

महानगरपालिका आयुक्त कार्यालय
पुणे महानगरपालिका
जा.क्र. ३१२११/२००१/३८९९
दिनांक. २९-६-२०००

कार्यालय परिपत्रक

विषय : भाड्याने दिलेल्या निवासी इमारती/सदनिका व.ची करपात्र रकम ठरविण्यासाठी दर निश्चित करणे.

पुणे शहरातील मिळकती अगर मोकळ्या जागेची करपात्र रकम निश्चित करणेबाबत मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ परिशिष्ट ८ नियम ७ मध्ये तरतूद आहे. सदर तरतूद पाहता कोणत्याही मिळकतीची करपात्र रकम ठरवितांना त्या मिळकतीपासून मिळणारे अपेक्षित भाडे विचारात घेणे आवश्यक ठरते. प्रत्येक मिळकत ही भाड्याने दिलेली नसते अगर ज्या मिळकती भाड्याने दिलेल्या असतात त्यांच्या भाडे रकमेमध्ये बरीच तफावत असू शकते. त्यामुळे कोणत्याही मिळकतीपासून अपेक्षित भाड्याची रकम ठरवितांना मुंबई भाडे नियंत्रण कायद्यातील तरतूद विचारात घेऊन वाजवी भाड्याचा दर स्टँडर्ड रेटपेक्षा अधिक होणार नाही याबाबत दक्षता घ्यावी लागते.

पुणे महानगरपालिकेमध्ये निवासी मिळकतीसाठी वाजवी भाड्याचा प्रचलीत दर प्रति चौरस फूटास कमीत कमी रु.१/- व जास्तीत जास्त रु. १.३० असा आहे. सोबत तक्ता सादर केला आहे.

म्हणजेच १०० चौ. फूट जागेचे क्षेत्रफळ असलेल्या जागेचे कमीत कमी भाडे रु.१००/- व जास्तीत जास्त भाडे रु.१३०/- प्रतीमहा इतके घरण्यात येते. ज्या मिळकतीचा वापर मालक स्वतःच्या राहण्यासाठी करित असेल अशा मिळकतीची करपात्र रकम मिळकतीच्या वाजवी भाड्यामध्ये ४०% सूट दिल्यानंतर येणारे भाडे विचारात घेऊन त्यावर वार्षिक भाडे काढण्यात येते. व मनपा अधिनियमातील तरतूदीनुसार व मान्य घोरणानुसार देखभाल दुरुस्तीसाठी १५% सूट देऊन करपात्र रकम निश्चित करण्यात येते.

मात्र ज्या मिळकती भाड्याने दिलेल्या आहेत अशा मिळकतीची करपात्र रकम निश्चित करतांना मिळकतदारास प्रत्यक्ष मिळणारे भाडे विचारात घेतले जाते.

कलकत्ता म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन विरूद्ध पद्मादेवी या केसमध्ये मे. सर्वोच्च न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निर्णय दिला आहे.

Standard rent is binding on the local body. No local body can make valuation beyond standard rent.

असे जरी असले तरी पुणे महानगरपालिकेमध्ये ज्या मिळकती भाड्याने दिलेल्या आहेत अशा मिळकतीची आकारणी मिळकतीचे मालकास प्रत्यक्ष मिळणारे भाडे विचारात घेऊन करण्यात येते. मिळकतीपासून मिळणारे भाडे विचारात घेऊन करपात्र रकम निश्चित केल्यास सर्वसाधारण कराच्या स्लॅब नुसार खालीलप्रमाणे करपात्र रकमेवर एकूण कर आकारण्यात येतो.

अ.क्र.	निवासी करपात्र रकमेचे स्लॅब	आकारण्यात येणारा एकूण कराचा दर
१	१ ते २०००	४१.७५% + पाणीपट्टी.
२.	२००१ ते ५०००	४८.७५% + पाणीपट्टी.
३.	५००१ ते २००००	५६.७५% + पाणीपट्टी.
४.	२०००१ ते पुढे	६३.७५% + पाणीपट्टी

वरील बाब अवलोकन करता पुणे शहरातील मिळकतदारांना सर्वसाधारणपणे निवासी करपात्र रकमेवर कमीतकमी ४१.७५% + पाणीपट्टी व जास्तीत जास्त ६३.७५% अधिक पाणीपट्टी इतका

रकम वरील रकान्यामधील अंतीम टप्प्यात येत असल्याने अशा मिळकतदारांना करपात्र रकमेवर ६३.७५% + पाणीपट्टीची रकम इतका कर भरावा लागतो.

निवासी इमारती/सदनिका भाड्याने दिलेल्या आहे अशा इमारतीच्या /सदनिकांच्या करआकारणी मध्ये एकसुत्रीपणा/पारदर्शकता यावी यादृष्टीने ज्या निवासी इमारती व सदनिकांची करपात्र रकम ठरवितांना यापुढे सध्या प्रचलीत असलेल्या वाजवी भाड्याच्या दुप्पट दराने करआकारणी करावी. अशा इमारती/सदनिकांना ४०% सवलत देण्यात येऊ नये.

मिळकतीची करपात्र रकम ठरविण्यासाठी सध्या प्रचलीत असलेल्या वाजवी भाड्याच्या दरामध्ये काही प्रमाणात वाढ करण्याची आवश्यकता आहे. तथापी अशी वाढ करण्यापूर्वी पुणे शहराच्या मिळकतीचे ठिकाण, मिळकतीच्या बांधकामचा प्रकार, मिळकतीचा वापर, नागरि सुविधांचे प्रमाणे इ. बाबी विचारात घेऊन विभाग निश्चित करणे आवश्यक आहे. अशा पध्दतीने पुणे शहराच्या आकारणीसाठी वरीलप्रमाणे धोरणात्मक बदल झाल्यानंतर त्या विभागानुसार जो भाड्याचा वाजवी दर धरण्यात येईल त्याच्या दुप्पट दराने अशा निवासी भाड्याने दिलेल्या इमारतींची व सदनिकेची आकारणी करण्यात यावी.

सदर कार्यालय परिपत्रकांची अंमलबजावणी दिनांक १.१०.२००० पासून करण्यात यावी. यापूर्वी ज्या इमारती/सदनिकांची करपात्र रकम प्रत्यक्ष मिळणाऱ्या भाडे रकमेवर करण्यात आली आहे अशा इमारती/सदनिकांची करआकारणी बाबत हे धोरण लागू होणार नाही.

महापालिका आयुक्त
पुणे महानगरपालिका.

H/-