



नगरीय निकाय के आय का मुख्य स्रोत संपत्तिकर है।
Website :-<https://www.cgsuda.com>



नगर के भीतर स्थित भवनों या भूमियों पर(उनके वार्षिक भाड़ा मूल्य के आधार पर देय है) संपत्तिकर।



संपत्तिकर के दायरे में आने वाली भूमि या भवन के प्रत्येक स्वामी को, संपत्तिकर का स्वयं निर्धारण करके, संपत्तिकर की विवरणी(**Return**), देय रकम के साथ, नगरीय निकाय के खाते में जमा करनी होती है। इस प्रणाली में संपत्तिकर की गणना भवन के मामले में उसके निर्मित क्षेत्र(**Constructed area**) के आधार पर तथा भूमि के मामले में उसके क्षेत्र(**Area**) के आधार पर की जाती है।



संपत्तिकर का अधिरोपण : विधिक प्रावधान

छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम 1956 तथा छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम 1961 में संपत्तिकर के निर्धारण और उसके अधिरोपण की प्रक्रिया से सम्बन्धित मुख्य प्रावधान निम्नांकित है :-

- (1) संपत्तिकर, नगर के भीतर स्थित भवनों या भूमियों के स्वामियों द्वारा उनके स्वामित्व के भवनों या भूमियों के वार्षिक भाड़ा मूल्य के आधार पर, देय है।
- (2) किसी भवन या भूमि का, चाहे उससे आमदनी होती है या नहीं वार्षिक भाड़ा मूल्य का निर्धारण भूमि के मामले में उसके क्षेत्र और भवन के मामले में उसके निर्मित क्षेत्र (Built-up-Area) के प्रति वर्गफीट के आधार पर किया जाएगा। प्रति वर्गफीट दर, निम्नांकित तथ्यों पर विचार करते हुए और इस हेतु राज्य शासन द्वारा बनाये गये नियमों के अधीन रहते हुए किया गया है :-



➤ भवन का निर्मित क्षेत्र/भूमि का क्षेत्र

➤ भवन/भूमि की अवस्थिति(Location) (क्षेत्र जंहा स्थित है)

➤ वह प्रयोजन(Purpose), जिसके लिये कि भवन/भूमि का उपयोग किया जाता है (आवासीय, व्यवसायिक, औद्योगिक)

➤ भवन/भूमि का लाभप्रद उपयोग करने वाले व्यक्ति के लिये उसकी(अर्थात् भवन/भूमि की) क्षमता

➤ भवन के सन्निर्माण की गुणवत्ता तथा

➤ अन्य सुसंगत तथ्य



(3) उक्त विधिक प्रावधान के अन्तर्गत, राज्य शासन द्वारा नगरपालिक क्षेत्र में स्थित भवनों/भूमियों का वार्षिक भाड़ा मूल्य का अवधारण करने के लिये छत्तीसगढ़ नगरपालिका(भवनों/भूमियों के वार्षिक भाड़ा मूल्य का अवधारण) नियम 1997 लागू किये गये है। इन नियमों में भवनों/भूमियों का वर्गीकरण तथा वार्षिक भाड़ा मूल्य की दर का निर्धारण किया गया है ।



(i) नगरपालिका क्षेत्र का वर्गीकरण :

प्रत्येक नगरीय निकाय द्वारा, नगरपालिक क्षेत्र को उसमें स्थित भवनों और भूमियों की यथाशक्य समान अवस्था के आधार पर, अर्थात् प्रति वर्ग फुट प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर, चार परिक्षेत्रों(जोन) में वर्गीकृत किया गया है। जो वर्तमान में प्रचलित संपत्तिकर के लिये आवासीय, व्यवसायिक एवं औद्योगिक के अनुसार कुल 4 जोन में निर्धारित है। तदनुसार जोन का वर्गीकरण निम्नानुसार है :-

1. जोन 1(आवासीय/व्यवसायिक)
2. जोन 2(आवासीय/व्यवसायिक)
3. जोन 3(आवासीय/व्यवसायिक)
4. जोन 4 औद्योगिक



- (ii) भवनों/भूमियों का वर्गीकरण :-
उपरोक्तानुसार परिक्षेत्रों के निर्धारण के पश्चात प्रत्येक परिक्षेत्र में स्थित भवनों/भूमियों का, निम्नांकित तथ्यों के आधार पर, वर्गीकरण किया गया है।
- (क) निर्माण की गुणवत्ता :
- (एक) आर.सी.सी., आर.बी.सी. या पत्थर की छतयुक्त पक्के भवन
(अर्थात् लोडबियरिंग छत वाले भवन) (पक्के भवन)
- (दो) सीमेन्ट या लोहे की चादर या कवेलू(टाइल्स) छतयुक्त पक्के भवन
(अर्थात् ऐसे भवन की छत लोडबियरिंग क्षमता वाले न हो) (अर्ध-पक्के भवन)
- (तीन) ऐसे भवन जो उपर्युक्त दोनों वर्गों के अन्तर्गत नहीं आते।
(आंशिक पक्के या कच्चे भवन)



