ്റർ വരെ	1500	3000	6000
75 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ 100 ച. മീറ്റർ വരെ	2250	4500	9000
100 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ 150 ച. മീറ്റർ വരെ	4500	9000	18000
150 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ 200 ച. മീറ്റർ വരെ	9000	18000	36000
200 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ 250 ച. മീറ്റർ വരെ	18000	36000	54000
250 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ	18000+ അധികമുള്ള ഓരോ 10 ച. മീറ്ററിനും 1800 രൂപ വീതം	36000+ അധികമുള്ള ഓരോ 10 ച. മീറ്ററിനും 3600 രൂപ വീതം	54000+ അധികമുള്ള ഓരോ 10 ച. മീറ്ററിനും 4500 രൂപ വീതം

കെട്ടിട നികുതിയിൽ നിന്ന് താഴെപ്പറയുന്ന കെട്ടിടങ്ങളെ ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്

1. സംസ്ഥാന ഗവൺമെന്റിന്റേയോ കേന്ദ്ര ഗവൺമെന്റിന്റേയോ ഏതെങ്കിലും തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ വക കെട്ടിടങ്ങൾ 3(1) (a)
2. മതപരമായ ആവശ്യത്തിന് ഉപയോഗിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങളെ ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്. (സെക്ഷൻ 3(1) (b)
3. ധർമ്മപരമോ വിദ്യാഭ്യാസപരമോ ആയ ആവശ്യത്തിന് ഉപയോഗിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ. (സെക്ഷൻ 3 (1) (b).
4. ഫാക്ടറികളോ തൊഴിൽശാലകളോ ആയി ഉപയോഗിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ.

5. താമസത്തിനുള്ള കെട്ടിടത്തിനോട് ബന്ധപ്പെട്ട് കന്നുകാലികളെ കെട്ടാൻ ഉപയോഗിക്കുന്ന തൊഴുത്ത്, കൃഷി ഉപകരണങ്ങൾ സൂക്ഷിക്കുന്ന മുറി എന്നിവ ടി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 5(5) പ്രകാരം വാസഗൃഹത്തിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നില്ല.
6. കാർപോർച്ചിന്റെ പ്ലിന്റ് ഏരിയ ടി നിയമത്തിലെ 5(5) പ്രകാരം ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ വാസഗൃഹത്തിലല്ലാത്ത കെട്ടിടത്തിനോട് അനുബന്ധമായിട്ടുള്ള കാർപോർച്ച് ഒഴിവാക്കാൻ പാടില്ല.
7. വിറകുപുരയെ കെട്ടിട നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്.
8. താമസാവശ്യത്തിനുപയോഗിക്കുന്ന കോൺക്രീറ്റ് കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകളിലുള്ള മേൽക്കൂര അടച്ച ചുമരില്ലാതെ ഉള്ളതാണെങ്കിൽ ഏരിയ കണക്കാക്കുന്നതിൽ കൂട്ടേണ്ടതില്ല. (ഗവൺമെന്റ് സർക്കുലർ 10418/എസ്.സി3/08/ആർ.ഡി. തീയതി 05-03-2009)
9. നിർമ്മാണ ചെലവ് കുറഞ്ഞ രീതിയിലുള്ളതാണെന്ന് നിർമ്മിതി കേന്ദ്രം നേരിട്ടോ നിർമ്മിതി കേന്ദ്രം അംഗീകരിച്ച പ്ലാൻ പ്രകാരമോ കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ചാൽ 12.5% നികുതി കുറവു ചെയ്യേണ്ടതാകുന്നു.
10. പോളി ഹൗസ്, പൗൾട്രി ഹൗസ്, കാറ്റിൽ ഫാം, പിഗ് ഫാം ഇവ വിൽപ്പനയ്ക്ക് അല്ലാത്തത് എങ്കിൽ കെട്ടിട നികുതി കരം ഒടുക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കുന്നതാണ്.

കെട്ടിട നികുതിയിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച് തർക്കമുള്ള കേസുകളിൽ തീരുമാനം കൈക്കൊള്ളുന്നതിനുള്ള അധികാരം ഗവൺമെന്റിൽ മാത്രം നിക്ഷിപ്തമാണ്.

