"बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी.2-22-छत्तीसगढ़ गजट / 38 सि. से. भिलाई. दिनांक 30-05-2001."

पंजीयन क्रमांक "छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2013-2015."

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 92] रायपुर, सोमवार, दिनांक 8 फरवरी 2021 —— माघ 19, शक 1942

नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नवा रायपुर अटल नगर

अटल नगर, दिनांक 8 फरवरी 2021

अधिसूचना

क्रमांक एफ 5–16/2020/18. – छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्र. 23 सन् 1956) की धारा 138 सहपठित धारा 433 तथा छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्र. 37 सन् 1961) की धारा 126 सहपठित धारा 355 एवं 356 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्द्वारा, संपत्ति कर की गणना के प्रयोजन के लिये कर योग्य सम्पत्ति मूल्य के निर्धारण के लिये निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :–

नियम

1. **संक्षिप्त नाम और प्रारंभ.**– (1) ये नियम छत्तीसगढ़ नगरपालिका (भवन/भूमि के कर योग्य सम्पत्ति मूल्य का निर्धारण) नियम, 2021 कहलायेंगे।

(2) ये नियम राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. **परिभाषाएं.**– इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,–

(क) "**अधिनियम**" से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 या छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961;

(ख) "**उपाबंध**" से अभिप्रेत है इन नियमों से संलग्न उपाबंध;

(ग) "**वार्षिक भाड़ा मूल्य**" से अभिप्रेत है नियम 6 के अनुसार अवधारित वार्षिक भाड़ा मूल्य;

(घ) "**कर निर्धारण प्ररूप**" से अभिप्रेत है इन नियमों से संलग्न प्ररूप;

(ङ) "**कलेक्टर**" से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ भू–राजस्व संहिता, 1959 (क्र. 20 सन् 1959) में यथा विनिर्दिष्ट कलेक्टर;

(च) "**व्यावसायिक या औद्योगिक**" से अभिप्रेत है ऐसे भवन या भूमि, जिस पर कोई कारोबार किया जाता है, दुकान चलाई जा रही है, कारखाना स्थापित है, व्यापार, व्यवसाय किया जा रहा है या किसी प्रकार की कोई अन्य समकक्ष गतिविधियां संचालित की जा रही है या ऐसी गतिविधियों के लिये संरक्षित है;

(छ) "**निर्मित क्षेत्र**" से अभिप्रेत है भवन/भूमि के स्वामी के स्वामित्व के भवन के प्रत्येक तल पर निर्मित क्षेत्र

(ज) ''**कलेक्टर मार्गदर्शिका**'' से अभिप्रेत है उस शहर तथा वर्ष के लिए महानिरीक्षक पंजीयन तथा अधीक्षक स्टाम्प, छत्तीसगढ़ शासन द्वारा तैयार की गई अचल संपत्ति का बाज़ार मूल्य के निर्धारण हेतु मार्गदर्शिका;

(झ) ''**नगरपालिका**'' से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 7 के अधीन गठित कोई नगरपालिक निगम या नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 5 के अधीन गठित कोई नगरपालिका परिषद् या नगर पंचायत;

(ञ) ''**नगरपालिका अधिकारी**'' से अभिप्रेत है नगरपालिक निगम की दशा में, नगरपालिक निगम आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत नगरपालिक निगम का कोई अधिकारी या सेवक तथा नगरपालिकाओं तथा नगर पंचायत की दशा में, मुख्य नगरपालिका अधिकारी या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत संबंधित नगरपालिका परिषद या नगर पंचायत का कोई अधिकारी या सेवक;

(ट) '**आवासीय''** से अभिप्रेत है आवासीय प्रयोजन के लिए सुरक्षित कोई भूमि या आवासीय उपयोग हेतु निर्मित कोई भवन, जिनका उपयोग आवासीय प्रयोजन से ही किया जा रहा है, परन्तु इसमें ऐसा कोई भूमि/भवन सम्मिलित नहीं होगा, जो आवासीय प्रयोजन के लिये सुरक्षित/निर्मित है, किन्तु उसका उपयोग व्यावसायिक प्रयोजन के लिये किया जा रहा है;

(ठ) ''**कर योग्य संपति मूल्य''** से अभिप्रेत है इन नियमों के नियम 7 के अधीन निर्धारित कर योग्य संपति मूल्य;

(ड़) ''**वर्ष**'' से अभिप्रेत है वित्तीय वर्ष, जो एक अप्रैल से प्रारंभ होकर आगामी 31 मार्च को समाप्त होगा।

3. **नगरपालिका क्षेत्र का वर्गीकरण**.— प्रत्येक नगरपालिका, सुसंगत वर्ष के लिए कलेक्टर के मार्गदर्शन के अधीन निर्धारित संबंधित जिले के क्षेत्र के वर्गीकरण के अनुसार नगरपालिका क्षेत्रों को वर्गीकृत करेगी :

स्पष्टीकरण: किसी क्षेत्र के वर्गीकरण में अस्पष्टता होने की दशा में, कलेक्टर के मतानुसार वर्गीकरण विधिमान्य होगा।

4. **भवनों तथा भूमियों का वर्गीकरण**.— प्रत्येक नगरपालिका, सुसंगत वर्ष के लिए कलेक्टर के मार्गदर्शन के अधीन निर्धारित भवन तथा भूमियों के वर्गीकरण के अनुसार नगरपालिक क्षेत्र में अवस्थित भवन तथा भूमि को वर्गीकृत करेगी:

