\*🏡సొంత ఇల్లు ఉన్న ప్రతి ఒక్కరూ పూర్తిగా తెలుసుకోవాల్సిన మున్సిపాలిటీ పన్ను వివరములు\*................. \*ఆస్తిపన్ను ఆర్డినెన్స్‌ లోని ముఖ్యాంశాలు\*

1) ఆస్తిపన్నును లెక్కించే పధ్ధతి

\*ఇప్పటివరకు ఆస్తిపన్నును అద్దెవిలువలో శాతంగా లెక్కిస్తున్నారు.\*

-ఆంధ్ర ప్రదేశ్‌ మున్సిపల్‌ కార్పొరేషన్స్‌ చట్టం 1955 సెక్షన్‌ 199 ప్రకారం మున్సిపల్‌ కార్పొరేషన్ల పరిధిలో వార్షిక అద్దె విలువలో 15 శాతానికి తగ్గకుండా 30 శాతానికి మించకుండా ఆస్థిపన్నును నిర్ణయించాలి.

-ఆంధ్రప్రదేశ్‌ మున్సిపాలిటీస్‌ చట్టం 1965 సెక్షన్‌ 85 (2) ప్రకారం మున్సిపాలిటీల పరిధిలో ఆస్తిపన్ను వార్షిక అద్దెవిలువలో 25 శాతానికి మించరాదు.

\*ఇప్పుడు ఆర్డినెన్స్‌ ప్రకారం ఆస్తిపన్నును ఆస్తివిలువలో శాతంగా లెక్కిస్తారు.\*

- మున్సిపల్‌ కార్పొరేషన్ల పరిధిలో నివాస గృహాలకు ఆస్తివిలువలో 0.1 శాతంనుండి 0.5 శాతంవరకు ఆస్థిపన్నును నిర్ణయిస్తారు. నివాసేతరగృహాలకు ఆస్తివిలువలో 0.2 శాతంనుండి 2.0 శాతం వరకు ఆస్థిపన్నును నిర్ణయిస్తారు.

- మున్సిపాలిటీల పరిధిలో నివాస గృహాలకు ఆస్తివిలువలో 0.1 శాతంనుండి 0.5 శాతంవరకు ఆస్థిపన్నును నిర్ణయిస్తారు. నివాసేతరగృహాలకు ఆస్తివిలువలో 0.2 శాతంనుండి 2.0 శాతం వరకు ఆస్థిపన్నును నిర్ణయిస్తారు.

- మున్సిపల్‌ కార్పొరేషన్లు లేదా మున్సిపాలిటీలకు సంబంధించిన కౌన్సిళ్ళు ఈ పరిమితులకు లోబడి శాతాన్ని నిర్ణయిస్తాయి.

- కౌన్సిల్‌ నివాస గృహాలకు, నివాసేతరగృహాలకు వేరువేరుగా నిర్ణయించాలి. నివాస గృహాలకు నిర్ణయించేశాతం, నివాసేతర గృహాలకు నిర్ణయించే శాతం కన్నా తక్కువ ఉండాలి.

- కౌన్సిల్‌ నిర్ణయం చేసిన శాతాన్ని సవరించే అధికారం ప్రాపర్టీ టాక్స్‌ బోర్డుకు ఉంది.

\*02) ఆస్తివిలువ అంటే ఏమిటి?\*

- వ్యక్తిగత గృహాలకు ఆస్తి విలువ అంటే స్థలం విలువ మరియు ఆస్థలంలో ఉన్న భవనం విలువల మొత్తం విలువ. ఇవి రిజిస్ట్రార్‌ ఆఫీసులో ఉంటాయి. స్థలం విలువను మనం తెలుసుకోవాలంటే ఇంటర్‌ నెట్‌లో IGRS AP వెబ్‌ సైట్‌లో లభిస్తాయి. http://registration.ap.gov.in/UnitRateMV.do?method=getDistrictList&uType=U ఈ లింకును ఓపెన్‌ చేసి తెలుసుకోవచ్చు. భవనం విలువ ఆర్‌సిసి బిల్డింగ్‌ అయితే చదరపు అడుగుకు రు.1200/-లు. భవనం ఎన్ని చదరపు అడుగులు ఉంటే అన్ని అడుగులను 1200 తో గుణిస్తే భవనం విలువ వస్తుంది. స్థలంవిలువను, భవనం విలువను కలిపితే వచ్చేదే ఆస్తివిలువ.

