

"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"



കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

റവന്യൂ വകുപ്പ്- 1975 ലെ കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമം - 07/06/2024 തീയതിയിൽ നിലവിൽ വന്നിട്ടുള്ള കേരള കെട്ടിട നികുതി (ഭേദഗതി) നിയമം, 2023 പ്രകാരമുള്ള നികുതി നിർണ്ണയ നടപടികൾ സുഗമമാക്കുന്നതിനുള്ള മാർഗ്ഗ രേഖ (സ്റ്റാൻഡേർഡ് ഓപ്പറേറ്റിംഗ് പ്രൊസീഡ്യർ) പുറപ്പെടുവിച്ച് - ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

റവന്യൂ(സ്നേഷ്യൽ സെൽ) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.1111/2025/RD തീയതി,തിരുവനന്തപുരം, 06-05-2025

- പരാമർശം:-
1. 1975-ലെ കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമം ഭേദഗതി ചെയ്ത 07.06.2024 ലെ 56/Leg.B2/2023/Law നമ്പർ ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം .
 2. ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ 29.03.2025 ലെ LRB1/7189/2024 നം. കരട് മാർഗ്ഗരേഖ.

ഉത്തരവ്

1975-ലെ കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമത്തിലെ 2,5A,6,13,21 എന്നീ വകുപ്പുകൾ ഭേദഗതി ചെയ്തുകൊണ്ട് 07.06.2024 ലെ 56/Leg.B2/2023/Law നമ്പർ ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം പരാമർശം (1) പ്രകാരം ഉത്തരവായിട്ടുണ്ട് . ആയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമ ഭേദഗതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നിബന്ധനകളിൽ വന്നിട്ടുള്ള സംശയങ്ങൾ ദൂരീകരിക്കുന്നതിനും പ്രായോഗിക ബുദ്ധിമുട്ടുകൾ ഒഴിവാക്കുന്നതിനും അപ്പീൽ/റിവിഷൻ/കോടതി വ്യവഹാരങ്ങൾ എന്നിവ പരമാവധി ഒഴിവാക്കുന്നതിനുമായി സ്റ്റാൻഡേർഡ് ഓപ്പറേറ്റിംഗ് പ്രൊസീഡ്യർ (SOP) പുറപ്പെടുവിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 1

2023 ലെ കേരള കെട്ടിട നികുതി ഭേദഗതി നിയമം 07/06/2024 തീയതിയിൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നിട്ടുള്ളതാണ്. പ്രസ്തുത തീയതിയിലോ അതിന് ശേഷമോ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കുന്ന അഥവാ ഒക്കപൈ ചെയ്യപ്പെടുന്ന എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും പ്രസ്തുത ഭേദഗതി നിയമപ്രകാരമാകണം കെട്ടിട നികുതി , അധിക നികുതി, കെട്ടിടനികുതി സെസ് എന്നിവ ചുമത്തേണ്ടത്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 2

കത്തിടപാടുകളിലും നോട്ടീസുകളിലും നികുതി നിർണ്ണയ ഉത്തരവിലും Demand Collection Balance സ്റ്റേറ്റ്‌മെന്റുകളിലും മേലിൽ ആഡംബരനികുതി എന്ന വാക്കിന് പകരമായി “അധികനികുതി” എന്ന വാക്ക് ഉപയോഗിക്കേണ്ടതാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 3

2023 ലെ ഭേദഗതി നിയമ പ്രകാരം തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ പരിപാലിച്ചുവരുന്ന/അനുവദിക്കുന്ന സോഫ്റ്റ്‌വെയർ/ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിച്ചതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ / ഒക്കുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് എന്നിവയിലെ തറ വിസ്തീർണ്ണം (പ്ലിന്ത് ഏരിയ) അടിസ്ഥാനപ്പെടുത്തിയാകണം കെട്ടിട നികുതി, അധിക നികുതി എന്നിവ നിർണ്ണയിക്കേണ്ടത് എന്നാണ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളത്. വസ്തുനികുതി ഈടാക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി നിലവിൽ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകൾ പരിപാലിച്ചുവരുന്ന SANCHAYA സോഫ്റ്റ് വെയറിൽ മാത്രമാണ് റവന്യൂ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് യൂസർ ക്രെഡൻഷ്യൽസ് അനുവദിച്ചിട്ടുള്ളത് എന്നതിനാൽ, ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് പ്രദേശത്തുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ കെട്ടിട നികുതി, അധികനികുതി എന്നിവ നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് മാത്രം പ്രസ്തുത തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ സോഫ്റ്റ് വെയറിലെ തറവിസ്തീർണ്ണത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കേണ്ടതാണ്. മുനിസിപ്പാലിറ്റി, കോർപ്പറേഷൻ പരിധിയിലെ കെട്ടിടങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് നിലവിൽ K- SMART -ൽ സോഫ്റ്റ് വെയർ വിശദാംശങ്ങൾ ലഭ്യമാകുന്നത് വരെ ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരിയിൽ നിന്നും ലഭിക്കുന്ന വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിച്ചതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ/ഒക്കുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് എന്നിവയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി കെട്ടിടനികുതി, അധികനികുതി എന്നിവ നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതും ആയത് സംബന്ധിച്ച് ടി ഓഫീസുകളിൽ നിന്നും വിശദാംശങ്ങൾ നേരിട്ട് ലഭ്യമാക്കി നികുതി നിർണ്ണയ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതുമാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 4