स्पष्टीकरण: किसी क्षेत्र के वर्गीकरण में अस्पष्टता होने की दशा में, कलेक्टर के मतानुसार वर्गीकरण विधिमान्य होगा।

5. **वार्षिक भाड़ा मूल्य निर्धारण हेतु भवनों/भूमियों का वर्गीकरण**.— नियम 4 में इसके विपरीत किसी बात के रहते हुए, वार्षिक भाड़ा मूल्य निर्धारण हेतु प्रत्येक जोन में स्थित भवनों और भूमियों का वर्गीकरण निम्नानुसार होगा:—

(क) निर्माण की गुणवत्ता—

(एक) आर.सी.सी./आर.बी.सी. या पत्थर की छतयुक्त पक्के भवन;

(दो) सीमेंट या लोहे की चादर या कवेलू (टाईल्स) की छतयुक्त पक्के भवन;

(तीन) अन्य आंशिक पक्के या कच्चे भवन, जो उप—खण्ड (एक) या (दो) के अंतर्गत नहीं आते हैं।

(ख) उपयोग के आधार पर —

(एक) व्यावसायिक या औद्योगिक प्रयोजन के भवन/भूमि;

(दो) आवासीय प्रयोजन के भवन/भूमि;

(ग) अवस्थिति के आधार पर —

(एक) मुख्य सड़क पर स्थित भवन/भूमि;

(दो) मुख्य बाजार में स्थित भवन/भूमि

6. **वार्षिक भाड़ा मूल्य की दर**.— प्रत्येक नगरपालिका द्वारा नियम 5 में वर्णित मापदण्ड के अनुसार प्रत्येक प्रकार के भवनों एवं भूमियों के लिए उनके निर्माण की गुणवत्ता, उपयोग एवं अवस्थिति के आधार पर उनके वार्षिक भाड़ा मूल्य निर्धारित करने के प्रयोजन से प्रत्येक परिक्षेत्र (जोन) में स्थित भवनों एवं भूमियों के लिए पृथक—पृथक दरें निर्धारित की जाएगी:

परंतु यह कि ऐसी भूमि, जिस पर कृषि हो रही है तथा भवनों के संलग्न रिक्त भूमि (मार्जिनल ओपन स्पेस) वार्षिक भाड़ा मूल्य की गणना के प्रयोजन से मुक्त होगी।

7. **कर योग्य सम्पति मूल्य का निर्धारण.**— प्रत्येक नगरपालिका द्वारा नगरपालिका क्षेत्र में अवस्थित प्रत्येक भवन तथा भूमि के लिए कर योग्य सम्पति मूल्य का निर्धारण निम्नलिखित सिद्धांतों के आधार पर किया जाएगा :—

(1) इन नियमों के अधिसूचित होने के वर्ष में, भवन या भूमि का कर योग्य सम्पत्ति मूल्य, नियम 6 के अधीन निर्धारित उक्त भवन या भूमि के वार्षिक भाड़ा मूल्य के बराबर होगा।

(2) भवन या भूमि के कर योग्य सम्पति मूल्य में न्यूनतम वृद्धि आगामी वर्ष में विगत वर्ष की कलेक्टर मार्गदर्शिका में निर्धारित भवन या भूमि के बाजार मूल्य में वर्तमान वर्ष में हुई प्रतिशतता वृद्धि के अनुरूप, जैसा कि उपाबंध—1 के उदाहरण में दर्शित है, के अनुसार होगा :

परन्तु यह कि यदि वर्तमान वर्ष में कलेक्टर मार्गदर्शिका के अधीन भूमि या भवन के बाजार मूल्य में विगत वर्ष से पांच प्रतिशत से अधिक वृद्धि होती है तो कर योग्य संपति मूल्य में अधिकतम पांच प्रतिशत वृद्धि की जाएगीः

परन्तु यह और कि कलेक्टर मार्गदर्शिका में कमी होने पर या वृद्धि न होने पर कर योग्य संपति मूल्य, विगत वर्ष के अनुसार ही रहेगा।

(3) (क) इन नियमों के अधिसूचित होने के पश्चात् नगरपालिका की सीमाओं में नवनिर्मित भवन का कर योग्य संपति मूल्य उप—नियम (1) में परिभाषित उक्त क्षेत्र के वार्षिक भाड़ा मूल्य के अनुसार निर्धारित होगा तथा उक्त के अनुसार किसी वर्ष के लिए कर योग्य संपति मूल्य की गणना की जाएगी;

(ख) इन नियमों के अधिसूचित होने के पश्चात् ऐसी भूमि तथा भवन, जिनका कर योग्य सम्पति मूल्य नगरपालिका द्वारा पूर्व से निर्धारित नहीं किया गया हो, का कर योग्य संपति मूल्य, उप—नियम (1) में परिभाषित मापदंड के अनुसार, उक्त भवन एवं भूमि के निकटस्थ क्षेत्र में कर योग्य संपति मूल्य के अनुसार नगरपालिका द्वारा निर्धारित की जायेगी, और तद्नुसार किसी वर्ष के लिए कर योग्य सम्पति मूल्य की गणना की जाएगी;

