

RANCHI MUNICIPAL CORPORATION INFORMATION BOOKLET

स्चना पुस्तिका

झारखण्ड नगरपालिका संपत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली 2013 अधिसूचना संख्या 641 (अनु) दिनांक 17.02.2014 सह पठित अधिसूचना संख्या ४३५३ सह पठित अधिसूचना संख्या ५३५० के द्वारा दिनांक १.४.२०१६ के प्रभाव से प्रवृत हुआ।

- नियमावली के नियम (3) के अनुसार धृतियों का वर्गीकरण निम्न प्रकार किया जाना है।
 - (क) धृतियों की अवस्थिति
 - i) प्रधान मुख्य सङ्क पर अवस्थित धृतियाँ
 - ii) मुख्य सड़क पर अवस्थित धृतियाँ
 - iii) उपखण्ड i तथा ii से भिन्न धृतियाँ
 - (ख) धृतियों का उपयोग
 - i) पूर्णतः आवासीय

 - iii) अंशतः आवासीय एवं अंशतः वाणिज्यिक / औद्योगिक
 - iv) उपखण्ड i, ii तथा iii से भिन्न धृतियाँ
 - (ग) धृतियों के निर्माण के प्रकार
 - i) आर.सी.सी / आर.बी. छत वाला पक्का मकान

- ii) एसबेस्टेस / नालीदार (कॉरोगेटेड) चादर / पत्थर या अन्य स्थायी सामग्री वाला छतदार पक्का मकान
- iii) अन्य सभी मकान जो उपखण्ड i तथा ii के अंतर्गत नहीं आते हो
- (घ) अधिभोग के प्रकार
 - i) स्वयं हेत् अधिभोग
 - ii) किरायादार के द्वारा अधिभोग
- ii) पूर्णतः वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक (चाहे स्वामित्व हो या अन्यथा) (ङ) सड़क की परिभाषा (जिसका उपयोग पथ के दोनो ओर अवस्थित लोक / निजि धृतियों की बीच की दूरी, जिसका उपयोग परिवहन एवं अन्य किसी सार्वजनिक कार्य हेत् किया जाता हो)
 - i) प्रधान मुख्य सड़क (जिनकी चौड़ाई 40 फीट से अधिक हो)
 - ii) मुख्य सड़क (जिनकी चौड़ाई 20 फीट से अधिक हो किन्तु 40 फीट से कम हो)
 - iii) अन्य सडक (जिनकी चौडाई 20 फीट से कम हो)
- Occupancy Factor / अधीमोग के आधार पर निम्न प्रकार गुणक का अनुप्रयोग किया जायेगा। 2.

TABLE - 1

S. No. / क्र० स०	Type of Occupancy / अधिभोग के प्रकार	Multiplying Factor / गुणक फैक्टर
1	Self-Occupied (S) Code: 1/स्व—अधिकृत (एस) कोड : 1	1
2	Tenanted (T) Code: 2 / किरायेदार (टी) कोड : 2	1.5

नियम 4 के अनुसार गैर आवासीय उपयोग में लायी जा रही किसी भी धृति के कर का निर्धारण के लिए उनके वार्षिक किराया मुल्य को निम्नांकित 3. तालिका में दर्ज गुणकों से गुणा किया जायेगा।

TABLE - 2

Sl.No क्र.स	Code कोड	Non Residential Usage Type गैर आवासीय कर के प्रकार	Multiplying Factor गुणक
0	Α	Residential / आवासीय	1
1	В	Hotels, Bars, club, Health Club, Marriage Halls होटल, बार, क्लब, हेल्थ क्लब, विवाह हॉल	3
2	С	Shops with less than 250 sq feet / 250 वर्ग फुट से कम की दुकानें	1.5
3	D	Shop with more than 250 sq feet like Show Room, Shopping Malls, Cinema Houses, Multiplexes, Dispensaries, Laboratories, Restaurant, Guest Houses 250 वर्गफुट से ज्यादा की दुकानें जैसे कि — शोरूम, शॉपिंग मॉल, सिनेमाघर, मल्टीप्लेक्स, औषधालय, प्रयोगशाला, रेस्तरा, गेस्ट हाउस	2.5
4	E	2.5	
5	F	Industries, Workshops, Storage, Godown, Ware House इंडस्ट्रीज, कार्यशालाएं, भंडारण, गोदाम	2
6	G	Commercial Establishments and Undertaking of State and Central Government वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों और राज्य / केंद्र सरकार के उपक्रम	2
7	Н	Coaching Classes, Guidance & Training Centers & their Hostels मार्गदर्शन एवं प्रशिक्षण केंद्र व उनके हॉस्टल और कोचिंग क्लासेस	1.5
8	I	State and central Government offices राज्य और केन्द्र सरकार के कार्यालयों	0.75
9	J	Private Schools, Private Colleges, Private Research Institution & Other Private Educational Institutions and their Hostels निजी स्कूल, निजी कॉलेज, निजी अनुसंधान संस्थान एवं अन्य निजी शिक्षण संस्थानों और उनके हॉस्टल	1.5
10	К	Religious and Spiritual Places धार्मिक और आध्यात्मिक स्थल	0
11	L	Educational & Social Institutions run by Trust, NGOs, on No-Profit No-Loss Basis कोई लाभ नहीं—हानि के आधार पर ट्रस्ट, गैर सरकारी संगठनों द्वारा चलाए जा रहे शैक्षिक एवं सामाजिक संस्था	0.5
12	М	Others / अन्य	1.5

