©
GOVERNMENT OF TAMIL NADU
2022

[Regd. No. TN/CCN/467/2012-14.
[R. Dis. No. 197/2009.
[Price: Rs. 3.20 Paise.

TAMIL NADU GOVERNMENT GAZETTE

EXTRAORDINARY PUBLISHED BY AUTHORITY

No. 218] CHENNAI, MONDAY, APRIL 11, 2022
Panguni 28, Pilava, Thiruvalluvar Aandu-2053

Part III—Section 2

Statutory Notifications and Orders issued by Heads of Departments.

NOTIFICATIONS BY HEADS OF DEPARTMENTS, ETC.

GREATER CHENNAI CORPORATION

REVENUE DEPARTMENT

NOTIFICATION FOR IMPLEMENTATION OF GENERAL REVISION OF PROPERTY TAX IN LIMITS OF GREATER CHENNAI CORPORATION WITH EFFECT FROM CURRENT HALF YEAR (i.e. I/2022-23)

(R.D.C.No.G1/6743/2008, dated 11.04.2022)

No. SRO C-11(a)/2022.

WHEREAS the 15th Central Finance Commission in its report has recommended that to qualify for any grants for urban local bodies from 2022-23 onwards, States will have to appropriately notify floor rates in the year 2021-22 and thereafter show consistent improvement in collection in tandem with the growth rate of the State's own GSDP;

AND WHEREAS the Government of India has mandated notifying the floor rates of property tax by the urban local bodies as one of the entry level conditions for receiving Central assistance under the Centrally sponsored schemes, viz. Swachh Bharat Mission 2.0 and Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation 2.0;

AND WHEREAS in G.O. (Ms) No.150, Municipal Administration and Water Supply Department, dated 12.11.2007, orders were earlier issued to the effect that the general revision of property tax in all the Municipal Corporations, Municipalities and Town Panchayats shall be taken up with effect from 01.04.2008, as per the existing statutory provisions in the relevant Urban Local Bodies, Acts and accordingly the revision of property tax was carried out in all Municipalities, Town Panchayats and Municipal Corporation except the Chennai City Municipal Corporation;

AND WHEREAS subsequently in G.O. (Ms) No.73, Municipal Administration and Water Supply Department, dated 19.07.2018 and G.O. (Ms) No.76, Municipal Administration and Water Supply Department, dated 26.07.2018, orders were issued for general revision of property tax in all Municipal Corporations, Municipalities and Town Panchayats, with effect from 01.04.2018, as per the existing statutory provisions in the relevant Urban Local Bodies Acts;

AND WHEREAS in G.O. (Ms) No.150, Municipal Administration and Water Supply Department, dated 19.11.2019, orders were issued constituting a Committee to examine the issues related to general revision of property tax in all the Urban Local Bodies and also for withholding of the general revision of property tax ordered in the said G.O. (Ms) No.73 and G.O. (Ms) No.76, till the receipt of the report of the Committee and the decision of the Government thereon;

AND WHEREAS the Committee in its report has stated that considering the last revision of property tax carried out in 1998 and 2008 for Chennai core city and rest of the Tamil Nadu respectively the following market indices provide a good proxy for property valuation increase over time in order to ascertain the quantum of increase in the property tax that can be effected.

(a) Wholesale Price Index – The Wholesale Price Index (WPI) is an indicator of inflation in the country. The WPI for 1998-99 is 48.1 for 2008-09 is 80 and for January 2022 is 142.9. The WPI has increased by 2.97 times from 1998-99 to January 2022 and it has increased by 1.79 times from 2008-09 to January 2022. Thus, it is inferred that the inflation linked increase for Chennai city (except added areas) can be 2.97 times and 1.79 times for rest of the State.

(b) Cost Inflation Index of Income Tax Department: The Change in Notional Value of Capital assets due to inflation over a period of time is prescribed by Income Tax Department. The increase in the Index from 1998-99 to 2021-22 is 3.8 times and from 2008-09 to 2021-22 it is 2.31 times.

(c) GDP growth method – The GSDP of the State at current prices for 2008-09 was Rs. 4,17,272 Crore. The GSDP 2021-22 is estimated to be around Rs. 21,79,655 Crore. This shows a growth by a factor of around 5.2 times.