భవనం విలువలు ఆర్‌సిసి, పెంకుటిల్లు, రేకుల ఇల్లు, మిద్దె, పూరిళ్లకు వేర్వేరుగా ఉంటాయి. (వీటిని రిజిస్ట్రార్‌ ఆఫీసులో తెలుసుకోవచ్చు)

- అపార్టుమెంట్లు అయితే స్థలం విలువ, భవనం విలువ అనేది వేరుగా ఉండవు. పైన సూచించిన వెబ్‌ సైట్‌లోనే కాంపోజిట్‌ విలువ(Composite Rate Rs per sq.ft) అని ఉంటుంది. అపార్టుమెంటు ఎన్ని చదరపు అడుగులు ఉంటుందో చూచి ఆ చదరపు అడుగుల సంఖ్యను ఆ కాంపోజిట్‌ విలువతో గుణిస్తే ఆస్తి విలువ వస్తుంది.

- ఆస్తి విలువలను ప్రతి ఆగస్టులో సవరిస్తారు. ఆస్తిపన్ను ఆటోమేటిక్‌గా పెరగటానికి మున్సిపల్‌ డేటాను, స్టాంప్స్‌ & రిజిస్ట్రేషన్‌ డిపార్టుమెంటుతో అనుసంధానం చేస్తారు. \*భూముల విలువ పెరిగినప్పుడెల్లా ఆస్తి పన్ను పెరుగుతుంది.\*

03. ఒక బిల్డింగ్‌లో కొంతభాగం నివాసానికి, మరికొంతభాగం నివాసేతర ప్రయోజనానికి (అంటే షాపులు వగైరా) వాడుకుంటుంటే, ఏ విధంగా ఎక్కువ వాడుతున్నారో దాని శాతం ఆభవనం మొత్తానికి వర్తిస్తుంది. ఉదాహరణకు 1000 చదరపు అడుగుల భవనంలో క్రింద షాపులు, పైన 500 చదరపుఅడుగులలో నివాస భవనం ఉందనుకుందాం. అప్పుడు షాపులు ఉన్న విస్తీర్ణం ఎక్కువగా ఉన్నందున నివాసేతర భవనానికి వర్తించే శాతమే భవనంమొత్తానికీ వర్తిస్తుంది. అదేవిధంగా క్రింద 500 చదరపుఅడుగులలో నివాస భవనం మరో 500 చదరపుఅడుగులలో షాపు, పైన 500 చదరపుఅడుగులలో నివాస భవనం ఉందనుకుందాం. అప్పుడు నివాస భవన విస్తీర్ణం ఎక్కువగా ఉన్నందున నివాస భవనానికి వర్తించే శాతమే భవనం మొత్తానికీ వర్తిస్తుంది.

04. అద్దెవిలువ ఆధారంగా ఆస్తిపన్ను నిర్ణయించే పధ్ధతినుండి ఆస్తివిలువ ఆధారంగా పన్ను లెక్కించే పధ్ధతికి మారుతున్న మొదటి సంవత్సరం పన్ను లెక్కించే పధ్ధతి

- ప్రస్తుతం చెల్లిస్తున్న ఆస్తిపన్ను అద్దెవిలువ ఆధారంగా నిర్ణయించినది. ఇప్పుడు క్రొత్తగా ఆస్తివిలువ ఆధారంగా లెక్కిస్తారు.

ఎ) అద్దె విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను కన్నా, ఆస్తి విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను 15 శాతం కంటే ఎక్కువ ఉన్నప్పుడు, ప్రస్తుత పన్నుమీద పెంపుదల 15 శాతం మాత్రమే నిర్ణయించాలి

బి) అద్దె విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను కన్నా, ఆస్తి విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను 10 నుండి 15 శాతం మధ్య ఉన్నప్పుడు పెంపుదల పూర్తిగా ఉండాలి.

సి) అద్దె విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను కన్నా, ఆస్తి విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను 10 శాతం కన్నా తక్కువగా ఉంటే 10 శాతం పెంచాలి.( అంటే 5 శాతం తక్కువగా ఉన్నా సరే 10 శాతం పెంచాలి).