(ग) नगरपालिका क्षेत्र की वृद्धि होने पर नगरपालिका सीमा में सम्मिलित होने वाले भवन एवं भूमि का कर योग्य सम्पति मूल्य, उप—नियम (1) में परिभाषित मापदंड के अनुसार, उक्त भवन एवं भूमि के निकटस्थ क्षेत्र के कर योग्य सम्पति मूल्य के अनुसार नगरपालिका द्वारा निर्धारित किया जाएगा और तद्नुसार किसी वर्ष के लिए कर योग्य संपति मूल्य की गणना की जाएगी।

8. **नगरपालिका द्वारा संकल्प का अंगीकरण.**— प्रत्येक नगरपालिका द्वारा प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारंभ होने की तारीख से एक महीने के भीतर, निम्नलिखित बिन्दुओं का समावेश करते हुए, एक संकल्प अंगीकृत करना अनिवार्य होगाः—

(एक) नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 135 के उपबंधों के अधीन नगरपालिक निगम की दशा में एवं नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 127—क के अधीन नगरपालिका परिषद् तथा नगर पंचायत की दशा में, संपत्ति कर की ऐसी दरों का निर्धारण, जो कि कर योग्य सम्पत्ति मूल्य के छः प्रतिशत से कम तथा बीस प्रतिशत से अधिक नहीं होगी;

(दो) नियम 7 के अधीन भवनों तथा भूमियों का कर योग्य सम्पत्ति मूल्य के दरों का निर्धारण करने के प्रयोजन से भवनों के निर्मित क्षेत्र के लिये वार्षिक प्रतिवर्ग मीटर तथा भूमियों के क्षेत्र के लिये वार्षिक मीटर का निर्धारण;

(तीन) उस तारीख का निर्धारण, जिसके भीतर भवनों या भूमि के स्वामियों द्वारा विवरणी तथा संपत्तिकर की रकम का भुगतान करना अनिवार्य होगा;

(चार) खण्ड (तीन) के अधीन नियत की गई तारीख के भीतर संपत्तिकर की रकम के साथ विवरणी प्रस्तुत न करने पर देय अधिभार (सरचार्ज) की दर का निर्धारण।

9. **संकल्प के अंगीकृत नहीं होने के दशा में विगत वर्ष की दरों का विद्यमान रहना.**— यदि किसी वर्ष में नगरपालिका, नियम 8 के उपबंधों के अधीन संकल्प अंगीकरण नहीं करती है, तो भवनों/भूमियों के स्वामी, विगत वर्श की दरों के आधार पर विवरणी के साथ कर की रकम अंतरिम रूप से जमा करेंगे और चालू वर्ष के लिए दरों की घोषणा की जाने पर अंतर की रकम, यदि कोई हो, के साथ पुनरीक्षित विवरणी जमा की जाएगी।

10. **संकल्प का प्रकाशन.**— जैसे ही नगरपालिका द्वारा नियम 8 के अधीन संकल्प का अंगीकरण किया जाता है, नगरपालिका अधिकारी द्वारा नागरिकों की जानकारी के लिए संकल्प को नगरपालिका की वेबसाईट पर तथा कम से कम दो ऐसे दैनिक समाचार—पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा, जिनका प्रसारण संबधित नगरपालिका क्षेत्र में हो साथ ही ऐसे संकल्प की प्रतियां, नागरिकों के अवलोकनार्थ नगरपालिका के सभी कार्यालयों में रखी जाएंगी।

11. **कर योग्य सम्पत्ति मूल्य की गणना**– (1) नियम 7 के अधीन निर्धारित दरों के आधार पर कर योग्य सम्पत्ति मूल्य की गणना की जाकर उसमें से निम्नलिखित कटौती के पश्चात्, जो शुद्ध कर योग्य सम्पत्ति मूल्य आएगा, उस पर नियम 8 में नियत की गई दर के अनुसार, यथास्थिति, नगरपालिक निगमों की दशा में अधिनियम की धारा 136 के उपबंधों के अध्यधीन तथा नगरपालिक परिशद तथा नगर पंचायत की दशा में अधिनियम की धारा 127–क की उप–धारा (2) के अध्यधीन रहते हुए संपत्तिकर देय होगा।

(2) भवनों के रखरखाव के प्रयोजन के लिए दस प्रतिशत, इसके अतिरिक्त यदि किसी भवन स्वामी द्वारा अपने किसी भवन में जल पुनर्भरण, भू–जल संवर्धन या धूसर जल पुनर्चक्रण के लिए योग्य तकनीकी उपकरण लगाए जाते हैं, तो भवन स्वामी को ऐसे भवन के कर योग्य सम्पत्ति मूल्य में भवनों के रख–रखाव के प्रयोजन से निर्धारित दस प्रतिशत कटौती के उपरांत, छः प्रतिशत की और कटौती की पात्रता, उस वर्ष के लिए मान्य की जाएगी, जिस वर्ष में ऐसे तकनीकी उपकरण लगाए गए हों।