AND WHEREAS, the above factors indicate the steady increase over time in the economic indicators, and during this period, the property tax has remained the same and the share of own source revenue of urban local bodies has declined drastically during the period, while the revenue expenditure has increased manifold putting the municipal finances under severe strain;

AND WHEREAS, considering the financial needs of the Urban Local Bodies to provide civic infrastructure and basic amenities/ services to the citizens, the mandatory conditions specified by the 15th Central Finance Commission for availing the grant and the entry level conditions for receiving funds under various Central schemes and also the report of the aforesaid Committee, the Government have decided to accept the report of the Committee Vide G.O.(Ms)No.53, Municipal Administration and Water Supply (MA.IV) Department, dated 30.03.2022 and has advised that the General Revision of Property Tax in all the Municipal Corporations including Greater Chennai Corporation, may be taken up by the respective Councils as per the laws governing the relevant Municipal Corporations.

AND WHEREAS, as per Chennai City Municipal Corporation Act, 1919, Schedule –IV, Taxation Rules, Part 1-A. Rule 3(3), “the Commissioner shall assess the property tax having regard to, the property tax payable by the owner or the occupier with reference to the guidelines, if any, issued by the council”.

AND WHEREAS, as per Section 98-A of Chennai City Municipal Corporation Act, 1919, “(1) Before the council passes any resolution imposing a tax or duty for the first time, it shall direct the commissioner to publish a notice in the Official Gazette and in the local newspaper of its intention and fix a reasonable period not being less than one month from the date of publication of such notice in the Official Gazette for submission of objections. The council may, after considering the objections, if any, received within the period specified, determine by resolution to levy the tax or duty. Such resolution shall specify the rate at which, the date from which and the period of levy, if any, for which such tax or duty shall be levied.

(2) when the council shall have determined to levy any tax or duty for the first time or at a new rate, the commissioner shall forthwith publish a notice in the manner laid down in sub-section (1) specifying the date from which, the rate at which and the period of levy, if any, for which such tax or duty shall be levied”

AND WHEREAS, the Council of Greater Chennai Corporation has resolved to notify General Revision of Property Tax under section 98-A of Chennai City Municipal Corporation Act, 1919, as per recommendation of the Committee and G.O.(Ms) No.53, Municipal Administration and Water Supply (MA.IV) Department, dated 30.03.2022 vide Resolution No. 39/2022, dated 09.04.2022.

NOW, THEREFORE, in exercise of the powers conferred under 98-A of the Chennai City Municipal Corporation Act, 1919, the Commissioner Greater Chennai Corporation notifies the following provisions with respect to General Revision of Property Tax in Chennai City:

General Revision will be carried out with effect from current half year of this financial year (i.e.1/2022-23) by multiplying the applicable ‘Increase Factor’ furnished in the table below with the existing Basic Street Rate respectively for each category.

Assessment category	***GCC Core City***	***GCC added area***
	Increase Factor	***Increase Factor***
Residential upto 600 square feet	1.5	1.25
Residential from 601-1200 square feet	1.75	1.5
Residential from 1201-1800 square feet	2	1.75
Residential from 1801 square feet	2.5	2
Industry	2	1.75
Commercial	2.5	2
Special Category (Hotel, Kalayana Mandapam, Hospital, Cinema Theatre) – Chennai City Only	To be taxed on par with commercial properties	To be taxed on par with commercial properties
Private Schools and colleges including self-financing courses/departments in Government Aided Institutions	2	1.75

Special Type buildings

For Special Type buildings (Star Hotels and Lodging Houses, Kalyana Mandapams, Cinema Theaters and Hospitals), the current methodology is based on the daily rentals of Hotels, Kalyana Mandapams and Hospitals and ticket rates of Cinema Theaters. In order to avoid administrative complexity in such a methodology, unnecessary litigation and also based on several representations from the concerned associations, the methodology of assessment for special category building in Chennai shall be made same as non-residential category (i.e. based on area and the non residential Basic Street Rate of the locality). And the Basic street rates applicable to non residential category shall be applied as such to Special Category properties in Chennai.

For assessees in this category who have cleared all arrears till 2/2021-22, the new methodology and rates shall be applied from the current half- year(i.e.1/2022-23). For assessees in this category having unpaid property tax dues, the new methodology and rates shall be applied from first half-year of 2022-23 (i.e.1/2022-23), only after all dues have been settled by the concerned assessees upto 2/2021-22.