परन्तु नियम 4 के क्रमांक 8 से अच्छादित केन्द्र एवं राज्य सरकार के वैसे कार्यालय और प्रतिष्ठान, जो गैर व्यवसायी के प्रवृति के हो, उन्हें होल्डिंग से छुट होगी। परन्तु उनसे सेवा शुल्क लिया जायेगा जो उस होल्डिंग के लिए नियमानुसार निर्धारित उस होल्डिंग का 75 प्रतिशत होगा।

परन्तु यह कि यदि केन्द्र सरकार द्वारा केन्द्र सरकार के प्रतिष्ठानों के लिए होल्डिंग कर का निर्धारण किया गया है तो उक्त अनुसार होल्डिंग कर देय होगा।

परन्तु क्रमांक 10 में वर्णित होल्डिंग, जो पुर्णतः धार्मिक उद्देश्यों में लायी जा रही हो, संपत्ति कर से पुर्णतः मुक्त हागी।

4. नियम 5 के अनुसार बिल्टप क्षेत्र की गणना धारा 152 उपधारा 6 में निर्धारित सिद्धांतों के अनुसार होगी। Calculation of Carpet area/ कार्पोरेट क्षेत्र की गणना पद्दति

TABLE - 3

S. No. / क्र स	Particulars / ब्योरे	Ratable area (In % of Total Area) / योग्य क्षेत्र (% में कुल क्षेत्रफल)
1	Residential (आवासीय)	70% of Total Built-up area (निर्मित क्षेत्र का 70%)
2	Non Residential (गैर आवासीय)	80% of Total Built-up area (सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80%)
3	Multistoried/Apartment Building for residential use (वैयक्तिक आवासीय बहुमंजिला भवन/अपार्टमेंट	70% of Total Built-up area (सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70%)
4	Multistoried/Apartment Building for Non residential use (वैयक्तिक गैर आवासीय बहुमंजिला भवन/अपार्टमेंट)	80% of Total Built-up area (सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80%)

परन्तु यह भी कि पेट्रोल पम्प के द्वारा प्रयोग में लाये जा रहे भूमिगत् क्षेत्र या भूमिगत स्टोरेज संरचना को बिल्टप एरिया की गणना के लिए जोड़ा जायेगा।

परन्तु यह भी कि यदि कोई संपत्ति या धृति बंद पायी जाती है और किसी भी कारणवश बिल्टप एरिया की नापी लेना संभव नहीं हो तो नगरपालिका उस होल्डिंग के विरूद्ध निर्मित क्षेत्र का आवासीय पर 70% तथा गैर आवासीय पर 80% मानकर वार्षिक किराया मुल्य निर्धारित करेगी, जबतक की उस होल्डिंग की पुर्णतः नापी न ली जाय।

5. नियम 6 के अनुसार वार्षिक किराया मुल्य प्रति वर्गफीट किराया दर निर्धारण नगर निगम द्वारा निर्धारित कर तद्नुसार राँची नगर निगम के बोर्ड द्वारा पारित किया गया है।

^{*}Annual Rental rate construction type & road wise/ वर्षिक किराये की दर निर्माण एवं अवस्थिति के आधार पर

TABLE - 4							
Construction Type/Road	Principal Main Road (मुख्य प्रधान सड़क)	Main Road (मुख्य सड़क)	Other Road (अन्य सड़क)				
निर्माण प्रकार / सड़क	More than 40 ft.	20 to 40 ft.	Less 20 ft.				
RCC Roof (आरसीसी रूफ)	144	115	86				
ACC Roof (एसीसी रूफ)	58	46	35				
Others (अन्य)	29	23	17				

Per sq.ft/ Per Annum (प्रति वर्ग फुट / प्रति वर्ष)