12. **संपत्ति कर का स्व–निर्धारण** –(1) नगरपालिक क्षेत्र का प्रत्येक भवन या भूमि स्वामी अपनी संपत्ति के कर योग्य सम्पत्ति मूल्य और उस पर देय संपत्ति कर की रकम की गणना, नियम 10 के उपबंधों के अनुसार नगरपालिका द्वारा प्रकाशित संकल्प में वर्णित कर योग्य सम्पत्ति मूल्य की दर के अनुसार स्वयं करेगा और देय संपत्ति कर की रकम में नगरपालिक निगम की दशा में छत्तीसगढ़ नगरपालिक अधिनियम, 1956 की धारा 132 की उप–धारा (5) तथा नगरपालिका परिषद् एवं नगर पंचायत की दशा में छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 127 की उप–धारा (5) के अधीन निर्धारित दर पर सामान्य स्वच्छता कर, सामान्य प्रकाश कर तथा सामान्य अग्नि कर की समेकित रकम तथा राज्य शासन द्वारा निर्धारित अन्य उपकरों को जोड़ते हुए, इन नियमों के संलग्न विवरणी में जानकारी अंकित कर उल्लिखित करों तथा उपकरों की समेकित रकम विहित समय सीमा के भीतर विवरणी सहित नगरपालिका में जमा करेगा।

(2) यदि कोई व्यक्ति, नगरपालिक क्षेत्र में एक से अधिक भवन या भूमि का स्वामी है, तब ऐसा प्रत्येक स्वामी अपने प्रत्येक भवन या भूमि या दोनों के लिए पृथक,–पृथक, विवरणी सहित कर की रकम का भुगतान करेगा, परन्तु नगरपालिक निगमों की दशा में धारा 136 के कंडिका (ख) के उपबंधों के अधीन तथा नगरपालिका परिषद तथा नगर पंचायत की दशा में धारा 127–क की उप–धारा (2) के खंड (ख) के अधीन उपबंधित छूट के प्रयोजन के लिए उसके समस्त भवनों या भूमियों या दोनों के संकलित कर योग्य सम्पत्ति मूल्य को ही आधार माना जाएगा। उपरोक्तानुसार जिस तारीख को विवरणी प्रस्तुत की गई हो, उस तारीख से साठ दिनों के भीतर यदि भवन या भूमिस्वामी उसके द्वारा प्रस्तुत की गई विवरणी में कोई त्रुटि पाई जाती है, तो वह पुनरीक्षित विवरणी प्रस्तुत कर सकेगा और यदि पुनरीक्षित विवरणी के अनुसार संपत्तिकर की रकम अधिक होती है, तो पुनरीक्षित विवरणी के साथ ऐसी रकम नगरपालिका में जमा करेगा :

परन्तु यदि पुनरीक्षित विवरणी के अनुसार पूर्व में जमा की गई संपत्तिकर की रकम अधिक थी, तो वह ऐसी अधिक रकम को वापस करने की मांग कर सकेगा, और उस पर संवीक्षा करने के पश्चात यदि मांग सही पाई जाती है, तो ऐसी अधिक रकम, वापस करने या आगामी वर्ष में समायोजन के आदेश नगरपालिका अधिकारी द्वारा दिए जाएंगे।

13. **कर की रकम जमा करने के लिए पद्वति घोषित करना**.– प्रत्येक नगरपालिका सम्पत्ति कर की रकम जमा करने के लिए विभिन्न पद्वति जैसे ऑनलाइन, काउंटर या नामनिर्दिष्ट एजेंसियां तथा बैकों की शाखाएं आदि घोषित करेगी।

14. **विवरणी की संवीक्षा** – नियम 12 के अधीन प्राप्त विवरणी की संवीक्षा पर, यदि नगरपालिका अधिकारी द्वारा यह पाया जाता है कि उसमें वर्णित कोई जानकारी सही नहीं है या शंकास्पद है या किसी अन्य कारण से कर योग्य संपत्ति मूल्य का पुनर्निधारण आवश्यक समझा जाता है, तो अधिनियम के उपबंधों के अधीन नगरपालिका अधिकारी द्वारा कर योग्य संपत्ति मूल्य के पुननिर्धारण के लिए कार्यवाही की जा सकेगी :

परन्तु पुनर्निर्धारण में, किसी ओर दस प्रतिशत की फेरफार को ध्यान में नहीं लिया जायेगा, किन्तु जहां फेरफार दस प्रतिशत से अधिक हो, वहां यथास्थिति, भूमि या भवन स्वामी, ऐसी शास्ति का भुगतान करने के दायित्वाधीन होगा, जो ऐसे स्वामी द्वारा किये गये स्वनिर्धारण तथा नगरपालिका द्वारा किये गये पुनर्निर्धारण के अंतर की रकम के पांच गुने के बराबर होगी :

परन्तु यह और कि प्रथम परन्तुक के अधीन नगरपालिका अधिकारी द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध अपील उक्त आदेश पारित किये जाने की तारीख से तीस दिनों के भीतर नगरपालिक निगम की दशा में मेयर–इन–कौंसिल तथा नगरपालिका परिषद् एवं नगर पंचायत की दशा में प्रेसीडेन्ट–इन–कौंसिल को की जा सकेगी, जिस पर यथास्थिति, मेयर–इन–कौंसिल या प्रेसीडेन्ट–इन–कौंसिल द्वारा संबंधित पक्षकारों की सुनवाई के पश्चात् अपना विनिश्चय दिया जाएगा, जो कि अंतिम होगा :

परंतु यह और भी कि नियम 12 के अधीन जमा की गई विवरणी की संवीक्षा, विवरणी की प्राप्ति से अधिकतम तीन वर्ष के भीतर या आगामी वित्तीय वर्ष की समाप्ति के पूर्व, जो भी पूर्ववत्त हो, की जा सकेगी । उक्त कालावधि के अवसान के पश्चात् विवरणी की समीक्षा नहीं की जाएगी।