Vacant Land Tax:

Currently, vacant land tax assessment is being assessed as per the Council Resolution No. 405/2009 dated 29-10-2009. Most of the assessments are at Rs. 0.50 per sq. ft. The vacant land tax shall now stand at Rs.1.00 per sq. ft. Further, if two-third or more of the land is vacant, vacant land tax on such vacant land shall also be levied along with the property tax.

Private Educational Institutions including Self Finance Courses/ Departments in Government aided institutions:

The basic street rate for this category of properties shall be calculated at 1.6 times of the existing residential basic street rate (i.e., the pre-revision residential basic street rate). On this, an increase factor of 2 in the case of Chennai core city and 1.75 in the case of added area shall be applied as per the table above to arrive at the revised basic street rate of this category of properties.

Age rebate shall be applied as follows:

For the purpose of Age Rebate the date of assessment/re-assessment, whichever is later shall be taken as the crucial date, to decide the quantum of Age Rebate.

Provided that, in case of re-assessment, if the date of effect of re-assessment is from the date prior to the re-assessment, date of effect shall be used for deciding the quantum age of rebate.

The quantum of age rebate shall be as follows:

Age of Buildings	***Rebate***
Buildings assessed / re-assessed with effect period upto March 1997	10 Percent
Buildings assessed / re-assessed with effect period between April 1997 and March 2007	6 Percent
Buildings assessed / re-assessed with effect period between April 2007 and March 2017	3 Percent
Buildings assessed / re-assessed with effect period from April 2017	Nil

Floor Rates

The existing rate of property tax i.e.12.40 percent of annual value per- half year shall be the floor rate of property tax in Chennai City.

Automatic Revision

Each year, the Basic Street Rate in force shall be increased by 6 percent or simple average of the growth rate of State's GSDP for the past 5 years, whichever is higher. (The effect of this annual increase shall be applicable from 1st April of each year and will be applied to all properties, existing and new)

Subsequent to the implementation of general revision as envisaged herein, all new/modifications/revised property tax assessment will be carried out as per the new BSR (i.e. Existing BSR x increased factor of the respective category) with effect from 1st half year of 2022-23.

This notification is published as per Section 98-A of Chennai City Municipal Corporation Act 1919. Any objections may be addressed to the Principal Secretary/Commissioner, Greater Chennai Corporation, Ripon Buildings, Chennai – 600 003 within 30 days from the date of publication of the notification. After 30 days from the date of this notification, the Council shall decide and finalize on the provisions contained herein.

GAGANDEEP SINGH BEDI,
Principal Secretary / Commissioner,
Greater Chennai Corporation.

Chennai-600 003,
11th April 2022.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி
வருவாய் துறை

நடப்பு நிதியாண்டு முதலாம் அரையாண்டு (அதாவது 1/2022–23) முதல் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சிக்குட்பட்ட பகுதிகளில் சொத்து வரி பொது சீராய்வு நடைமுறைப்படுத்துதல் பற்றிய அறிவிக்கை

(வ.து.ந.க.எண்.ஜி1/6743/2008, நாள் 11.04.2022)

15வது மத்திய நிதிக் குழுமம் தனது பரிந்துரையில், 2022–23ம் நிதியாண்டு முதல் மத்திய அரசின் எந்தவொரு மானியத்தைப் பெற வேண்டுமாயின், நகர்ப்புர உள்ளாட்சி அமைப்புகள் 2021–2022 ஆம் ஆண்டு முதல் சொத்துவரி தள வீதங்களை (Floor Rates) அறிவிக்கை செய்யவேண்டும் எனவும், அதனையடுத்து மொத்த மாநில உள்நாட்டு உற்பத்தியின் வளர்ச்சிக்கேற்ப வசூல் திறனை தொடர்ச்சியாக மேம்படுத்த வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது

Swachh Bharath Mission 2.0 and Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation 2.0 ஆகிய திட்டங்களின்கீழ் நகர்ப்புர உள்ளாட்சி அமைப்புகள் மத்திய அரசின் நிதியுதவி பெற வேண்டுமாயின், ஒரு தகுதிநிலை நிபந்தனையாக நகர்ப்புர உள்ளாட்சி அமைப்புகளில் சொத்துவரி தள வீதங்களை (Floor Rates) அறிவிக்கை செய்ய வேண்டும் என்பது கட்டாயமாக்கப்பட்டுள்ளது.