മുൻ ഖണ്ഡികയിൽ പരാമർശിക്കുന്ന രേഖകളെ / സോഫ്റ്റ്‌വെയറിനെ അടിസ്ഥാനമാക്കി തറ വിസ്തീർണ്ണം (പ്ലിന്ത് ഏരിയ) കണക്കാക്കുമ്പോൾ, താമസ കെട്ടിടങ്ങളുടെ പ്ലിന്ത് ഏരിയയിൽ കൂട്ടിച്ചേർക്കാൻ പാടില്ലെന്ന് വകുപ്പ് 5(5) ന്റെ ക്ലിപ്ത നിബന്ധനയിൽ പരാമർശിക്കുന്ന കെട്ടിടഭാഗങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ അവ ഒഴിവാക്കേണ്ടതാണ്. താമസ കെട്ടിടമോ താമസേതര കെട്ടിടമോ എന്ന് തിരിച്ചറിയുന്നതിനായും ആവശ്യമെങ്കിൽ റവന്യൂ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് കെട്ടിടത്തിൽ പ്രവേശിക്കാവുന്നതും പരിശോധന നടത്താവുന്നതുമാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 5

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ പരിപാലിച്ചുവരുന്ന ഓൺലൈൻ സോഫ്റ്റ് വെയറിൽ നിന്നും സ്കെച്ച് ലഭ്യമല്ലാത്ത സാഹചര്യങ്ങളിലും, കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് (5)ന്റെ ഉപ വകുപ്പ് (5) പ്രകാരം താമസ കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ കൂട്ടിച്ചേർക്കാൻ പാടില്ലാത്ത കെട്ടിട ഭാഗങ്ങളുടെ തറവിസ്തീർണ്ണം കണക്കാക്കുന്നതിനുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വില്ലേജ് ഓഫീസർ കെട്ടിടത്തിൽ പ്രവേശിച്ചു ആവശ്യമായ അളവുകൾ ശേഖരിക്കേണ്ടതും നികുതി നിർണ്ണയത്തിനായി ഒരു സ്കെച്ച് തയ്യാറാക്കേണ്ടതുമാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 6

10/02/1992 നു ശേഷം നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയ ഒരു കെട്ടിടത്തിൽ, 2023 ലെ കേരള കെട്ടിട

നികുതി ഭേദഗതി നിയമം നിലവിൽവന്ന തീയതിയിലോ (07/06/2024) ശേഷമോ കൂട്ടിച്ചേർക്കൽ നടത്തിയിട്ടുള്ള സംഗതിയിൽ കെട്ടിട നികുതി നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ, ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ പരിപാലിച്ചുവരുന്ന/ അനുവദിക്കുന്ന സോഫ്റ്റ്‌വെയർ/വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിച്ചതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ / ഒക്കുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് എന്നിവ പ്രകാരമുള്ള നിലവിലെ പ്ലിന്റ് ഏരിയയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി കെട്ടിടനികുതി നിർണ്ണയം നടത്തേണ്ടതും ഇപ്രകാരം നിർണ്ണയിക്കുന്ന തുകയിൽ നിന്നും മുൻപ് നിർണ്ണയിച്ച നികുതി തുക കുറവ് വരുത്തേണ്ടതും അവശേഷിക്കുന്ന തുക മാത്രം ഈടാക്കേണ്ടതുമാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 7