డి) ఒకవేళ అద్దె విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను , ఆస్తి విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను కన్నా ఎక్కువ ఉంటే అప్పుడు అద్దె విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్నును తగ్గించకూడదు. తగ్గించక పోగా 10 శాతం పెంచాలి. రెండూ సమానంగా ఉన్నా సరే 10శాతం పెంచాలి.

- తరువాతి సంవత్సరాలలో అనుసరించవలసిన పద్ధతి.

ఎ) గతసంవత్సరం నిర్ణయించిన పన్ను కన్నా, ప్రస్తుత సంవత్సరం ఆస్తి విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను 15 శాతం కంటే ఎక్కువ ఉన్నప్పుడు, ప్రస్తుత పన్నుమీద పెంపుదల 15 శాతం మాత్రమే నిర్ణయించాలి

బి) గత సంవత్సరం నిర్ణయించిన పన్ను కన్నా, ప్రస్తుత సంవత్సరం ఆస్తి విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను 15 కన్నా తక్కువ ఉన్నప్పుడు పెంపుదల పూర్తిగా ఉండాలి.

సి) ఒకవేళ గతసంవత్సరం నిర్ణయించిన పన్ను , ప్రస్తుత సంవత్సరం ఆస్తి విలువ ఆధారంగా నిర్ణయించిన పన్ను కన్నా ఎక్కువ ఉంటే అప్పుడు గతసంవత్సరం నిర్ణయించిన పన్నును తగ్గించకూడదు. తగ్గించక పోగా 2 శాతం పెంచాలి. రెండూ సమానంగా ఉన్నా సరే 2 శాతం పెంచాలి.

- \*ఒకసారి ఆస్తిపన్ను ఆస్తివిలువ మీద నిర్ణయించిన మొత్తానికి చేరిన తర్వాత పై నిబంధనలేవీ వర్తించవు\*

- 375 చదరపు అడుగుల లోపు ఉన్న ఇళ్లకు సంవత్సరానికి 50 రూపాయలు మాత్రమే పన్ను విధించాలి. \*అదికూడా కౌన్సిల్ తీర్మానం చేస్తేనే జరుగుతుంది. కౌన్సిల్ తీర్మానం చేయకపోతే జరగదు. ఇంటి యజమాని నివసిస్తుంటేనే ఇది వర్తిస్తుంది. అద్దె దారులు నివసిస్తే వర్తించదు\*

- పై నిబంధనలన్నీ ఇప్పటికే పన్ను చెల్లిస్తున్న భవనాలకు మాత్రమే వర్తిస్తాయి. \*క్రొత్తగా నిర్మించే భవనాలకు నేరుగా ఆస్తివిలువమీద కౌన్సిల్‌ నిర్ణయించిన శాతం ప్రకారం పూర్తి పన్ను వేస్తారు\*

05. అనుమతించిన ప్లానును తప్పి ఇంటిని నిర్మించినప్పుడు, అనధికారిక భాగాన్ని కూల గొట్టడంగాని లేక క్రమబధ్ధీకరించటం కానీ జరిగేవరకు విధించే పెనాటిలీలు ఈ క్రింది విధాంగా ఉంటాయి.

-సెట్‌ బాక్స్‌ డీవియేషన్‌ 10 శాతం ఉన్నప్పుడు ...............ఆస్తిపన్నుకు మరో 25 శాతం పెనాలిటీగా కలుపుతారు.

-సెట్‌ బాక్స్‌ డీవియేషన్‌ 10 శాతానికి మించి ఉన్నప్పుడు ....ఆస్తిపన్నుకు మరో 50శాతం పెనాలిటీగా కలుపుతారు.

-అనధికారికంగా అంతస్తులు నిర్మిస్తే ...........................ఆస్తిపన్నుకు మరో 100 శాతం పెనాలిటీగా కలుపుతారు.

-అసలు ప్లాను లేకుండా నిర్మిస్తే ..................................ఆస్తిపన్నుకు మరో 100 శాతం పెనాలిటీగా కలుపుతారు.

