

"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"



കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

റവന്യൂ വകുപ്പ് - ഫ്ലാറ്റ് / അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഉടമസ്ഥർക്ക് വ്യക്തിഗത ഭൂനികുതി ഒടുക്കു വരുത്തുന്നത് സംബന്ധിച്ച നിർദ്ദേശങ്ങൾ അംഗീകരിച്ച് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

റവന്യൂ (ജി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(കെ) നം.107/2025/RD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 22-04-2025

- പരാമർശം:-
1. ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ 01-12-2023-ലെ LR/5349/2021-SC2(IT Cell) നമ്പർ കത്ത്
 2. ബഹു. റവന്യൂ വകുപ്പ് മന്ത്രിയുടെ അദ്ധ്യക്ഷതയിൽ 03-09-2024-ന് ചേർന്ന യോഗത്തിലെ തീരുമാനം.

ഉത്തരവ്

ഫ്ലാറ്റ് / അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഉടമസ്ഥർക്ക് വ്യക്തിഗത ഭൂനികുതി ഒടുക്കു വരുത്തുന്നതിനുള്ള ബുദ്ധിമുട്ട് പരിഹരിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നിർദ്ദേശങ്ങൾ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചു കൊണ്ട് ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ പരാമർശം (1) പ്രകാരം ശുപാർശ സമർപ്പിച്ചിരുന്നു.

2) ഫ്ലാറ്റ്/ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് എന്നിവയുടെ പോക്കുവരവ്, ഭൂനികുതി സ്വീകരിക്കൽ എന്നിവയ്ക്ക് സംസ്ഥാനത്തെ വിവിധ പ്രദേശങ്ങളിൽ വ്യത്യസ്ത രീതികൾ സ്വീകരിച്ചുവരുന്നതായി ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിരുന്നതിനാൽ ഏകീകൃതമാനദണ്ഡം രൂപീകരിക്കേണ്ടതായിട്ടുണ്ട്. നിലവിൽ ഭൂമിയുടെ ഒരു ഭാഗം കൈമാറുമ്പോൾ ഭൂമി അളന്ന് തിരിച്ച് വ്യക്തിഗതമായി ഭാഗിക്കാതെയാണ് കൈമാറുന്നതെങ്കിൽ കൂട്ടവകാശമായി മാത്രമേ നികുതി ഒടുക്ക് വരുത്തുവാൻ നിലവിലെ നിയമം/ചട്ടം അനുശാസിക്കുന്നുള്ളൂ. എന്നാൽ ലോൺ തുടങ്ങിയ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ബാങ്ക് /മറ്റ് അധികാരികൾ ഭൂനികുതി രശീത് ആവശ്യപ്പെടുന്നതും പ്രസ്തുത കെട്ടിട സമുച്ചയത്തിന്റെ നികുതി രശീതിൽ ഫ്ലാറ്റ്/അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഉടമയുടെ പേര് ചില അവസരങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടാതെ വരുന്നത് ഉടമസ്ഥർക്ക് ബുദ്ധിമുട്ട് നേരിടുന്നുണ്ടെന്നും, ആയത് പരിഹരിക്കുന്നതിന് ബന്ധപ്പെട്ട ചട്ടങ്ങളിലെ ഭേദഗതിയിലൂടെയോ, അല്ലെങ്കിൽ നിലവിലുള്ള നടപടികളിൽ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തി കൊണ്ടോ ഫ്ലാറ്റ്/ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഉടമകൾക്ക് വ്യക്തിഗതമായി അവർ ഉപയോഗിക്കുന്ന ഭാഗം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഭൂമിക്ക് ആനുപാതികമായി ഭൂനികുതി ഈടാക്കി രസീത് നൽകാവുന്നതാണെന്ന് ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ ശുപാർശ ചെയ്യുകയുണ്ടായി.

3) ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ മേൽ പ്രൊപ്പോസൽ വിഷയം ചർച്ച ചെയ്യുന്നതിനായി ബഹു. റവന്യൂ വകുപ്പ് മന്ത്രിയുടെ അദ്ധ്യക്ഷതയിൽ ലാൻഡ് റവന്യൂ വകുപ്പ്, സർവ്വേയും ഭൂരേഖയും വകുപ്പ്, നിയമ വകുപ്പ് എന്നിവയിലെ ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥരുമായി 03.09.2024-ന് യോഗം ചേരുകയുണ്ടായി. പ്രസ്തുത യോഗത്തിലെ തീരുമാനങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, ഫ്ലാറ്റ് / അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഉടമസ്ഥർക്ക് വ്യക്തിഗത ഭൂനികുതി ഒടുക്കു വരുത്തുന്നത് സംബന്ധിച്ച് ചുവടെ പറയുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾ അംഗീകരിച്ച് കൊണ്ട് സർക്കാർ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