ഒന്നിലധികം അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളോ ഫ്ലാറ്റുകളോ ഉൾപ്പെട്ട കെട്ടിടത്തിലെ ഓരോ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളും അഥവാ ഫ്ലാറ്റുകളും വ്യത്യസ്ത വ്യക്തികളുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതാണെങ്കിൽ അത്തരം ഓരോ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളും ഫ്ലാറ്റുകളും കെട്ടിട നികുതി നിർണ്ണയത്തിനായി വെവ്വേറെ കെട്ടിടങ്ങളായി കണക്കാക്കേണ്ടതും തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങൾ പരിപാലിച്ചുവരുന്ന/ അനുവദിക്കുന്ന സോഫ്റ്റ്‌വെയർ/വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിച്ചതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ/ ഒക്കുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് എന്നിവയിലെ ഉടമസ്ഥത, പ്ലിന്റ് ഏരിയ എന്നിവയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി നികുതി നിർണ്ണയം നടത്തേണ്ടതുമാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 8

ഒരു ഫ്ലാറ്റ് അഥവാ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് സമുച്ചയത്തിൽ നിന്നും ഒരാൾ ഒന്നിലധികം ഫ്ലാറ്റുകളോ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളോ വിലയ്ക്കുവാങ്ങുന്നിടത്ത് അത്തരം ഫ്ലാറ്റുകൾ പരസ്പരബന്ധിതങ്ങളാണെങ്കിൽ അവയുടെ ആകെ പ്ലിന്റ് ഏരിയ കണക്കിലെടുത്താകണം കെട്ടിടനികുതി, അധികനികുതി എന്നിവ നിർണ്ണയിക്കേണ്ടത്. എന്നാൽ, പരസ്പരബന്ധിതമല്ലാത്ത ഫ്ലാറ്റുകളോ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളോ ഒരാൾ വിലയ്ക്കുവാങ്ങിയിട്ടുള്ളിടത്ത് അവ വെവ്വേറെ കെട്ടിടങ്ങളായി കണക്കാക്കിയാകണം നികുതി നിർണ്ണയം നടത്തേണ്ടത്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 9

തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങൾ പരിപാലിച്ചുവരുന്ന/ അനുവദിക്കുന്ന സോഫ്റ്റ്‌വെയർ/ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിച്ചതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ / ഒക്കുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് എന്നിവയിൽ നിന്നും ഫ്ലാറ്റുകൾ, അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ എന്നിവയിലെ പൊതുവായ ഉപയോഗത്തിനായുള്ള കെട്ടിടഭാഗങ്ങളുടെ (common areas) ആകെ തറ വിസ്തീർണ്ണം കണക്കാക്കിയശേഷം ആയത് പ്രസ്തുത പാർപ്പിട സമുച്ചയത്തിലെ ഓരോ ഫ്ലാറ്റിന്റെയും അഥവാ അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റേയും തറ വിസ്തീർണ്ണത്തോടൊപ്പം ആനുപാതികമായി കൂട്ടിച്ചേർക്കേണ്ടതും ഓരോ ഫ്ലാറ്റിന്റെയും അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റേയും കെട്ടിടനികുതി, അധിക നികുതി എന്നിവ ഇപ്രകാരം കൂട്ടിച്ചേർത്ത തറവിസ്തീർണ്ണം ഉൾപ്പെടെയുള്ള ആകെ തറവിസ്തീർണ്ണത്തിനെ അടിസ്ഥാനമാക്കി നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുമാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 10

അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളോ ഫ്ലാറ്റുകളോ ഉൾപ്പെട്ട ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയായ ശേഷവും ബിൽഡർ തന്നെ ഉടമയായിരിക്കുന്നിടത്തും അല്ലെങ്കിൽ വിൽപ്പനയ്ക്ക് ശേഷം ബിൽഡറുടെ

ഉടമസ്ഥതയിൽ അവശേഷിക്കുന്ന കെട്ടിടഭാഗങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചും കെട്ടിടനികുതി, അധിക നികുതി എന്നിവ നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനായി ഇത്തരത്തിൽ ബിൽഡറുടെ ഉടമസ്ഥതയിൽ അവശേഷിക്കുന്ന കെട്ടിടഭാഗങ്ങളുടെ ആകെ പ്ലിന്ത് ഏരിയ കണക്കാക്കി ബിൽഡറുടെ പേരിൽ കെട്ടിടനികുതി, അധിക നികുതി എന്നിവ ചുമത്തേണ്ടതാണ്. ഇത്തരം സംഗതികളിൽ ആകെ പ്ലിന്ത് ഏരിയ കണക്കാക്കുന്നതിന് അവശേഷിക്കുന്ന ഭാഗങ്ങൾ (ഫ്ലാറ്റുകൾ/അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ) പരസ്പരബന്ധിതമാക്കേണ്ടതില്ലാത്തതാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 11