அரசாணை (நிலை) எண். 150, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 12.11.2007–ல் அனைத்து மாநகராட்சிகள், நகராட்சிகள் மற்றும் பேரூராட்சிகள் சொத்துவரி பொது சீராய்வினை 01.04.2008 முதல் தொடர்புடைய நகர்ப்புர உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் சட்டங்களின்படி, சட்ட ரீதியான நடைமுறைகளை பின்பற்றி மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் என ஆணையிட்ட நிலையில் சென்னை மாநகராட்சி தவிர்த்து ஏனைய மாநகராட்சிகள், நகராட்சிகள் மற்றும் பேரூராட்சிகளில் சொத்துவரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டது.

அரசாணை (நிலை) எண். 73, மற்றும் 76, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (M.A.IV) துறை, நாள் 19.07.2018 மற்றும் 26.07.2018ல், அனைத்து மாநகராட்சிகள், நகராட்சிகள் மற்றும் பேரூராட்சிகள் சொத்துவரி பொது சீராய்வினை 01.04.2018 முதல் தொடர்புடைய நகர்ப்புர உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் சட்டங்களின்படி, சட்ட ரீதியான நடைமுறைகளை பின்பற்றி மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் என ஆணையிடப்பட்டது.

அரசாணை (நிலை) எண். 150, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (M.A.IV) துறை, நாள் 19.11.2019ல், சொத்துவரி பொது சீராய்வு தொடர்பாக அனைத்து நகர்ப்புர உள்ளாட்சி அமைப்புகளிலும் பெறப்பட்ட ஆட்சேபணைகளை கூர்ந்தாய்வு செய்யக் குழு அமைக்கப்படுவதாகவும், குழுவின் அறிக்கை பெறப்படும் வரை, அரசாணை (நிலை) எண்.73, மற்றும் 76, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (M.A.IV) துறை, நாள் 19.07.2018 மற்றும் 26.07.2018–ன்படி மேற்கொள்ளப்பட்ட சொத்துவரி பொது சீராய்வு நிறுத்தி வைக்கவும் ஆணையிடப்பட்டது.

குழுவானது தனது அறிக்கையில் 1998 ஆம் ஆண்டு சென்னை மாநகராட்சியிலும் 2008 ஆம் ஆண்டு சென்னை மாநகராட்சியினை தவிர்த்து இன்ன பிற நகர்ப்புர உள்ளாட்சி அமைப்புகளிலும் சொத்துவரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ளப்பட்ட நிலையில், கீழ்க்குறிப்பிட்ட சந்தை குறியீடுகளை கொண்டு சொத்து மதிப்பு வளர்ச்சி அடைந்துள்ளது என அறியப்பட்ட நிலையில், எத்தகைய சொத்துவரி உயர்வினை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் என்பது கண்டறிந்து சொத்துவரி உயர்வு நிர்ணயம் செய்யலாம் என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

(அ) மொத்த விலை விற்பனை குறியீடு (WPI) – மொத்த விலை விற்பனை குறியீடு என்பது நாட்டின் பண வீக்கத்தை பிரதிபலிப்பதாக உள்ளது. மொத்த விலை விற்பனை குறியீடு 1998 ஆம் ஆண்டு 48.1 எனவும், 2008–2009 ஆம் ஆண்டு 80 எனவும் மற்றும் ஜனவரி 2022–ல் 142.9 ஆகவும் உள்ளது. மொத்த விலை விற்பனை குறியீடு 1998–99 முதல் ஜனவரி-2022 வரை 2.97 மடங்கும், 2008–2009 முதல் ஜனவரி - 2022 வரை 1.79 மடங்கும் உயர்வு அடைந்துள்ளது. அதன்படி, விலை உயர்வானது சென்னை மாநகரில் (இணைக்கப்பட்ட பகுதிகளை தவிர்த்து) 2.97 மடங்கும், மாநிலத்தின் இன்னபிறப் பகுதிகளுக்கு 1.79 மடங்கும் உயர்ந்துள்ளது.