15. **विवरणी के प्रस्तुत न करने पर प्रकिया.**— यदि कोई भवन या भूमि स्वामी नियत तारीख के भीतर विवरणी सहित कर की रकम नगरपालिका में जमा नहीं करता है, तो कर योग्य रकम पर नियम 8 के अधीन प्रकाशित संकल्प में निर्धारित दर पर अधिभार (सरचार्ज) देय होगा।

16. **करदाताओं को संपत्ति कर के खाते के ब्यौरे उपलब्ध कराना.**— प्रत्येक सम्पत्ति करदाता को यथासम्भव प्रत्येक नगरपालिका द्वारा ऑनलाईन उसकी संपत्ति करदाता के ब्यौरे, उपलब्ध कराने की व्यवस्था होगी। खाते में बकाया संपत्ति कर की रकम एवं किसी भी कालावधि के दौरान बकाया कर के विरूद्ध निर्मित भुगतान के ब्यौरे अंतर्विष्ट होंगे।

17. **निरसन.**— इन नियमों के राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से इस विषय पर तत्समय प्रवृत्त सभी नियमों, उप—नियमों, उपविधियां, आदेश आदि, यदि कोई हों, निरसित हो जाएंगे :

परंतु इस प्रकार निरसित किन्हीं नियमों, उप—नियमों, उपविधियों के अधीन किया गया कोई आदेश या की गई कोई कार्रवाई, इन नियमों के तत्स्थानी उपबंधों के अधीन किया गया कोई कार्य या की गई कार्रवाई समझी जाएगी।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
एच.आर.दुबे, उप—सचिव.

उपाबंध–एक

(नियम 7 देखिए)

अधिसूचना वर्ष : कर योग्य सम्पत्ति मूल्य का निर्धारण

अधिसूचना वर्ष	भवन एवं भूमि का कर योग्य सम्पत्ति मूल्य (रूपये/वर्ग मी.) = वर्तमान वर्ष का वार्षिक भाड़ा मूल्य (रूपये/वर्ग मी.)
2020–21	170 (यदि अधिसूचना वर्ष में वार्षिक भाड़ा मूल्य 170 रूपये प्रति वर्गमीटर हो तो)

अधिसूचना वर्ष के लिए कर योग्य सम्पत्ति मूल्य का निर्धारण

वर्ष	कलेक्टर गाईडलाईन में निर्धारित भवन का बाजार मूल्य (रूपये/वर्ग मी0)	बाजार मूल्य में वृद्धि (प्रतिशत)	कर योग्य सम्पत्ति मूल्य (रूपये/वर्ग मी0)
2019–20	42800		
2020–21	46500	12.85	170
2021–22			192

परिशिष्ट
[नियम 12(1) देखिए]

संपत्तिकर के स्वनिर्धारण के लिए विवरणी वर्ष

1.	संपति के स्वामी का नाम (पिता/पति के नाम सहित एवं स्थायी पता दूरभाश नंबर यदि हो)	
2	संपत्ति कहा स्थित है, का पूरा पता	
3	निर्मित क्षेत्र [(नियम 2(ज)]	
4	भवन पक्का है या कच्चा है	
5	संपत्ति आवासीय, व्यावसायिक या औद्योगिक है [(नियम 2 (ट) तथा 2 (च)]	
6	खुली भूमि का क्षेत्र (नियम 4)	
7	कर योग्य सम्पति मुल्य की गणना के लिए नगरपालिका द्वारा निर्धारित जो प्रासंगिक हो, प्रति वर्ग मीटर वार्शिक दर, [नियम 8(1)]	
8	गणना किया गया कर योग्य सम्पत्ति मूल्य (नियम 11)	
9	भवन तथा भूमियां जो विधवाओं या अव्यस्कों या ऐसे व्यक्तियों के जो कि ऐसी भारीरिक निः क्तता या मानसिक दौर्बल्य के अध्यधीन हो, जिनके कारण वे अपनी आजीविका उपार्जित करने में असमर्थ हो, स्वामित्व की हो, जहां कि ऐसी विधवाओं या अव्यस्कों या व्यक्तियों के भरण–पोशण का प्रमुख स्त्रोत ऐसे भवनों तथा भूमियों से व्युत्पन्न भाड़ा हो, के लिए छूट	
10	भवनों के रख रखाव तथा रैन वाटर हॉर्वेसटिंग के लिए कटौती (यदि लागू हों)	
11	भवन तथा भूमि, भू–स्वामी के निवास हेतु प्रयोग मे लायी जा रही है तो कर योग्य सम्पत्ति मूल्य में पचास प्रतिशत की छूट।	