കെട്ടിട ഉടമ സെക്ഷൻ 7(1) പ്രകാരം സ്വമേധയാ റിട്ടേൺ സമർപ്പിച്ചില്ലായെങ്കിൽ സെക്ഷൻ 7(3) പ്രകാരം കെട്ടിട ഉടമയോട് റിട്ടേൺ സമർപ്പിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് ഫോറം III നോട്ടീസ് നൽകേണ്ടതും (കെട്ടിട നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്ന അധികാരിയിൽ നിന്നും) III-ാം നമ്പർ ഫാറത്തിലുള്ള നോട്ടീസ് കിട്ടി 30 ദിവസത്തിനകം കെട്ടിട ഉടമ II-ാം നമ്പർ ഫാറത്തിൽ റിട്ടേൺ തഹസീൽദാർക്കു സമർപ്പിക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥനാണ്. വ്യക്തമായ കാരണങ്ങൾ ഇല്ലാതെ കെട്ടിട ഉടമ റിട്ടേൺ ഫയൽ ചെയ്യാൻ വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ സെക്ഷൻ 22 പ്രകാരം കെട്ടിട നിർണ്ണയ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ/അപ്പലേറ്റ് അതോറിറ്റിക്ക് ദിവസം 5 രൂപ പ്രകാരം പിഴ ചുമത്താവുന്നതാണ്.

കെട്ടിട നിർമ്മാണ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ, കെട്ടിട ഉടമ സമർപ്പിച്ച റിട്ടേണിൽ തൃപ്തനല്ലായെങ്കിൽ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നിശ്ചിത തീയതിയിൽ ബന്ധപ്പെട്ട രേഖകളുമായി ഹാജരാക്കാൻ ഫോറം നമ്പർ IV നോട്ടീസ് നൽകുന്നു. (സെക്ഷൻ 9(2), 9(4))

കെട്ടിട ഉടമയെ നേരിൽ കേട്ടശേഷം കെട്ടിട നിർമ്മാണ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ അന്വേഷണങ്ങൾക്കും, പരിശോധനയ്ക്കും ശേഷം ഫോറം നമ്പർ V ൽ കെട്ടിട നികുതി നിർമ്മാണ ഉത്തരവും ഫോറം VI ൽ ഡിമാന്റ് നോട്ടീസും കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകുന്നു. (റൂൾ 9(1) & (10))

കെട്ടിട നികുതി നിയമം 11-ാം വകുപ്പു പ്രകാരം റവന്യൂ ഡിവിഷണൽ ഓഫീസറാണ് അപ്പീൽ അധികാരി. നികുതി നിജപ്പെടുത്തിയ ഉത്തരവോ ടി ഉത്തരവ് പ്രകാരമുള്ള ഡിമാന്റ് നോട്ടീസോ കൈപ്പറ്റി 30 ദിവസത്തിനകം അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്യേണ്ടതാണ്. 30 ദിവസം കഴിഞ്ഞ് ഫയൽ ചെയ്യുന്ന അപ്പീൽ മതിയായ കാരണം കൊണ്ടാണ് താമസം വന്നത് എന്ന് അപ്പീൽ അധികാരിയ്ക്ക് ബോധ്യമായാൽ അത് ഫയലിൽ സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ അങ്ങനെ സംഭവിക്കുന്ന കാലയളവ് യാതൊരു കാരണവശാലും 6 മാസത്തിൽ കൂടുതലാകാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്. ഒരു ഗഡു അടവു വരുത്തിയ ശേഷം വേണം അപ്പീൽ ഹർജി നൽകുവാൻ.