06. అనధికారికంగా ప్రైవేటు భూమిలోగాని, మున్సిపల్ భూమి, ప్రభుత్వ భూములు, ఎండోమెంట్ భూములు, వక్ఫ్ భూములు, రెవెన్యూ డిపారుటమెంట్ ఇచ్చిన పట్టా గాని, స్వాధిన సర్టిపికెట్ గాని, మరి ఏఇతర డాక్యుమెంట్ గాని లేని పబ్లిక్ స్థలాలలో నిర్మించిన ఇళ్ళకు కమీషనర్ పన్ను విధించటంతోబాటుగా దానికి అంతే మొత్తం పెనాలిటీగా విధించవచ్చు. ఈ పెనాలిటీ ఆ ఇంటిని కూల గొట్టడంగాని లేక క్రమబధ్ధీకరించటం కానీ జరిగేవరకు కొనసాగుతుంది.

Information shared by N Vijayananda Reddy, BJP, 9949032028.

07. \*సాలిడ్ వేస్ట్ మేనేజ్మెంట్ పై యూజర్ చార్జీలు వసూలు చేయవచ్చు, ఏ పద్ధతిలో ఎంత వసూలుచేయాలన్నది ఎప్పటికప్పుడు ప్రభుత్వం నిర్ణయిస్తుంది. \*ఇది పూర్తి ఖర్చును రాబట్టే విధంగా విధిస్తారు\*

\*కామెంట్: చెత్తకు పన్ను వసూలు చేయటం అన్నది ఇంతకు ముందు చట్టంలో లేదు. అందుకే ఇది చట్ట బధ్ధం కాదని అనానము. ఇప్పుడు చట్టంలో చేర్చి చట్టబధ్ధత కల్పించారు. ఇంటింటికి చెత్త కలెక్ట్ చేసే దశనుండి దానిని చివరగా నశింపజేసేవరకు అయ్యే ఖర్చు మొత్తాన్ని యూజర్ చార్జీల రూపంలో వసూలు చేస్తారు\*

08. \*Vacant ల్యాండ్ పన్ను మున్సిపాలిటీలలో 0.20 శాతంగానూ, మున్సిపల్ కార్పోరేషన్స్ లో 0.5 శాతంగానూ ఉంటుంది. (ధీనిని రూల్స్ లో ఇచ్చారు.)\*

\*కామెంట్స్:-\*

\*01) 15 శాతం మాత్రమే పెంచాం అని మున్సిపల్ మంత్రిగారు ప్రకటించారు. ఇదే నిజమైతే, అది చట్ట సవరణలో ఎందుకు పెట్టలేదు? రూల్స్ లో మాత్రమే ఎందుకు పెట్టారు? కారణం రూల్స్ ఎప్పుడైనా ప్రభుత్వం మార్చవచ్చు. కానీ చట్టాన్ని మార్చటానికి అసెంబ్లీలో పెట్టాల్సిందే. అందుకనే చట్ట సవరణలో పెట్టకుండా, రూల్స్ లో పెట్టారు\*.

\*02) 15 శాతం పెంపుదల అన్నది తాత్కాలిక ఆరెంజ్మెంట్ మాత్రమే. మున్సిపల్ ఎన్నికలకోసం ఆడుతున్న డ్రామా మాత్రమే. ఎన్నికలు అయిపోయిన తర్వాత ఎప్పుడైనా రూల్స్ మార్చవచ్చు. పూర్తిగా ఆస్తి విలువ మీద (కాపిటల్ విలువ మీద) ఆస్తిపన్ను విధించాలని చట్టంలో ఉంది\*.

\*03) ప్రభుత్వ భూములలో ఉన్నవారికి రెగ్యులరైజ్ చేయాలని ప్రజలు డిమాండ్ చేస్తుంటే, రెగ్యులరైజ్ చేయబోమని, కాపిటల్ విలువ ఆధారంగా ఆస్తిపన్ను విధించడంతో బాటుగా, ఆస్తిపన్ను కు సమానమైన మొత్తం పెనలిటీగా విధించి, రెట్టింపు ఆస్తిపన్నును విధించడం దారుణం\*

\*04) చట్ట సవరణద్వారా చెత్త పన్నును చట్టంలో చేర్చిన ప్రభుత్వం, ఖాళీ స్థలాల పన్నును చట్టంలో చేర్చలేదు.కేవలం రూల్స్ లో మాత్రమే పెట్టారు. రూల్స్ ఎప్పుడైనా మార్చుకోవచ్చు. అదికూడా పెరిగే అవకాశం ఉంది\*.

Information shared by N Vijayananda Reddy, BJP, 9949032028.

\_\*Share with near&dear\*\_ ®️