



সম্পত্তির স্বমূল্যায়ণ - নাগরিক ক্ষমতায়ণ - স্বচ্ছ, বন্ধুনিষ্ঠ ও আধুনিক করব্যবস্থা চালু হল আপনার শহরে

একনজরে ইউনিট এরিয়া এ্যাসেসমেন্ট

নিম্নোক্ত গাণিতিক সূত্রের ভিত্তিতে ইউনিট এরিয়া এ্যাসেসমেন্ট (UAA) পদ্ধতিতে এলাকাভিত্তিক সম্পত্তির বার্ষিক কর নির্ধারিত হবে :

$$\text{প্রদেয় কর টা/বর্ষ} = \text{বেস ইউনিট এরিয়া ভ্যালু টা/বর্ষ} \times \text{মাল্টিপ্লিকেটিভ ফ্যাক্টর সমূহ} \times \text{বাড়ির কভার্ড স্পেস / জমির পরিমাপ (ব:ফুঃ)} \times \text{কর হার (\%)}$$

PDF/Fresh Bills for 2017-2018 are to be paid and any less/excess payment will be taken care of subsequently with payment under new system.

PDF/Fresh Bills for 2017-2018 are to be paid and any less/excess payment will be taken care of subsequently with payment under new system.

বেস ইউনিট এরিয়া ভ্যালু

নতুন সম্পত্তির ব্যবস্থা রূপায়ণের উদ্দেশ্যে গঠিত পুরমূল্যায়ণ কমিটি (MVC) কলকাতা পৌরসংস্থার অন্তর্গত ১ থেকে ১৪১ নং ওয়ার্ডকে ২৯৩ টি ব্লকে বিভাজিত করেছেন। ব্লকগুলিকে আবার জমির মূল্য, প্রাপ্ত পরিষেবা ও পরিকাঠামোর নিরিখে A থেকে G পর্যন্ত সাতটি শ্রেণীতে বিন্যস্ত করা হয়েছে। জনশুনানির মাধ্যমে প্রাপ্ত ব্লক ও ক্যাটাগরি সংক্রান্ত নাগরিক অভিমানগুলি বিবেচিত হওয়ার পরেই এই “ব্লক বিভাজন এবং শ্রেণীবিন্যাস সংক্রান্ত চূড়ান্ত বিজ্ঞপ্তি” প্রকাশিত হয়েছে। প্রত্যেকটি শ্রেণীর একটি নির্দিষ্ট প্রাথমিক প্রতিবর্গফুট বার্ষিক মূল্য বা বেস ইউনিট এরিয়া ভ্যালু (BUAV) স্থির হয়েছে। BUAV, A শ্রেণীর জন্য হবে সর্বোচ্চ এবং তারপর শ্রেণী অনুযায়ী ক্রমান্বয়ে হ্রাস পেয়ে G শ্রেণীর জন্য হবে সর্বনিম্ন। এই BUAV-র তত্ত্ব বা ধারণাটি একই ব্লকে বা বিভিন্ন এলাকার একই শ্রেণীভুক্ত ব্লকের অন্তর্গত সম্পত্তিগুলির মধ্যে একটি বৃহৎস্বরূপ সাম্য সুনিশ্চিত করে। সাতটি শ্রেণির BUAV ক্ষিম-এ ঘোষিত হয়েছে।