(ஆ) வருமான வரி துறையின் செலவு பணவீக்க குறியீடு – வருமான வரி துறையால் பணவீக்கத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டு, முதலீட்டு சொத்து மதிப்பில் குறிப்பிட்ட காலங்களில் சொத்து மதிப்பில் ஏற்படும் மாற்றங்கள் மதிப்பிடப்படுகிறது. அதன்படி வளர்ச்சிக் குறியீடு 1998–99 முதல் 2021–22 வரை 3.8 மடங்கும், 2008–09 முதல் 2021–22 வரை 2.31 மடங்காகவும் உள்ளது.

(இ) உள்நாட்டு மொத்த உற்பத்தி (GDP) – 2008–2009ஆம் ஆண்டு மாநிலத்தின் உள்நாட்டு மொத்த உற்பத்தி தற்போதைய மதிப்பில் ரூ. 4,17,272 கோடியாகும். 2021–22ஆம் ஆண்டு மதிப்பிடப்பட்டுள்ள மாநிலத்தின் உள்நாட்டு மொத்த உற்பத்தி ரூ. 21,79,655 கோடியாகும். இதன்படி வளர்ச்சி விகிதம் 5.2 ஆக திகழ்கிறது.

மேற்குறிப்பிட்ட காரணிகள் மூலம் பொருளாதாரம் சீரானமுறையில் வளர்ச்சி அடைந்துள்ளது என தெரியவந்த நிலையில், சொத்துவரியானது அதே காலங்களில் மாற்றம் ஏதுமில்லாமல் உள்ளதால் நகர்ப்புர உள்ளாட்சி அமைப்புகளில் சொந்த ஆதார வருமானத்தில் சொத்துவரியின் பங்களிப்பு பெருமளவில் குறைந்து கொண்டே வருகிறது. அதேநிலையில் வருவாய் செலவினம் அதிகாரித்து வருவதால், நிதிநிலை மிகவும் கவலைக்கிடமாக உள்ளது.

நகர்ப்புர உள்ளாட்சி அமைப்புகளில் நிதி வருவாயின் அவசியத்தை கருத்தில் கொண்டும், அடிப்படை கட்டமைப்பு வசதிகள், பொதுமக்களின் தேவைகள் மற்றும் வசதிகளை மேம்படுத்தவும், 15வது மத்திய நிதிக்குழுவின் பரிந்துரையில் மானியங்களை பெறவும், ஒன்றிய அரசின் பல்வேறு திட்டங்களின் மூலம் நிதிகளைப் பெறுவதற்கு தகுதி பெறவும் குழுவின் அறிக்கையினை அரசு ஏற்க முடிவு செய்து, அரசாணை (நிலை) எண். 53, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (M.A. IV) துறை, நாள் 30.03.2022–ல் அனைத்து மாநகராட்சிகள், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி உட்பட தொடர்புடைய மன்றங்கள், தங்களது சட்ட வரையறைக்குட்பட்டு சொத்துவரி பொது சீராய்வினை மேற்கொள்ளலாம் என அறிவுறுத்தியுள்ளது.

சென்னை மாநகராட்சி முனிசிபல் சட்டம், 1919, அட்டவணை–IV, வரிவிதிப்பு விதிகள் பகுதி 1–A. விதி 3(3)ன்படி *"the Commissioner shall assess the property tax having regard to, the property tax payable by the owner or the occupier with reference to the guidelines, if any, issued by the council".*

சென்னை மாநகராட்சி முனிசிபல் சட்டம், 1919, பிரிவு 98–A(1)ன்படி "Before the council passes any resolution imposing a tax or duty for the first time, it shall direct the commissioner to publish a notice in the *Official Gazette* and in the local newspaper of its intention and fix a reasonable period not being less than one month from the date of publication of such notice in the *Official Gazette* for submission of objections. The council may, after considering the objections, if any, received within the period specified, determine by resolution to levy the tax or duty. Such resolution shall specify the rate at which, the date from which and the period of levy, if any, for which such tax or duty shall be levied.

(2) when the council shall have determined to levy any tax or duty for the first time or at a new rate, the commissioner shall forthwith publish a notice in the manner laid down in sub–section (1) specifying the date from which, the rate at which and the period of levy, if any, for which such tax or duty shall be levied".