(ख) उपयोग के आधार पर -

- (एक) व्यवसायिक या औद्योगिक प्रयोजन के भवन/भूमि
- (दो) आवासीय प्रयोजन के भवन/भूमि

(ग) अवस्थिति(**Location**) के आधार पर :

- (एक) मुख्य सड़क पर स्थित भवन/भूमि
- (दो) मुख्य बाजार में स्थित भवन/भूमि



आनलाईन संपत्तिकर की जानकारी –

- 1 प्रत्येक करदाता को 10 डिजिट का संपत्ति कोड प्रदान किया गया।
- 2 संपत्ति की जानकारी आनलाईन वेबसाइट में उपलब्ध है।
- 3 आनलाईन संपत्तिकर जमा करने व्यवस्था है।



संपत्तिकर का अधिरोपण –

1. छ.ग. नगर पालिक निगम अधिनियम 1956 की धारा 132(1) (क) में नगर के भीतर स्थित भवनो/भूमियो के स्वामियां द्वारा उसके स्वामित्व के भवनो/भूमियों के वार्षिक भाड़ा मूल्य के आधार पर संपत्तिकर देय है।
2. अधिनियम की धारा 135, 136, 137 तथा 138 के उपबंधो के अध्यक्षीन नगर के भीतर स्थित भवनो/भूमियो के स्वामियां से वार्षिक भाड़ा मूल्य के आधार पर संपत्तिकर लिया जा रहा है।
3. अधिनियम में उल्लेखित विधिक प्रावधान राज्य शासन द्वारा नगर पालिक निगम क्षेत्र में स्थित भूमियों/भवनो का वार्षिक भाड़ा मूल्य का अवधारण करने के लिए छ.ग. नगर पालिक (भवनो/भूमियो के वार्षिक भाड़ा मूल्य का अवधारण) नियम 1997 लागू किये गये है। उक्त नियम के परिपालन नगर पालिक निगम, भिलाई द्वारा समय-समय पर वार्षिक भाड़ा मूल्य का निर्धारण किया गया है।



संकल्प का अंगीकरण –

1. नगर पालिक निगम भिलाई में संपत्तिकर स्व-निर्धारण हेतु प्रथम बार संकल्प का अंगीकरण-छ.ग. नगर पालिक भवनों/भूमियों के वार्षिक भाड़ा मूल्य का अवधारण नियम 1997 यथा संशोधित के नियम-6 के अन्तर्गत नगर पालिक निगम भिलाई क्षेत्र के अन्तर्गत संपत्तिकर स्व-निर्धारण की प्रक्रिया लागू करने के संबंध में संकल्प दिनांक 25.08.1999 को अंगीकृत किया गया ।
2. नगर पालिक निगम, भिलाई की महापौर परिषद की बैठक दिनांक 29.12.2020 के प्रस्ताव क्र0 07 में वित्तीय वर्ष 2021-22 के लिए संपत्तिकर की दरे एवं जोन के वर्गीकरण का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिसमे महापौर परिषद् द्वारा सर्व सम्मति से संकल्प पारित किया गया ।



अधिसूचना

1. प्रथम बार संपत्तिकर स्व-निर्धारण हेतु नगर निगम क्षेत्रांतर्गत स्थित भवन/भूमि स्वामियों की जानकारी हेतु संशोधित अधिसूचना दिनांक 30.12.1999 को समाचार पत्रों में प्रकाशित की गई।
2. नगर पालिक निगम, भिलाई की महापौर परिषद् की बैठक दिनांक 29.12.2020 के प्रस्ताव क्र0 07 में वित्तीय वर्ष 2021-22 के लिए संपत्तिकर की दरें एवं जोन के वर्गीकरण का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिसमें महापौर परिषद् द्वारा सर्वसम्मति से संकल्प पारित किया गया। जिस संबंध में अधिसूचना दिनांक 31.12.2020 को प्रकाशित की गई।



सम्पत्तिकर निर्धारण हेतु भवन के निर्माण की गुणवत्ता के आधार पर भवन की वार्षिक भाड़ा मूल्य की दरे निम्नानुसार हैं :-

वार्षिक भाड़ा मूल्य की दरें (दरें प्रति वर्गफुट)