মাল্টিপ্লিকেটিভ ফ্যাক্টর বা বৈশিষ্ট্য বাচক গুণক

একই ব্লকের অন্তর্গত সম্পত্তিগুলির মধ্যে বিদ্যমান ব্যাপক অসমসত্ত্বতার যুক্তিসংগত সমাধানের জন্য এই ফ্যাক্টরগুলি ব্যবহৃত হবে। সম্পত্তিগুলির ব্যবহারের ধরণ বয়স, ব্লকের মধ্যে অবস্থান, বসবাসের প্রকৃতি ও কাঠামো / নির্মাণ-এর ধরণ ইত্যাদি আপেক্ষিক বৈষম্য বা বিভিন্নতাকে এই MF গুলির মাধ্যমেই ধারণ করা হবে এবং সেই অনুসারে সম্পত্তিভেদে এর মান হ্রাস বা বৃদ্ধি পাবে (০.৫ থেকে ৮.০ এই সীমার মধ্যে)। এই ফ্যাক্টর দিয়ে BUAV কে গুন করলে স্বাভাবিক ভাবেই সম্পত্তির প্রকার অনুসারে অস্তিম BUAV (FBUAV) - এর মান কমবে বা বাড়বে।

করহার (%)

এই কর নির্ধারণ ব্যবস্থায় সরল হারে (Flat Rate) করহার ধার্য করা হয়েছে। এলাকাভিত্তিক ইউনিট এরিয়া এ্যাসেসমেন্ট পদ্ধতিতে তাৎপর্যপূর্ণভাবে বর্তমান ব্যবস্থায় চালু কর হার (১১%-৪০%) -এর থেকে কমে কর হার (৬%-২০%) ধার্য হয়েছে। এর সাথে যুক্ত হবে হাওড়া ব্রিজ কর।

বন্ডি ও কলোনী

এই পদ্ধতির অন্যতম প্রধান উদ্দেশ্য হল গরিব মানুষকে সম্পত্তিকরের বোঝা যথাসম্ভব কমানো এই কারণে এ্যানোম্যালি রিভিউ কমিটির সুপারিশ মত ভৌগোলিক অবস্থান নিরপেক্ষভাবে সমস্ত বন্ডিকে G শ্রেণীভুক্ত এবং সকল R.R & R কলোনিকে ও সরকারি নোটিফায়েড EWS/BSUP ক্ষিমগুলিকে একত্রে E শ্রেণীভুক্ত করার (যদি না সেগুলি ইতিমধ্যে F বা G শ্রেণীভুক্ত কোনো ব্লকে অবস্থিত হয়ে থাকে) প্রস্তাবটি পৌরসংস্থা ও MVC গ্রহণ করেছে।

উদাহরণ স্বরূপ কলাবাগান বন্ডির কথাই ধরা যাক যদিও বর্তমান শ্রেণীবিন্যাসে এটি C শ্রেণীভুক্ত ব্লকে অবস্থিত যার BUAV টা:৪২/-প্রতিবর্গফুট। যেহেতু বন্ডি, তাই এটির BUAV হবে, টা: ১৩ বর্গফুট /বর্ষ যেটি G শ্রেণীর ক্ষেত্রে প্রযোজ্য। যেহেতু বন্ডিগুলি সাধারণত সরু আইপি/সিমেন্ট বাঁধানো রাস্তার উপরে অবস্থিত হয় এবং নির্মাণ কাঠামো সেমি-পাকা হয় তাই নির্মাণগত ও অবস্থানগত MF হবে ০.৬ এবং ০.৬। যার ফলে চূড়ান্ত BUAV বা FBUAV দাঁড়াবে টা:(১৩ x ০.৬ x ০.৬ x ১ x ১ x ১) = টা. ৪.৬৮ প্রতিবর্গফুট প্রতিবর্ষ। সেক্ষেত্রে ধরা যাক ২০০ বর্গফুট সম্পত্তির জন্য বার্ষিক মূল্য (AV) হবে ৯৪০.০০ টাকা করহার যদি ৮% হয় তাহলে করের পরিমাণ দাঁড়াবে বার্ষিক টা: ৭৮ (হাওড়া ব্রিজ কর ধরে)। এছাড়াও, যদি বার্ষিকমূল্য ৫০০ টাকা বা তার কম হয় তাহলে সেই সকল সম্পত্তির কর মকুব করা হবে।