- 6. नियम ७ के अनुसार धृति की दर २ प्रतिशत निर्धारण किया गया है।
 - a) Holding tax 2%
 - b) खाली भूमि पर देय कर : किसी शहरी स्थानीय निकाय के भीतर अवस्थित गैर कृषि उपयोग में लाये जाने वाली सभी खाली भूमि पर निम्न रिति से धृति कर लगाया जायेगा।

क्रमांक	नगर निकाय	प्रधान म्	मुख्य सड़क	मुख्य सड़क	अन्य	किसी भी सड़क से अवस्थित भूमि
1	नगर निगम	₹ 2.5	प्रति वर्ग मीटर	रू. 2.0 प्रति वर्ग मीटर	रू. 1.5 प्रति वर्ग मीटर	1000 रू० प्रति एकड्

परंतु यह की खेल का मैदान और सरकारी भूमि पर कोई कर देय नहीं होगा।

- 7. a) नियम 11.1 के अनुसार प्रत्येक वित्तिय वर्ष में धृति कर का भुगतान त्रैमासिक देय होगा।
 - b) नियम 11.4 के अनुसार ऐसी कोई धृति या संपत्ति, जिसमें वर्षा जल संरक्षण की तकनीक और संरचना को नहीं अपनाया गया हो, तथा जमीन का क्षेत्रफल 300 sqm से अधिक हो तो दिनांक 01.04.2017 से उस पर कुल देय संपत्ति कर को 1.5 से गुणा करते हुए धृति कर वसूला जाएगा

8. नियम 12 के अनुसार धृति कर रियायत एवं शास्ति :

- 1. यदि किसी वर्ष के लिए देय संपूर्ण धृति कर का भूगतान वित्तीय वर्ष के 30 जून के पूर्व कर दिया जाता है तो कर दाता को 5 प्रतिशत की रियायत दी जायेगी।
- 2. किसी देय धृति कर का भुगतान त्रैमासिक के अंदर या उसके पूर्व नहीं चुकाया जाता है तो 1 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से साधारण ब्याज देय होगा।

9. नियम 13 के अनुसार स्व—घोषणा / स्व—निर्धारण :

- 1. प्रत्येक करदाता धृति के मालिक की जिम्मेदारी होगी कि वे किसी मांग सूचना की प्रतिक्षा किये बिना अपने धृति के धृति कर का स्वनिर्धारण कर उसका भुगतान नगरपालिका को करें।
- 2. यदि किसी धृति का मालिक या कर दाता संपत्ति कर के निर्धारण हेतु अनिवार्य तथ्यात्मक जानकारी को जान—बूझ कर छिपा ले या संपत्ति का निर्धारण कम कराके दे तो वैसा व्यक्ति स्वनिर्धारण कर एवं वास्तव में भुगतेय कर की अंतर राशि तथा उस पर 100 प्रतिशत शास्ति का दायी होगा।

10. नियम 14 के अनुसार अनिवार्य घोषणा :

- 1. हर उस धृति का स्वामि, जिसकी धृति का धृति कर निर्धारण पुर्व में नहीं हुआ हो इन नियमों के अधिसूचित होने के 3 माह के अंदर अपनी धृति का स्वनिर्धारण करते हुए धृति कर की गणना करेगा तथा धृति कर का भुगतान नियमों के विहित प्रक्रिया से राँची नगर निगम को करेगा।
 - परंतु कोई करदाता विहित समय के अन्दर धृति का स्वनिर्धारण कर भुगतान करने में असफल रहता है तो आवासीय संपत्ति पर दो हजार रूपया (2000.00) और अन्य सभी संपत्तियों पर पांच हजार रूपया (5000.00) जुर्माना भुगतेय होगा।
- 2. प्रत्येक कर दाता, जो भूमि और धृति पर धृति कर भुगतान के लिए दायी है, को ऐसी भूमि एवं धृति के अर्जन के तीन माह के अंदर राँची नगर निगम को सुचना देनी होगी।

सूचना देने में विफल रहने पर व संपत्ति के अर्जन की तिथि से सूचना के छिपाने के कारण देय बकाये पर एक सौ प्रतिशत शास्ति के साथ निर्धारण का दायी होगा।

Annexure - I

ARV Calculation Sheet As Per Current Rule

Floor No.	Builtup Area	Usage Factor (use multiplication factor as referred in Table 2)	Occupancy Factor (use multiplication factor as referred in Table 1)	ARV Factor (use multiplication factor as referred in Table 4)	ARV
				Total ARV	

In Association with Sparrow Softech Pvt. Ltd.

For assistance: call 18001212241 or 0651-7145511/12/13/14

सहायता के लिए संपर्क करें