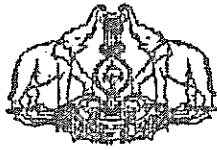


12656

7/6/17

“ഭരണഭാഷ മാതൃഭാഷ”



കേരള സർക്കാർ

നം.78994/എസ്.സി1/2015/റവന്യൂ.

റവന്യൂ (സ്പെഷ്യൽ സെൽ) വകുപ്പ്  
തിരുവനന്തപുരം, തീയതി : 01.06.2017

സർക്കുലർ

വിഷയം:- റവന്യൂ വകുപ്പ് - കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമം 1975 -  
ആഡംബര നികുതി ചുമത്തൽ രീതി - വിശദീകരണം -  
സംബന്ധിച്ച്

- സൂചന:- 1. ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രിംകോടതിയുടെ എസ്.എൽ.പി. നമ്പർ 12269/14 ന്റെ 01/07/2015 തീയതിയിലെ വിധിന്യായം.
- 2. 14.07.2015 ലെ 50171/എസ്.സി1/2015/റവന്യൂ നമ്പർ സർക്കുലർ

1975 ലെ കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമം, വകുപ്പ് 5(എ) പ്രകാരം 278.74 ച.മീറ്ററും അതിൽ കൂടുതൽ തറവിസ്തീർണ്ണവുമുള്ള താമസകെട്ടിടങ്ങൾ ആഡംബര നികുതിയ്ക്ക് വിധേയമാക്കുവാനും, ആയത് എല്ലാ വർഷവും മാർച്ച് 31-ാം തീയതിക്കു മുൻപായി മുൻകൂറായി അടയ്ക്കുവാനും വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. മേൽ വ്യവസ്ഥയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഫ്ലാറ്റുകൾ /അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ ഉൾപ്പെടുന്ന കെട്ടിട സമുച്ചയത്തിന്റെ ആഡംബര നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിലെ പ്രായോഗിക ബുദ്ധിമുട്ടുകൾ ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രിംകോടതിയുടെ സൂചന (1) പ്രകാരമുള്ള വിധിന്യായത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സർക്കാർ പരിശോധിച്ചു.

2) കെട്ടിട നിർമ്മാതാവ്/ഉടമസ്ഥൻ നിർമ്മിക്കുന്ന ബഹുനില കെട്ടിടം (ഫ്ലാറ്റ്/അപ്പാർട്ട്മെന്റ്) വിവിധ വ്യക്തികൾക്ക് വിൽക്കുമ്പോൾ ആയത് വാങ്ങുന്നവർ പ്രസ്തുത ഫ്ലാറ്റ്/അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ ഉടമസ്ഥരാകുന്നു. ഒരിക്കൽ ഉടമസ്ഥനായിരുന്ന ആൾ വില്പനയ്ക്കുശേഷം ഉടമസ്ഥൻ അല്ലാതാകുന്നതിനാൽ കെട്ടിടത്തിന്മേൽ ചുമത്തിയിട്ടുള്ള ആഡംബര നികുതി ഒടുക്കുവാൻ ടിയാൾ ബാധ്യസ്ഥനല്ല എന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതി നിരീക്ഷിച്ചിട്ടുണ്ട്. 1975 ലെ കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമം, വകുപ്പ് 5(എ), വകുപ്പ് 2(ഇ) വിശദീകരണം II, 2(കെ), 2(എൽ) എന്നിവയുമായി കൂട്ടിവായിക്കേണ്ടതാണെന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രിംകോടതി ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിട്ടുണ്ട്. ആയതിനാൽ ഫ്ലാറ്റുകളായി നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള കെട്ടിട സമുച്ചയങ്ങൾക്ക് ആഡംബര നികുതി നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ ആയത് പ്രസ്തുത വകുപ്പുകൾക്കനുസൃതമാകണമെന്നും ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രിംകോടതി നിർദ്ദേശിച്ചു.

3) ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രിംകോടതിയുടെ സൂചന (1) പ്രകാരമുള്ള വിധിന്യായത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ/ഫ്ലാറ്റുകളായി നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടസമുച്ചയം ആഡംബരനികുതിയ്ക്ക് വിധേയമാക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ചും, കേരള കെട്ടിട

നികുതി നിയമം വകുപ്പ് 5(എ) ഉപവകുപ്പ് (1) പ്രകാരം ഭാഗികമായി കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ ആഡംബര നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച് സൂചന (2) പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള സർക്കുലറിൽ ഭേദഗതി വരുത്തിയും താഴെ പറയുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

1) ഒരു കെട്ടിടത്തിൽ തന്നെ വിവിധ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ/ഫ്ലാറ്റുകൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ ഓരോന്നിന്റെയും ഉടമസ്ഥതാവകാശത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഒരോ അപ്പാർട്ട്മെന്റ്/ഫ്ലാറ്റും പ്രത്യേക കെട്ടിടമായി കണക്കാക്കി അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നികുതിനിർണ്ണയം നടത്തേണ്ടതാണ്. ഒരാൾ ഒന്നിൽ കൂടുതൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ/ഫ്ലാറ്റുകൾ വാങ്ങുന്ന അവസരത്തിൽ, അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ/ഫ്ലാറ്റുകൾ തമ്മിൽ പരസ്പരം ബന്ധിപ്പിക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ അവയുടെ മൊത്തം പ്ലാന്റ് ഏരിയയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലും, അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ/ഫ്ലാറ്റുകൾ തമ്മിൽ പരസ്പരം ബന്ധിപ്പിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ലെങ്കിൽ ഓരോ അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ/ഫ്ലാറ്റിന്റെ പ്ലാന്റ് ഏരിയയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലും കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 5(എ) യിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള പരിധിയ്ക്ക് വിധേയമായി നികുതി നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതാണ്.

ii) വിൽപനയ്ക്കുശേഷം/കൈമാറ്റം ചെയ്തുകഴിഞ്ഞാൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് സമുച്ചയങ്ങളുടെ/കെട്ടിടഭാഗങ്ങളുടെ ആഡംബര നികുതി നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ ഓരോ അപ്പാർട്ട്മെന്റ്/ കെട്ടിടഭാഗങ്ങളും സ്വതന്ത്രമായി ഉപയോഗിക്കുവാൻ കഴിയുമോ എന്ന് അസ്സസ്സിംഗ് അതോറിറ്റി പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്. പൊതുവായി ഉപയോഗിക്കുന്ന കെട്ടിടഭാഗങ്ങളുടെ (സ്റ്റെയർ കെയ്സ്, ജനറേറ്റർ റൂം, വരാന്ത, ലിഫ്റ്റ് ഏരിയ, സെക്യൂരിറ്റി ഏരിയ തുടങ്ങിയവ) വിസ്തീർണ്ണം കണക്കാക്കി അതിന്റെ നിശ്ചിത അനുപാതം ഓരോ അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെയും/ഫ്ലാറ്റിന്റെയും വിസ്തീർണ്ണത്തോട് ചേർത്ത് നികുതി ഇടാക്കേണ്ടതാണ്.

പി.എച്ച്.കുര്യൻ  
അഡീഷണൽ ചീഫ് സെക്രട്ടറി

കമ്മീഷണർ, ലാന്റ് റവന്യൂ  
എല്ലാ ജില്ലാകളക്ടർമാർക്കും (ജില്ലയിലെ അപ്പലേറ്റ്  
അതോറിറ്റികൾക്കും അസ്സസ്സിംഗ് അതോറിറ്റികൾക്കും  
അറിവിലേക്കായി നൽകുന്നതിന്)  
അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (എ&ഇ, ഓഡിറ്റ്), കേരള, തിരുവനന്തപുരം  
വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ  
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ, ഓഫീസ് കോപ്പി.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

*Rasheed*

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