ফ্ল্যাট ও ফাঁকা জমি

Apportionment বা কর-বিভাজন হওয়া সাধারণ ফ্ল্যাটগুলি সমেত একই ধরনের সমস্ত সম্পত্তির ক্ষেত্রে একই বা সম কর হার প্রযোজ্য হবে। বর্তমানে প্রচলিত পদ্ধতিতে একটি বাড়িতে অবস্থিত সকল ফ্ল্যাটগুলির বার্ষিক মূল্যের মোট যোগফলের উপর করের হার নির্ভর করে; ফলে হার দাঁড়ায় প্রায় সবক্ষেত্রেই সর্বোচ্চ অর্থাৎ ৪০%। নতুন পদ্ধতিতে করের হার তথা পরিমাণ সম্পূর্ণত: নির্ভর করবে করদাতার নিজস্ব দখলীকৃত অংশের উপর। অর্থাৎ একেবারেই নিজস্ব ফ্ল্যাটের বার্ষিক মূল্যের উপর। ফাঁকা জমি সহ বাড়ির ক্ষেত্রে যদি প্লটের ৪০ শতাংশের অধিক এলাকা জুড়ে গ্রাউন্ড কভারেজ থাকে তবে বাড়তি ফাঁকা জমির উপর কোন করধার্য হবে না। নির্মাণহীন ফাঁকা জমির বার্ষিক মূল্য এই পদ্ধতিতে আর জমির সরকার নির্ধারিত বাজার দরের উপরে নির্ভর করবে না (বর্তমানে যেমন বাজারদরের ২.৫% বা ক্ষেত্র বিশেষে ৭% বার্ষিক মূল্যরূপে নির্ধারিত হয়)। সুতরাং এলাকাভিত্তিক সম্পত্তির নির্ধারণের এই পদ্ধতিতে ফাঁকা জমির কর স্বাভাবিকভাবেই অনেক কম হবে।

রিভেট

নতুন পদ্ধতিতে ২য়, ৩য় এবং ৪র্থ ত্রৈমাসিক কর যদি ১ম ত্রৈমাসিক কর প্রদানের নির্দিষ্ট তারিখের মধ্যে একসাথে প্রদান করা হয়, তাহলে শেষ তিনটি ত্রৈমাসিক করের উপর বাড়তি ৫ শতাংশ রিভেট দেওয়া হবে।

ট্যাক্স ক্যাপিং বা করের হ্রাস-বৃদ্ধি পরিমিতিকরণ

সংশ্লিষ্ট আইনে ও বিধিতে নির্দিষ্ট ব্যবস্থা রাখা হয়েছে যাতে নতুন পদ্ধতিতে দেয় কর ইতোমধ্যে মূল্যায়িত অংশের জন্য বর্তমানে দেওয়া বা প্রদেয় করের ২০ শতাংশের বেশী বৃদ্ধি বা হ্রাস না পায়। এই সুবিধা তখনই প্রাপ্ত হবে যদি ওই সম্পত্তিতে বর্তমান / সর্বশেষকৃত মূল্যায়ন পরবর্তী সময়ে প্রকৃতিগত বা চরিত্রগত কোন পরিবর্তন না হয়ে থাকে।

হাওড়া ব্রিজ কর

যদি বর্দ্ধিত কর কোন করদাতার কাছে অত্যন্ত অসুবিধাজনক বা ক্রেসদায়ক বলে মনে হয় সেক্ষেত্রে তার বা তাদের নির্দিষ্ট আবেদনের ভিত্তিতে তা নিরসনের বন্দোবস্তও আইনে রয়েছে। সেক্ষেত্রে পৌরসংস্থা নিয়োজিত একটি বিশেষ কমিটি আবেদন পত্র খতিয়ে দেখে পৌরসংস্থাকে প্রয়োজনীয় ব্যবস্থার সুপারিশ করবে।

বার্ষিক মূল্যের উপর হাওড়া ব্রিজ করের হার - ০.৫% (ওয়ার্ড ১-৬৫, ৬৮-৮৮, ৯০), ০.২৫% (৬৬, ৬৭, ৮৯, ৯১-১০০, ১১৫-১৪১), ০% (১০১-১১৪)।