1. ഫ്ലാറ്റ് സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ ഭൂമിയുടെ /സ്ഥാപനത്തിന്റെ പേരിൽ തണ്ടപ്പേർ പിടിച്ച് നികുതി ഒടുക്കിവരുന്ന ഒരു ലാൻഡ് പാസ്സൽ /പാസ്സലുകളിൽ നിർമ്മിക്കുന്ന ഫ്ലാറ്റുകൾ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്ന കേസുകളിൽ ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം കൂടി ആധാര പ്രകാരം കൈമാറ്റുന്ന കേസുകളിൽ മാത്രം പോക്കവരവ് അനുവദിച്ചാൽ മതിയാകും. ഭൂമി കൈമാറ്റം നടന്നിട്ടുണ്ടോ എന്ന് ആധാരം പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
2. ഇത്തരം അവസരങ്ങളിൽ പ്രസ്തുത പോക്കവരവ്, ഫ്ലാറ്റ് ഉടമയുടെ /സ്ഥാപനത്തിന്റെ നിലവിലുള്ള തണ്ടപ്പേരിന്റെ സബ് നമ്പർ നൽകി നടത്തേണ്ടതാണ്. ഉദാഹരണത്തിന് 100 എന്ന തണ്ടപ്പേർ ഭൂമിയിൽ നിൽക്കുന്ന അപ്പാർട്ട്മെന്റിലെ ഒരു ഫ്ലാറ്റ് A എന്ന വ്യക്തിയും മറ്റൊരു ഫ്ലാറ്റ് B എന്ന വ്യക്തിയും വാങ്ങിയാൽ A യ്ക്ക് 100/1 എന്ന തണ്ടപേരും Bയ്ക്ക് 100/2 എന്ന തണ്ടപേരും നൽകണം.
3. ഇത്തരം കേസുകളിൽ മാതൃതണ്ടപേരിലെ എല്ലാ സർവ്വേ നമ്പരുകളും ഉപ തണ്ടപേരുകളിൽ അതേ പ്രകാരം ചേർക്കേണ്ടതാണ്.
4. ഓരോ പുതിയ തണ്ടപ്പേരും രൂപീകരിക്കുമ്പോൾ മാതൃതണ്ടപേരിൽ നിന്നും ഭൂമിയുടെ ആനുപാതിക വിസ്തീർണ്ണം കുറവ് ചെയ്യേണ്ടതും മുഴുവൻ ഭൂമിയുടെയും വിസ്തീർണ്ണത്തിന് തുല്യമായ വിഭജിക്കാനാവാത്ത അവകാശം നൽകി കഴിഞ്ഞാൽ മാതൃ തണ്ടപ്പേർ ശൂന്യമാക്കേണ്ടതും പ്രവർത്തന രഹിതമാക്കേണ്ടതുമാണ്.
5. ഭൂമിയുടെ അവകാശം കൈമാറിയിട്ടില്ലാത്ത കേസുകളിൽ ഭൂ ഉടമ നികുതി അടയ്ക്കുന്ന നിലവിലെ രീതി തുടരേണ്ടതാണ്.
6. നിലവിലുള്ള ഫ്ലാറ്റ് ഉടമകൾക്ക് ഒരു ബാങ്ക് ലോഗ് എൻട്രി സംവിധാനത്തിലൂടെ അവരുടെ അവിഭക്ത വിഹിതത്തിന് ഭൂനികുതി അടയ്ക്കാനുള്ള സൗകര്യം നൽകേണ്ടതും മറ്റുള്ളവർ ഭാഗികമായോ മുഴുവനായോ അടച്ചിട്ടുണ്ടോ എന്നത് പരിഗണിക്കാതെ തന്നെ എല്ലാ താമസക്കാർക്കും അവരുടെ നികുതി അടയ്ക്കാൻ കഴിയുമെന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതുമാണ്.
7. സുനാമി ബാധ്യത പുനരധിവാസ ഫ്ലാറ്റുകളിലെ താമസക്കാർക്കും ഇപ്രകാരമുള്ള ഭൂനികുതി അടവ് സംവിധാനം നടപ്പിലാക്കേണ്ടതാണ്.
8. ഭൂമിയുടെ അവകാശത്തോടൊപ്പം വിസ്തീർണ്ണം സൂചിപ്പിക്കാതെ അവിഭക്ത അവകാശം കൈമാറ്റുന്ന കേസുകളിൽ നികുതി രസീതിൽ Undivided share (UD) എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തി പ്രസ്തുത തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ ഏരിയയിൽ ബാധകമായ നിരക്കിൽ ആകെ ഭൂവിസ്തൃതി ഫ്ലാറ്റ് ഉടമകളുടെ എണ്ണം കൊണ്ട് ഹരിച്ചാൽ കിട്ടുന്ന ഭൂവിസ്തൃതിക്ക് ബാധകമായ നികുതിയോ മിനിമം തുകയായി ഒരു ആറിനുള്ള നികുതിയോ ഏതാണോ കൂടുതൽ ആയത് ഈടാക്കേണ്ടതാണ്.
9. ഓരോ സബ് തണ്ടപ്പേർ കക്ഷിക്കും അവിഭക്താവകാശം രേഖപ്പെടുത്തി പ്രത്യേകം കൈവശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

(ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

കെ ആർ ജ്യോതിലാൽ

അഡീഷണൽ ചീഫ് സെക്രട്ടറി

കമ്മീഷണർ, ലാൻഡ് റവന്യൂ, തിരുവനന്തപുരം

എല്ലാ ജില്ലാ കളക്ടർമാർക്കും

പ്രിൻസിപ്പൽ അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (ആഡിറ്റ്) കേരളം, തിരുവനന്തപുരം

അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (എ & ഇ) കേരളം, തിരുവനന്തപുരം

നിയമ വകുപ്പ് (OPN-G2/162/2024-LAW- പ്രകാരം)

വീവര പൊതുജന സമ്പർക്ക (വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ) വകുപ്പ്
റവന്യൂ ഇൻഫർമേഷൻ ബ്യൂറോ, ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട് ഓഫ് ലാൻഡ് ആൻഡ് ഡിസാസ്റ്റർ മാനേജ്മെന്റ്
കരുതൽ ഫയൽ / ഓഫീസ് പകർപ്പ്

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

പകർപ്പ് : (1).ബഹു.റവന്യൂ-ഭവന നിർമ്മാണ വകുപ്പ് മന്ത്രിയുടെ പി.എസ്സ്-ന്
(2).പൊതുഭരണ വകുപ്പ് അഡീഷണൽ ചീഫ് സെക്രട്ടറിയുടെ (i/c)
പി.എ-യ്ക്ക്