എന്നാൽ, ഇത്തരത്തിൽ ബിൽഡറുടെ പേരിൽ നികുതി നിർണ്ണയം നടത്തിയശേഷം ഫ്ലാറ്റുകളോ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളോ വിൽപന വഴി കൈമാറ്റം ചെയ്യപ്പെടുന്നപക്ഷം വിൽപനയെത്തുടർന്നുള്ള പുതിയ ഉടമകളുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഫ്ലാറ്റുകൾക്ക്/അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾക്ക് അധികനികുതി ഈടാക്കുന്നതിനായി ഉടമസ്ഥതയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി വെച്ചേറെ നികുതി നിർണ്ണയം നടത്തേണ്ടതാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 12

കെട്ടിട നികുതി അടയ്ക്കാൻ 'കെട്ടിട ഉടമ' ബാധ്യസ്ഥനാണ് എന്നതിനാൽ, ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന് തദ്ദേശസ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും പെർമിറ്റോ ഒക്കുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റോ ലഭിച്ചിട്ടില്ല എന്നത് നികുതിനിർണ്ണയം ഒഴിവാക്കുന്നതിന് കാരണമല്ലാത്തതാണ്. നികുതി നിർണ്ണയത്തിനായി നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള സോഫ്റ്റ്‌വെയർ/ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിച്ചതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ / ഒക്കുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് എന്നിവ ലഭ്യമല്ലാത്ത സാഹചര്യങ്ങളിൽ വില്ലേജ് ഓഫീസർ അളന്നു തിട്ടപ്പെടുത്തുന്ന പ്ലിന്ത് ഏരിയ അടിസ്ഥാനമാക്കി കെട്ടിട നികുതി, അധികനികുതി എന്നിവ നിർണ്ണയിക്കാവുന്നതാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 13

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ പരിപാലിച്ചു വരുന്ന ഓൺലൈൻ സോഫ്റ്റ് വെയറിൽ നിന്നും ലഭ്യമാകുന്ന തറവിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കെട്ടിട നികുതിയും അധിക നികുതിയും നിർണ്ണയിക്കാവുന്നതും പരാതിയുണ്ടെങ്കിൽ മാത്രം പ്രസ്തുത കെട്ടിടം പരിശോധിക്കുന്നതിന് റവന്യൂ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് അധികാരം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 14

താമസേതര കെട്ടിടങ്ങളിലെ ഷീറ്റ് പാകിയ മേൽക്കൂരകൾ, എക്സ്റ്റൻഷനുകൾ എന്നിവ സംബന്ധിച്ചും നികുതി നിർണ്ണയത്തിനായി വില്ലേജ് ഓഫീസർ കെട്ടിടം അളന്നു സ്കെച്ച് തയ്യാറാക്കേണ്ടതും റിപ്പോർട്ടിനൊപ്പം ഓൺലൈനായി അപ് ലോഡ് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 15

SANCHAYA സോഫ്റ്റ് വെയറിൽ ലോഡ്ജുകൾ, ഹോസ്റ്റലുകൾ, ബോർഡിംഗുകൾ, ഹോംസ്റ്റേകൾ, റിസോർട്ടുകൾ തുടങ്ങിയവ താമസകെട്ടിടങ്ങളായാണ് രേഖപ്പെടുത്തുന്നത്. കേരള കെട്ടിട നികുതി നിയമ പ്രകാരം നികുതി നിർണ്ണയിക്കേണ്ട ആവശ്യത്തിന് ഇത്തരം കെട്ടിടങ്ങളെ താമസേതര കെട്ടിടങ്ങളായാണ് കണക്കാക്കേണ്ടത് എന്നതിൽ ശ്രദ്ധ പുലർത്തേണ്ടതാണ്.

മാർഗ്ഗരേഖ നം. 16

നികുതി നിർണ്ണയാധികാരി നികുതി നിർണ്ണയ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ച് ഒരു വർഷം കഴിഞ്ഞശേഷം പ്രസ്തുത ഉത്തരവ് ജില്ലാ കളക്ടർ സ്വമേധയാ പുനഃപരിശോധിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

കെ ആർ ജ്യോതിലാൽ

അഡീഷണൽ ചീഫ് സെക്രട്ടറി

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

പകർപ്പ് :- 1. ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ

2. ജില്ലാ കളക്ടർമാർ (ടി മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾക്ക് വിധേയമായി തുടർനടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശം എല്ലാ നികുതി നിർണ്ണയ അധികാരികൾക്കും നൽകുന്നതിലേക്കായി)