ILLUSTRATION (Multiplicative factors as stated are illustrative and not exshutive)

Base Unit Area Values for covered space of bldg or land comprising bldg or vacant land	
Category	Rs. / sq. ft.
A	74
B	56
C	42
D	32
E	24
F	18
G	13

Code	Age of building / premises (MF1)	Multiplicative factor value
A1	Age of premises 20 years or less	1
A2	Age of premises > 20 years but ≤ 50years	0.9
A3	Age of premises > 50 years	0.8

Code	Type of property	Tax Rate
1	Un-developed Bustee	6%
2	Developed Bustee	8%
3	Government Properties within the meaning of section 171 subsection (8) of KMC Act,1980	10%
4	Properties having Annual Value < Rs. 30000/-	15%
5	Others	20%

Code	Location of property/ premise (MF2)	MF
L1	Property abutted by roads having width ≤ 2.5m	0.6
L2	Property abutted by roads having width >2.5 m but ≤ 3.5 m	0.8
L3	Property abutted by roads having width >3.5 m but ≤ 12 m	1
L4	Property abutted by roads having width >12 m	1.2

Please Log on to <https://www.kmcgov.in> or contact local office of Assessment-Collection Department for detail and collection/submission of Self-Assessment Form(SAF) within 60 days from date of publication of Scheme on 1/4/2017.

Occupancy Code	Occupancy Status (MF3)	MF
O1	Property (or portion thereof) under occupation of tenant(s) or anybody else other than an owner or his/her "family" as defined in the scheme, where the tenancy ≤ 20 years old and is used for non residential purpose	4
O2	Property (or portion thereof) under occupation of tenant(s) or anybody else other than an owner or his/her "family" as defined in the scheme, where the tenancy ≤ 20 years old and is used for residential purpose	1.5
O3	Fee/ Commercial Car Parking Space/ garage	4
O4	Property (or portion thereof) under occupation of tenant(s) or anybody else other than an owner or his/her "family" as defined in the scheme, where <ul style="list-style-type: none"> i. the tenancy > 20 years old but ≤ 50 years old and, ii. the tenant is not protected under West Bengal Premises Tenancy Act 1997 	1.2
O5	Property (or portion thereof) under occupation of tenant(s) or anybody else other than an owner or his/her "family" as defined in the scheme, where <ul style="list-style-type: none"> i. the tenancy > 20 years old but ≤ 50 years old and, ii. the tenant is protected under West Bengal Premises Tenancy Act 1997 	1
O6	Property (or portion thereof) under occupation of tenant(s) or anybody else other than an owner or his/her "family" as defined in the scheme, where the tenancy > 50 years old	1
O7	Property (or portion thereof) under occupation of owner or his/her "family" as defined in the scheme	1

Structure Code	Structure of Building (MF4)	MF
S1	Residential Building (not being an apartment) on a plot size > 10 cottah	1.5
S2	Apartments belonging to such "Special Projects" as earmarked by IG Registration (excluding apartments identified/ notified as MIG / LIG by any Government/ statutory body) or, Apartments having "covered space (excluding car parking space)" > 2000 sq. ft.	1.5
S3	All Pucca properties and such other properties not falling under any of the other categories	1
S4	All Car Parking Spaces (open and covered) and Garage	0.8
S5	Semi-Pucca	0.6
S6	Proportionate Common Area	0.5
S7	Kuchcha	0.5
Use Code	Usage Types (MF5)	MF
U1	Water Body	0.5
U2	Residential use	1
U3	Industrial/manufacturing, Shop<250 Sq.Ft., Restaurant	2
U4	Health, Edu - Inst, Single Screen Cinema, Hotel < 3 star, Bar	3
U5	Hotels 3 star and 4 star, Ceremonial House	4
U6	Office, bank, Hotel 5 star or more	5
U7	Commercial shops(not in U3) , mall, Multiplex	6
U8	Offsite ATM, Tower, Hoarding, Night Club	7
U9	Vacant Land upto 5 cottah not falling under U1 to U8	2
U10	Vacant Land more than 5 cottah	8