12	उपरोक्त पंक्ति 9, 10 तथा 11 के अतिरिक्त छत्तीसगढ़ नगरपालिक अधिनियम, 1956 की धारा 136 या छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 127–क के अधीन दी गयी छूट के ब्यौरे दे।	
13	कर योग्य सम्पत्ति मूल्य पर देय संपत्ति कर (नियम 12)	
14	सामान्य स्वच्छता कर, सामान्य प्रका ा कर व सामान्य अग्नि कर की समेकित रकम (शासन द्वारा विहित न्यूनतम रकम + नगरपालिका द्वारा निर्धारित संपत्तिकर के प्रतिशत की रकम)	
15	शिक्षा उपकर (जैसा कि शासन द्वारा निर्धारित किया जाए)	
16	नगरीय विकास उपकर (जैसा कि नगरपालिका द्वारा निर्धारित किया जाए)	
17	सरचार्ज की रकम, यदि देय हो	
18	नगरपालिका कोष में भुगतान की जा रही कुल रकम (9+10+11+12+13) का योग्य (अंको तथा शब्दों में)	
टीपः	(1) विवरणी में यथा संदर्भित नियमों के उद्धरण अगले पृश्ठ पर देखें जा सकते है, (2) प्रत्येक संपत्ति के लिए अलग–अलग विवरणी प्रस्तुत हो।	

.....
संपत्ति के स्वामी/धारक के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं..... आत्मज ..... निवासी .....यह सत्यापित करता हूं कि विवरणी में दी गई जानकारी सही है और यह कि मैने जिस भवन/ भूमि के संबंध में विवरणी दी गई है, उसका मैं स्वामी हूं।

.....
संपत्ति के स्वामी/धारक के हस्ताक्षर

रसीद

वर्ष ..... से संबधित विवरणी और भुगतान की गई रकम की रसीद/ चालान की प्रति सहित प्राप्त

.....
प्राप्त करने वाले अधिकारी/कर्मचारी के हस्ताक्षर
(पूरा नाम व पदनाम भी दर्शित किया जाए)

अटल नगर, दिनांक 8 फरवरी 2021

क्रमांक एफ 5–16/2020/18. – भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ 5–16/2020/18 दिनांक 08–02–2021 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
एच.आर.दुबे, उप–सचिव.

Atal Nagar, the 8th February 2021

NOTIFICATION

No. F 5-16/2020/18.– In exercise of the powers conferred by Section 433 read with Section 138 of the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 (No.23 of 1956) and Sections 355 and 356 read with Section 126 of the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 (No.37 of 1961), the State Government, hereby, makes the following rules for determination of taxable property value for the purpose of calculating property tax, namely:—

RULES

1. **Short title and commencement.**— (1) These rules may be called the Chhattisgarh Municipality (Determination of Taxable Property Value of Building/land) Rules, 2021.

(2) These shall come into force from the date of its publication in the Official Gazette.

2. **Definitions.**— In these rules, unless the context otherwise requires,-

(a) "**Act**" means the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 or the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961;

(b) "**Annexure**" means annexure appended to these rules;

(c) "**Annual Letting Value**" means annual letting value determined as per rule 6;

(d) "**Assessment Form**" means the form appended to these rules;

(e) "**Collector**" means Collector as specified in Chhattisgarh Land Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959);

(f) "**Commercial or Industrial**" means such building or land on which any business is carried on, shop is being run, workshop is established, trade, business is being done or any other similar activities are being conducted or is reserved for such activities;

(g) "**Constructed Area**" means the constructed area of each floor of the house owned by the owner of building/land;

(h) "**Collector Guidelines**" means the Guidelines for Valuation of Immovable Properties for the town and year concerned, as prepared by the Inspector General of Registration cum Superintendent of Stamps, Government of Chhattisgarh;

(i) "**Municipality**" means any Municipal Corporation constituted under Section 7 of the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 or any Municipal Council or Nagar Panchayat constituted under Section 5 of the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961, as the case may be;

(j) "**Municipal Officer**" means in case of Municipal Corporation, the Municipal Commissioner or any officer or servant of the Municipal Corporation as authorized by him in this behalf; and in case of Municipal Council and Nagar Panchayat the Chief Municipal Officer or any officer or servant of the relevant Municipal Council or Nagar Panchayat as authorized by him in this behalf;

(k) "**Residential**" means any land reserved for residential purposes or any building constructed for residential purposes which are being used for the residential purpose, provided that it shall not include any land/ building which was reserved/constructed for the residential purpose but is being used for commercial purpose;

(l) "**Taxable Property Value**" means taxable property value determined under rule 7 of these rules;

(m) "**Year**" means financial year which shall start from 1st April and expire on the next 31st March.

3. Classification of Municipal Area.— Every municipality shall classify the municipal areas according to the classification of areas of the concerned district determined under Collector Guidelines for the relevant year:

Explanation: In case of ambiguity in classification of any area, the classification shall be validated according to the opinion of the Collector.

4. Classification of buildings and lands.— Every municipality shall classify the building and lands situated in municipal area according to the classification of buildings and lands determined under collector guideline for the relevant year:

Explanation: in case of ambiguity in classification of any building or land, the classification shall be validated according to opinion of the collector.

5. Classification of Buildings/Lands for determining the Annual Letting Value.-Notwithstanding anything to the contrary contained in rule 4, the classification of buildings and lands situated in every zone for determining the annual letting value shall be as follows :-

(a) Quality of construction-

(i) Building having roof made of R.C.C./R.B.C. or stone;

(ii) Buildings having roof made of sheets of cement or iron or tiles;

(iii) Other semi-pakka or kuccha buildings which does not fall within sub-clause (i) or (ii).

(b) On the basis of use-

(i) Buildings/lands for the purpose of commercial or industrial;

(ii) Buildings/lands for the purpose of residential.

(c) On the basis of location-

(i) Building/land situated at main road;

(ii) Building/land situated at main market.