സെക്ഷൻ 13 പ്രകാരം അപ്പീൽ അധികാരിയുടെ ഉത്തരവിനെതിരായി ജില്ലാ കളക്ടറും സെക്ഷൻ 14 പ്രകാരം ജില്ലാ കളക്ടറുടെ സ്വമേധയായുള്ള റിവിഷൻ ഉത്തരവിനെതിരായി സർക്കാറും റിവിഷൻ അധികാരികളാണ്. സെക്ഷൻ 13 പ്രകാരമുള്ള റിവിഷൻ പെറ്റീഷൻ സമർപ്പിക്കുന്നതിന് കെട്ടിട നികുതി തുകയുടെ 50% അടയ്ക്കേണ്ടതാണ്. കെട്ടിട നികുതി/ലക്ഷ്യ ടാക്സ് ഒടുക്കുവാൻ താമസിക്കുന്ന കേസുകളിൽ 6% പലിശ ഈടാക്കേണ്ടതാണ്. സർക്കാരിൽ നിന്നും തവണ ഉത്തരവുകൾ സമ്പാദിച്ചിട്ടുള്ള കേസുകളിൽ കൃത്യസമയത്ത് തുക ഒടുക്കുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ അനുവദിച്ച തവണ വ്യവസ്ഥ റദ്ദാക്കുന്നതാണ്. കുടിശ്ശിക തുകയ്ക്ക് 18% പലിശയും ഈടാക്കേണ്ടതാണ്. റവന്യൂ റിക്കവറി കേസുകളിൽ കളക്ഷൻ ചാർജ്ജ് ഈടാക്കേണ്ടതില്ല. (സെക്ഷൻ 18&19, റൂൾ 13). കെട്ടിട നികുതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് താഴെപ്പറയുന്ന രജിസ്റ്ററുകൾ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.

Form A കെട്ടിട നികുതി നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട രജിസ്റ്റർ താലൂക്ക് ആഫീസിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.

Form B കെട്ടിട നികുതി നിർണ്ണയിച്ച വ്യക്തികളുടെ വിവരങ്ങൾ അടങ്ങിയ രജിസ്റ്റർ വില്ലേജ് ആഫീസിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.

Form C കെട്ടിട നിർണ്ണയ ഉദ്യോഗസ്ഥന് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങളടങ്ങിയ രജിസ്റ്റർ വില്ലേജ് ആഫീസിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.

Form D ലക്ഷ്യ ടാക്സ് രജിസ്റ്റർ വില്ലേജ് ആഫീസിലും താലൂക്ക് ആഫീസിലും സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.

അപ്പീൽ രജിസ്റ്റർ : ആർ.ഡി.ഒ. ആഫീസിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.

റിവിഷൻ രജിസ്റ്റർ : ജില്ലാ കളക്ടറേറ്റുകളിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.

19-07-2011 ന് ശേഷം നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയതും 4000 സ്ക്വയർ ഫീറ്റിൽ കൂടുതൽ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഗാർഹിക ആവശ്യത്തിന് ഉപയോഗിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കെട്ടിട നികുതി തുകയുടെ 2% സെസ്സ് ഇനത്തിൽ ഈടാക്കേണ്ടതാണ് (ഹൗസിംഗ് പ്രോജക്ട് സെക്ഷൻ 11).

പൊതുമേഖല സ്ഥാപനങ്ങളുടെ കെട്ടിടങ്ങളെ കെട്ടിട നികുതി കണക്കാക്കുന്നതിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കിയിട്ടില്ലാത്തതാണ് (ഉദാ: KSFE, KSEB, KFC, KSHB etc.). കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമം 1975 2(e) വകുപ്പിന്റെ 2-ാം വിശദീകരണ പ്രകാരം ഒരു കെട്ടിടത്തിൽ വിവിധ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളോ ഫ്ലാറ്റോ ഉണ്ടെങ്കിൽ ടി അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെയോ ഫ്ലാറ്റുകളുടെയോ ഉടമസ്ഥാവകാശം വിവിധ വ്യക്തികളുടെ പേരിൽ ആയിരിക്കുകയും ടി കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണ ചെലവ് ടി വ്യക്തികൾ സംയുക്തമായി വഹിക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ ഫ്ലാറ്റുകളേയും/അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളേയും പ്രത്യേക യൂണിറ്റായി കണക്കാക്കി ഓരോ ഫ്ലാറ്റ്/അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഉടമസ്ഥരുടെയും പേരിൽ പ്രത്യേകമായി നികുതി കണക്കാക്കേണ്ടതാണ്.