அதன்படி, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மன்றம், மன்றத் தீர்மான எண். 39/2022, நாள் 09.04.2022–ன் வாயிலாக சொத்துவரி பொது சீராய்வு தொடர்பாக குழுவின் பரிந்துரை மற்றும் அரசாணை (நிலை) எண். 53, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (M.A.IV) துறை, நாள் 30.03.2022ன்படி அறிவிக்கைகள் வெளியிட அனுமதி வழங்கியுள்ளது.

இதனை தொடர்ந்து, ஆணையர், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி அவர்களால் சென்னை மாநகராட்சி முனிசிபல் சட்டம் 1919, பிரிவு 98–A; ன்படி சொத்துவரி பொது சீராய்வு தொடர்பாக கீழ்கண்ட இனங்களுக்கு அறிவிக்கை வெளியிடப்படுகிறது.

கீழ்கண்ட அட்டவணையில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள வரிவிதிப்பு இனங்களுக்கு முறையே குறிப்பிட்டுள்ள 'உயர்வு காரணி'யை தற்போது நடைமுறையிலுள்ள அடிப்படை தெரு கட்டணத்துடன் (BSR) பெருக்கி (Existing Basic Street Rate X Increase Factor) நடப்பு நிதியாண்டின் முதலாம் அரையாண்டு அதாவது 1/2022–23 முதல் சொத்துவரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ளப்படும்.

வரி விதிப்பு இனங்களுக்கு கீழ்கண்டவாறு நடப்பு நிதியாண்டின் முதலாம் அரையாண்டு அதாவது 1/2022–23 முதல் சொத்துவரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ளப்படும்.

வரி விதிப்பு இனங்கள்	*முந்தைய சென்னை மாநகராட்சி பகுதிகளுக்கு*	*2011 ஆம் ஆண்டு பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியுடன் இணைக்கப்பட்ட உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கு*
	உயர்வு காரணி	*உயர்வு காரணி*
குடியிருப்பு கட்டிடங்கள் பரப்பளவு 600 சதுர அடி வரை	1.5	1.25
குடியிருப்பு கட்டிடங்கள் பரப்பளவு 601 சதுர அடி முதல் 1200 சதுர அடி வரை	1.75	1.5
குடியிருப்பு கட்டிடங்கள் பரப்பளவு 1201 சதுர அடி முதல் 1800 சதுர அடி வரை	2	1.75
குடியிருப்பு கட்டிடங்கள் பரப்பளவு 1801 சதுர அடி முதல்	2.5	2
தொழிற்சாலை	2	1.75
குடியிருப்பு அல்லாத பகுதி	2.5	2
சிறப்பு வகை கட்டிடங்கள் (தங்கும் விடுதி, கல்யாண மண்டபம், மருத்துவமனை, திரையரங்கம்)	குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடங்களை போல்	குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடங்களை போல்
தனியார் கல்வி நிறுவனங்கள் மற்றும் அரசு நிதியுதவி பெற்று இயங்கும் கல்வி நிறுவனங்களில் சுயநிதி அடிப்படையில் செயல்படும் கல்வி நிறுவன கட்டிடங்கள்	2	1.75

சிறப்பு வகை கட்டிடங்கள்

தற்போது, தங்கும் விடுதிகள், திருமண மண்டபங்கள் மற்றும் மருத்துவமனைகள் ஆகியவற்றிற்கு அவை வசூலிக்கும் நாள் வாடகை அடிப்படையிலும், திரையரங்களுக்கு அவை வசூலிக்கும் இருக்கை கட்டணம் அடிப்படையிலும் சிறப்பு வகை கட்டிடங்கள் (1. தங்கும் வசதியுடன் கூடிய ஹோட்டல், 2. கல்யாண மண்டபம், 3. திரையரங்கம், 4. மருத்துவமனை) என குறிப்பிட்டு சொத்துவரி வசூலிக்கப்பட்டு வருகிறது. இந்த வரிவிதிப்பு முறைகளால் நிர்வாக சிக்கல்கள், தேவையற்ற வழக்குகள் மற்றும் பல்வேறு தொடர்புடைய சங்கத்திலிருந்து பெறப்பட்ட கோரிக்கைகள் அடிப்படையில், இவ்வகை கட்டிடங்களுக்கு குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடங்களுக்கு விதிக்கப்படுவதை போல் சொத்துவரி விதிக்கப்படும் (கட்டிடத்தின் பரப்பளவு மற்றும் கட்டிடம் அமைந்துள்ள தெருவிற்கான அடிப்படை தெருக் கட்டணம் அடிப்படையில்). இவ்வகை கட்டிடங்களுக்கு, குடியிருப்பு அல்லாத அடிப்படை தெருக் கட்டணம் என்பதன் அடிப்படையில் விதிக்கப்பட வேண்டும்.