6. Rate of Annual Letting Value.-Every municipality as per criteria described in Rule 5, shall fix separate rates for each type of buildings and lands situated in each zone on the basis of their quality of construction, use and location for the purpose of determination of their annual letting value:

Provided that the land where cultivation is going on and the vacant land attached to a building (marginal open space) shall be exempted for the purpose of calculation of annual letting value.

7. Determination of Taxable Property Value.— Every municipality shall determine taxable property value of every building and land situated in municipal area based on following principles:-

(1) In the year of notification of these rules, the taxable property value of building or land shall be equal to annual letting value of said building and land as determined under rule 6.

(2) In the next year the minimum increase in property tax value of building or land shall be according to percentage increase in market value of building and land determined under Collector Guidelines in the present year over the last year as shown in example at Annexure 1:

Provided that if in the current year the increase in market value of building or land determined under Collector guidelines is more than five percent over the previous year, the maximum increase in taxable property value shall be limited to five percent:

Provided further that in case there is reduction in collector guidelines rates or there is no increase in rates, the taxable property value shall remain same as in the previous years.

(3) (a) The taxable property value of newly constructed properties in the municipal limits after notification of these rules shall be determined according to the annual letting value of that zone as defined in sub-rule (1) and taxable property value for any year shall be calculated accordingly;

(b) The taxable property value of any land and building after notification of these rules, whose taxable property value has not been determined by the municipality earlier, shall be determined by the municipality under criteria defined in sub-rule (1) according to the taxable property value of building and land in the nearest vicinity, and for any year the taxable property value shall be calculated accordingly;

(c) The taxable property value of buildings and lands included in the municipal limits due to expansion of the municipal area shall be determined by the municipality under criteria defined in sub-rule (1) according to the taxable property value of buildings and lands in the nearest vicinity and for any year taxable property value shall be calculated accordingly.

8. **Adoption of resolution by municipality.**— It shall be essential for every municipality to adopt a resolution by including the following points, within one month from the date of commencement of each financial year:—

(i) Determining rates of property tax which shall not be less than six percent and more than twenty percent of the taxable property value under the provisions of Section 135 of the Municipal Corporation Act, 1956 in case of Municipal Corporation and under Section 127-A of the Municipalities Act, 1961 in cases of Municipal Council and Nagar Panchayat;

(ii) Determining rates of taxable property value of buildings and lands, per square meter per annum for the constructed area of the buildings and per square meter per annum area of the lands, under rule 7;

(iii) fixing date within which the return and the payment of the amount of property tax by the owners of buildings or land shall be essential;

(iv) Determining rate of surcharge if the return along with the amount of property tax is not filed within the date fixed under clause (iii).

9. **Prevailing of the last year rates in case the resolution is not adopted.**— If in any year the municipality does not adopt the resolution under the provisions of rule 8, the owners of buildings/lands shall in an interim way deposit the amount of the tax along with the return on the basis of previous year's rate and on the declaration of the rates for the current year the revised return along with the amount of difference, if any, shall be deposited.

10. **Publication of the resolution.**— As soon as a municipality adopts the resolution under rule 8, the resolution shall be published by the Municipal Officer on the website of the municipality and at least two daily newspapers which are in circulation in the municipal area concerned for the information of the citizens and the copies of such resolutions shall be kept in all the offices of the municipality for the perusal of citizens.

11. **Calculation of taxable property value.**—(1) On the basis of the rates determined under rule 7, the taxable property value shall be calculated after deducting the following on the net taxable property value arrived as such, subject to provisions of Section 136, in case of municipal corporations and sub-section (2) of Section 127-A in case of Municipal Council and Nagar Panchayat as the case may be, the property tax shall be payable at the rate fixed under rule 8.

(2) For the purpose of maintenance of buildings Ten percent, and in addition of owner of any building has installed proper technical instruments for water recharging, ground water conservation or grey water recycling, then owner shall be eligible for further deduction of six percent in addition to the ten percent deduction for maintenance only for the year in which technical instruments have been installed.

12. **Self-assessment of the property tax.**— (1) Every owner of the building or land of the municipal area, shall himself calculate the taxable property value of his property and the amount of the property tax as per the rates of taxable property value described in resolution published by the municipality as per the provisions of rule 10 by adding the amount of water tax and the consolidated amount of general sanitary cess, general lighting tax and general fire tax and any other cess determined by the State Government under sub-section (5) of Section 132 of Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956, in case of Municipal Corporations, and sub-section (5) of Section 127 of the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961, in case of Municipal Councils and Nagar Panchayats, in amount of property tax payable and after indicating the information in the return appended to these rules, deposit the consolidated amount of the aforesaid taxes in the municipality within the prescribed time alongwith the return.

(2) If any person is the owner of more than one house or land in the municipal area, then every such owner shall pay the amount along with the separate return for each building or land or both, provided that the consolidated taxable property value of all his building or land or both, shall be deemed to be the basis for purpose of exemption under the provisions of clause (b) of Section 136 in case of Municipal Corporations and clause (b) of sub-section (2) of Section 127-A in case of Municipal Councils and Nagar Panchayats. If the owner of buildings or land finds any mistake in the return filed by him as above, then such owner of building or land may submit the revised return within sixty days from the date on which he had submitted the return and if the amount of property tax exceeds according to the revised return, then he shall deposit such amount in the municipality along with the revised return:

Provided that if the amount of property tax deposited earlier exceeded according to the revised return, then he may demand to refund of such excess amount and after scrutinizing of the demand is found to be correct, then Municipal Officer shall order to refund such excess amount or adjustment in the following year.