जोन क्र.	पक्का भवन (आर.सी.सी.,या पत्थर की छत युक्त पक्के भवन)		आंशिक पक्का भवन(सीमेंट या लोहे की चादर/कवेलू(टाईल्स) की छत युक्त पक्के भवन		कच्चा भवन		खुली भूमि		मुख्य सड़क या बाजार में स्थित भूमि/भवन	
	आवा.	व्यव.	आवा.	व्यव.	आवा.	व्यव.	आवा.	व्यव.	आवा.	व्यव.
1.	23.94	52.92	20.16	48.50	13.22	17.00	10.08	12.60	41.58	55.44
2.	16.38	48.50	13.22	44.10	10.08	13.22	5.04	6.30	32.76	52.92
3.	13.86	16.38	10.08	13.86	8.18	10.08	2.52	3.78	26.46	32.76
4 .औद्यो.जो न	-	16.38	-	12.60	-	8.82	-	3.14	-	-



अवधारित वार्षिक भाड़ा मूल्य पर वार्षिक सम्पत्तिकर की दरे निम्नानुसार हैं :-

क्र०	अवधारित वार्षिक भाड़ा मूल्य	वार्षिक सम्पत्तिकर की दरे (प्रतिशत में)
1.	कवलू छत सहित कच्चे मकान जिनका क्षेत्रफल 500 वर्गफुट से अधिक न हो।	संपूर्ण छूट (नियमानुसार समेकित कर देय होगा)
2.	ऐसी सभी भूमि और भवन, जिन पर स्वामित्व या कब्जा शहरी गरीबों का हो तथा जिनका निर्माण शहरी गरीबों के लिए भारत सरकार, राज्य सरकार, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल या नगर पालिक निकाय की किसी गृह निर्माण योजना के अंतर्गत हुआ हो।	संपूर्ण छूट (नियमानुसार समेकित कर देय होगा)
3.	वार्षिक भाड़ा मूल्य 12000/- तक	6 प्रतिशत
4.	वार्षिक भाड़ा मूल्य 12001/- से 20000/- तक	8 प्रतिशत
5.	वार्षिक भाड़ा मूल्य 20001/- से 30000/- तक	10 प्रतिशत
6.	वार्षिक भाड़ा मूल्य 30001/- से 50000/- तक	12 प्रतिशत
7.	वार्षिक भाड़ा मूल्य 50001/- से 75000/- तक	15 प्रतिशत
8.	वार्षिक भाड़ा मूल्य 75001/- से 100000/- तक	18 प्रतिशत
9.	वार्षिक भाड़ा मूल्य 100001/- से अधिक	20 प्रतिशत



नगर पालिक निगम अधिनियम 1956 की धारा 137 के अंतर्गत छूट- वित्तीय वर्ष 2021-22 हेतु संपत्तिकर निर्धारित अवधि के पूर्व राशि जमा करने वाले भवन/भूमि स्वामियों को निम्नानुसार छूट की पात्रता होगी :-

1. 01 अप्रैल 2021 से 31 मई 2021 के भीतर देय संपत्तिकर जमा करने पर 6.25 प्रतिशत की छूट ।
2. 01 जून 2021 से 31 जुलाई 2021 के भीतर देय संपत्तिकर जमा करने पर 5 प्रतिशत की छूट ।
3. 01 अगस्त 2021 से 30 सितम्बर 2021 के भीतर देय संपत्तिकर जमा करने पर 4 प्रतिशत की छूट ।
4. 01 अक्टूबर 2021 से 30 नवम्बर 2021 के भीतर देय संपत्तिकर जमा करने पर 2 प्रतिशत की छूट ।

टीप - भवन/भूमि स्वामी द्वारा अपने स्वामित्व के भवनो/भूमियों पर संपत्तिकर का भुगतान संपत्तिकर स्व-निर्धारण विवरणी के माध्यम से किया जाता है।

- भवन/भूमि के संपत्तिकर निर्धारण हेतु सर्वप्रथम 10 डिजिट का संपत्तिकर आई.डी. कोड जनरेट किया जाता है।



कार्यालय, नगर पालिक निगम, भिलाई
संपत्तिकर विभाग
राजस्व वसूली का विवरण

(राशि रू. लाख में)

क्र.	मद का नाम	वर्ष 2017-18			वर्ष 2018-19			वर्ष 2019-20			वर्ष 2020-21		
		कुल मांग	कुल वसूली	वसूली का प्रतिशत	कुल मांग	कुल वसूली	वसूली का प्रतिशत	कुल मांग	कुल वसूली	वसूली का प्रतिशत	कुल मांग	कुल वसूली	वसूली का प्रतिशत
1	संपत्तिकर	3630.00	3391.41	93.43	2907.71	2684.74	92.33	3200.00	2709.51	84.67	2500.00	2956.64	118.27
2	समेकितकर	650.00	766.38	117.90	849.69	775.04	91.21	650.00	724.71	111.49	850.00	800.48	94.17
3	शिक्षाउपकर	500.00	582.48	116.50	550.00	448.25	81.50	610.00	451.73	74.05	700.00	476.97	68.14
	योग	4780.00	4740.27	99.17	4307.40	3908.03	90.73	4460.00	3885.95	87.13	4050.00	4234.09	104.55



धन्यवाद