2021–2022–ன் இரண்டாம் அரையாண்டு வரை சொத்துவரி செலுத்திய சிறப்பு வகை கட்டிட உரிமையாளர்களுக்கு நடப்பு நிதியாண்டின் முதலாம் அரையாண்டு அதாவது 1/2022–23 முதல், புதிய அடிப்படை தெருக் கட்டணத்தில், புதிய கணக்கிட்டு முறை நடைமுறைப்படுத்தப்படும். சொத்துவரியினை 2021–2022 இரண்டாம் அரையாண்டு வரை செலுத்தாதவர்கள் 2021–2022 இரண்டாம் அரையாண்டு வரை அனைத்து வரி நிலுவைகளை செலுத்திய பின், புதிய அடிப்படை தெருக் கட்டணத்தில், புதிய கணக்கிட்டு முறை, 1/2022–23 முதல் நடைமுறைப்படுத்தப்படும்.

காலிமனை

தற்போது காலிமனை வரியானது மன்றத் தீர்மான எண். 405/2009, நாள் 29.10.2009–ன்படி சதுர அடிக்கு 50 பைசா என விதிக்கப்பட்டு வருகிறது. பெரும்பான்மையான வரிமதிப்பீடுகள் ஒரு சதுர அடிக்கு 50 பைசா என்ற வீதத்தில் உள்ளது. தற்போது காலிமனை வரி சதுர அடிக்கு ரூ.1.00 என விதிக்கப்படவேண்டும். மேலும், கட்டிடங்கள் கட்டப்படும் மனைகளில், மூன்றில் இரண்டு பங்கு நிலத்தில் கட்டுமானம் ஏதும் மேற்கொள்ளப்படாமல் இருப்பின், அவ்வினங்களுக்கு கட்டிடங்களுக்கு விதிக்கப்படும் சொத்துவரியுடன், மீதமுள்ள நிலத்திற்குக் கூடுதலாக காலிமனை வரியும் சேர்த்து விதிக்கப்படவேண்டும்.

தனியார் கல்வி நிறுவனங்கள் மற்றும் அரசு நிதி உதவி பெற்று இயங்கும் கல்வி நிறுவனங்களில் சுயநிதி அடிப்படையில் செயல்படும் கல்வி நிறுவன கட்டிடங்கள்

இவ்வினங்களுக்கு அடிப்படை தெருக் கட்டணமாக, தற்போதைய குடியிருப்புப் பகுதிக்கான அடிப்படை தெருக் கட்டணத்தில் 1.6 மடங்கு விதிக்கப்பட வேண்டும். இவ்வாறு நிர்ணயிக்கப்பட்ட அடிப்படை தெருக் கட்டணத்தில் (தற்போதைய அடிப்படை தெரு கட்டணத்தில் 1.6 மடங்கு) மேற்கண்ட அட்டவணையின்படி, முந்தைய சென்னை மாநகராட்சி பகுதியாக இருப்பின், உயர்வு காரணி 2.00 என்பதன் அடிப்படையிலும், இணைக்கப்பட்ட பகுதியாக இருப்பின் உயர்வு காரணி 1.75 என்பதன் அடிப்படையிலும், சொத்துவரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

கட்டிட தேய்மானக் கழிவு கீழ்க்கண்டவாறு நடைமுறைப்படுத்தப்படும்

சொத்துவரி மதிப்பீடு செய்யப்பட்ட அல்லது சொத்துவரி மறுமதிப்பீடு செய்யப்பட்ட மதிப்பீடுகளில், இவற்றில் எது பின்னரோ அதனை அடிப்படையாகக் கொண்டு கட்டிடத்தின் தேய்மானக் கழிவுக்கான சதவீதம் முடிவு செய்யப்படும்.