13. **To declare systems for depositing the amount of tax.**— Each municipality shall declare various systems for depositing amount of property tax like online, counters or designated agencies and bank branches etc.

14. **Scrutiny of the return.**— If on the scrutiny of return received under rule 12, it is found by the municipal officer that any information mentioned therein is not correct or is doubtful or he deems it necessary to re-assess the taxable property value due to any reason, then the Municipal Officer may take action for the re-assessment of the taxable property value under the provisions of the Act:

Provided that in the re-assessment, the variations up to ten percent on either side shall be ignored, but where the variation is more than ten percent, the owner of land or building, as the case may be, shall be liable to pay such penalty which will be equal to five times of the amount of difference of self-assessment made by such owner and the re-assessment made by the municipality:

Provided further that against the order passed by the Municipal Officer under the first proviso, an appeal may be filed before the Mayor-in-Council in case of Municipal Corporation and President-in-Council, in case of Municipal Council or Nagar Panchayat within thirty days from the date of passing the order, on which the Mayor-in-Council or the President-in-Council as the case may be, after hearing the parties concerned, shall give its decision, which shall be final:

Provided also that the scrutiny of the return deposited under rule 12, shall be completed within three years from the receipt of return or before the expiry of the next financial year, whichever is earlier. After the expiry of the said period the return shall not be scrutinized.

15. **Procedure on non-submission of return.**—if any owner of building or land does not deposit the amount of tax in the municipality along with the return, within the fixed date, then apart from the taxable amount, the surcharge at the rate determined according to the resolution published under rule 8 shall be payable.

16. **To provide details of property tax ledger to taxpayers.**—As far as possible each property taxpayer shall be provided details of his property tax ledger online by each municipality. The ledger shall contain details of amount of property tax due and payments made against the tax due during any period.

17. **Repeal.**— All rules, sub-rules, bye-laws, order etc. if any, on the subject, in force at the time being, shall be repealed on the date of publication of these rules in the Official Gazette:

Provided that order made or any action taken under any rule, sub-rule, bye-laws so repealed shall be deemed to have been made or action taken under the corresponding provisions of these rules.

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
H. R. DUBEY, Deputy Secretary.

ANNEXURE-1
(See rule 7)

Year of Notification: Determination of Taxable Property Value

Year of Notification	Taxable Property Value of Building and Land (Rs./Sq.M.)= Annual Letting Value of Present Year (Rs./Sq.M.)
2020-21	170 (If Annual Letting Value is Rs. 170 in the Year of Notification)

Determination of Taxable Property Value for next Year

Year	Market Value of Building determined under Collector guideline (Rs./Sq.M.)	Increase in Market Value (Percentage)	Taxable Property Value (Rs./Sq.M.)
2019-20	42800		
2020-21	46500	12.85	
2021-22			192

APPENDIX
[See rule 12 (1)]

Return for the Self-Assessment of Property Tax

1.	Name of the owner of the property (Father's/Husband's name and permanent address with Telephone No., if any)	
2.	Full address of the property, where it is situated	
3.	Constructed area: [Rule 2(h)]	
4.	Whether building is Pucca or Kacha	
5.	Whether the property is residential, commercial or industrial [Rule 2 (k) and 2(f)]	
6.	Area of open land [Rule 4]	
7.	Relevant per square meter rate as determined by municipality for calculation of Taxable Property Value [Rule 8(1)]	
8.	Taxable Property Value as calculated [Rule 11]	
9.	Building or lands owned by widows or minors or persons subject to physical disability or mental infirmity owing to which they are incapable of earning their livelihood, where the main source of maintenance of widows or minors or persons is the rent derived from such buildings/lands.	
10.	Deduction for maintenance of building and roof-top rain-water harvesting (if applicable.)	
11.	Buildings and lands in occupation of owner for his residence shall be exempted from taxable property value to the extent of fifty percent.	
12.	In addition to exemptions under row 9, 10 and 11 above give details of exemptions under Section 136 of the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 or Section 127-A of the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961.	
13.	Property tax payable on taxable property value [Rule 12]	
14.	Consolidated amount of General Sanitary Tax, General lighting Tax and General fire Tax (Minimum amount prescribed by the Government + The amount of percentage of property tax determined by the municipality)	

15.	Education cess (As determined by the Government)	
16.	Urban Development Cess (As determined by the Municipality)	
17.	Amount of surcharge, if payable	
18.	Total amount being paid to the Municipal Fund (Total 9+10+11+12+13) (In figures and words)	
Note : (1) Extracts of the rules as referred to in the return may be seen at the next page. (2) For each property separate return shall be filled in.		

……..
Signature of the owner/occupier of the property

VERIFICATION

I……. S/o, w/o, d/o …….. resident of ……. do verify that the information given in the return is true and that I am the owner/occupier of the building/land for which I have given the return.

……..……
Signature of the owner/occupier of the property

RECEIPT

Received the return along with the copy of the receipt of amount paid/challan relating to the year ..……

Signature of the Recipient Officer/Employee
(Indicate full name and designation)

संचालक, मुद्रण तथा लेखन सामग्री, छत्तीसगढ़ द्वारा शासकीय मुद्रणालय, रायपुर से मुद्रित तथा प्रकाशित – 2021.