EXAMPLE:-----

Consider, a Two stroied house (with single assessee & premises no.) which is 25 years old and located in category 'C' by the side of a road having width 10.75 m with the following description considering which property is already assessed in old system; Covered Space at Gr.Floor(Rented to bank) at a monthly Rent of Rs.1.10 lac--3225 sq.ft. ; Covered Space of 1st floor(Owner's occupied & Residential)-- 3225 sq.ft. and car parking space (Owner's Occupied)--225 sq.ft. Total plot area 7000 sq.ft. Since ground coverage at plinth level > 40% of plot area no tax will be levied on remaining vacant land.

Factor / Parameter	Portion 1 (1 ST FL-Resi) Description	Values	Portion 2(Gr FL-NON – RESI/Bank) Description	Values	Portion 3 (GR FL-Car Parking) Description	Values
BUAV	'C' category	Rs. 42 / sq. ft.	'C' category	Rs. 42 / sq. ft.	'C' category	Rs. 42 / sq. ft.
Age (MF1)	25 years	0.9 (A2)	25 years	0.9 (A2)	25 years	0.9 (A2)
Location (MF2)	Property abutted by roads having width > 3.5 m but ≤ 12 m	1 (L3)	Property abutted by roads having width > 3.5 m but ≤ 12 m	1 (L3)	Property abutted by roads having width > 3.5 m but ≤ 12 m	1 (L3)
Occupancy (MF3)	Self-occupied	1 (O7)	Tenant	4 (O1)	Self-occupied	1 (O7)
Structure (MF4)	Pucca	1 (S3)	Pucca	1 (S3)	Car Parking	0.8 (S4)
Usage MF (MF5)	Residential	1 (U2)	Bank	5 (U6)	Car Parking	1 (U2)

Portion Location/ Description / Unit	Is it already assessed in the manner (in same nature and area of structure or usage or occupancy) as is being mentioned here (Y/N)	Base Unit Area Value* (in Rs./ sq. ft)	Covered Space* (in sq. ft.)	Age Multiplivative Factor (AF)*	Structure Multiplivative Factor (SF)*	Usage Multiplivative Factor (UF)*	Location Multiplivative Factor (LF)*	Occupancy Multiplivative Factor (OF)*	Annual Value* (A2b X A2c X A2d X A2e X A2f X A2g X A2h) (in Rs)	Aggregate Rent, if any, including Maintenance/ Service Charge etc. as receivable from tenant* (in Rs.)
A2a	A2aa	A2b	A2c	A2d	A2e	A2f	A2g	A2h	A2i	A2j
GROUND FLOOR(Bank)	Y	42	3225	A2(0.9)	S3(1)	U6(5)	L3(1)	O1(4)	42 X 3225 X 0.9 X 1 X 5 X 1 X 4 =2438100	1.10 lac
1st FLOOR(RESI)	Y	42	3225	A2(0.9)	S3(1)	U2(1)	L3(1)	O7(1)	42 X 3225 X 0.9 X 1 X 1 X 1 =121905	
GROUND FLOOR(CP)	Y	42	225	A2(0.9)	S4(0.8)	U2(1)	L3(1)	O7(1)	42 X 225 X 0.9 X 0.8 X 1 X 1 X 1 =6804	
Total Annual Value									2566809	

Total Annual Value	Rs. 2566809 say Rs.2566810 (rounded off to nearest rupees ten)
Tax Rate	20%
Annual Howrah Bridge Tax	0.5%
Gross Annual Tax = AV X 20.5%	Rs. 526196.05
Gross Qlty Tax	Rs.131549 (Subject to capping)