கட்டிடங்கள் மறுமதிப்பீடு செய்யப்படும் இனங்களில், மறுமதிப்பீடு நடைமுறைப்படுத்தப்பட்ட காலம், மறுமதிப்பீடு செய்யப்பட்ட காலத்திற்கு முன்னதாக இருப்பின் மறுமதிப்பீடு நடைமுறைப்படுத்தப்பட்ட காலம் அடிப்படையில் கட்டிடத்தின் தேய்மானக் கழிவு முடிவு செய்யப்படும்.

கட்டிடத்தின் தேய்மானக் கழிவு விவரம் பின்வருமாறு:

கட்டிடத்தின் வயது	*சலுகை*
1997 மார்ச் மாதம் வரை புதிய மதிப்பீடு / மறு மதிப்பீடு செய்யப்பட்டவை என குறிப்பிட்டு ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள்	10 சதவீதம்
1997 ஏப்ரல் முதல் 2007 மார்ச் வரை புதிய மதிப்பீடு / மறு மதிப்பீடு செய்யப்பட்டவை என குறிப்பிட்டு ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள்	6 சதவீதம்
2007 ஏப்ரல் முதல் 2017 மார்ச் வரை புதிய மதிப்பீடு / மறு மதிப்பீடு செய்யப்பட்டவை என குறிப்பிட்டு ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள்	3 சதவீதம்
2017 ஏப்ரல் முதல் புதிய மதிப்பீடு / மறு மதிப்பீடு செய்யப்பட்டவை என குறிப்பிட்டு ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள்	இல்லை

தள வீதங்கள்

அரையாண்டு சொத்துவரி, ஆண்டு மதிப்பில் 12.40 சதவீதம் விதிக்கப்பட்டு வருகிறது. இதுவே சொத்துவிதிப்புக்கான தள வீதம் (Floor Rates) ஆகும்.

ஆண்டுதோறும் சொத்துவரி உயர்வு

ஒவ்வொரு ஆண்டும், தற்போதுள்ள அடிப்படை தெருக் கட்டணமானது, 6 சதவீதம் அல்லது கடந்த 5 ஆண்டின் மொத்த மாநில உள்நாட்டு உற்பத்தியின் (GSDP) சராசரி வளர்ச்சி வீதம் இவற்றில் எது அதிகமாக உள்ளதோ அதன் அடிப்படையில் உயர்த்தப்படும். (இவ்வாறு உயர்வு செய்யப்படும் அடிப்படை தெருக் கட்டணம் அனைத்தும் தற்போதைய மற்றும் புதிய மதிப்பீடுகளுக்கு, ஒவ்வொரு ஆண்டும் ஏப்ரல் 1—ந்தேதி முதல் நடைமுறைப்படுத்தப்படும்).

சொத்துவரி பொது சீராய்வினை தொடர்ந்து மேற்கொள்ளப்படவுள்ள புதிய/மறு/திருத்திய சொத்துவரி மதிப்பீடுகள் அனைத்தும் 2022—23—ம் முதலாம் அரையாண்டு முதல் புதிய அடிப்படை தெருக் கட்டணத்தில் (தற்போதைய அடிப்படை தெருக் கட்டணம் X வரிவிதிப்பு இனங்களுக்கு எதிராக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள உயர்வு காரணி) மேற்கொள்ளப்படவேண்டும்.

இந்த அறிவிக்கையானது சென்னை மாநகராட்சி முனிசிபல் சட்டம், 1919, பிரிவு—98—Aன்படி வெளியிடப்படுகிறது. சொத்துவரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்வது குறித்து ஆட்சேபணைகள் ஏதுமிருப்பின், அதனை இந்த அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்ட 30 நாட்களுக்குள் எழுத்து மூலமாக முதன்மைச் செயலாளர்/ஆணையர், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, ரிப்பன் மாளிகை, சென்னை-600 003 என்ற முகவரிக்கு அனுப்பிடலாம். இந்த அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்ட 30 நாட்களுக்கு பின்னர், மேற்படி பொருள் குறித்து மன்றத்தால் இறுதி செய்யப்படும்.

ககன்தீப் சிங் பேடி,
முதன்மை செயலாளர்/ஆணையர்,
பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி.

சென்னை—600 003,
2022, ஏப்ரல் 11.

PRINTED AND PUBLISHED BY THE COMMISSIONER OF STATIONERY AND PRINTING, CHENNAI
ON BEHALF OF THE GOVERNMENT OF TAMIL NADU