



# TAMIL NADU GOVERNMENT GAZETTE

PUBLISHED BY AUTHORITY

No.31]

CHENNAI, WEDNESDAY, AUGUST 1, 2018  
Aadi 16, Vilambi, Thiruvalluvar Aandu-2049

## Part III—Section 2

Statutory Notifications and Orders issued by  
Heads of Departments.

NOTIFICATIONS BY HEADS OF DEPARTMENTS, ETC.

### CONTENTS

	<i>Pages.</i>
<b>GREATER CHENNAI CORPORATION</b>	
REVENUE DEPARTMENT	
Notification for Rationalization and General Revision of Property Tax, as per Chennai City Municipal Corporation Act, 1919 .. .. .	96-98
<b>பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி</b>	
வருவாய் துறை	
சென்னை மாநகர முனிசிபல் சட்டம், 1919-ன்படி சொத்து வரி சீரமைப்புடன் கூடிய சீராய்வினை நடைமுறைப்படுத்துதல் பற்றிய அறிவிக்கை .. .. .	99-102

**NOTIFICATIONS BY HEADS OF DEPARTMENTS, ETC.**

**GREATER CHENNAI CORPORATION**

REVENUE DEPARTMENT

**Notification for Rationalization and General Revision of Property Tax,  
as per Chennai City Municipal Corporation Act, 1919.**

*(R.D.C.No.G1/6743/2008.)*

No. SRO C-18/2018.

Under Section 100 of Chennai City Municipal Corporation Act, 1919, the property tax is levied by Greater Chennai Corporation based on the annual rent reasonably be expected to let from month to month or from year to year. Under section 98 of Chennai City Municipal Corporation Act, 1919 the Council may levy property tax. The property tax shall be assessed with reference to the guidelines issued by the Council under Schedule – IV, Taxation Rules, Part 1-A, Rule 3(3) of Chennai City Municipal Corporation Act, 1919.

Government had ordered for general revision of property tax with effect from 1/2018-19, *vide* G.O.(Ms).No.73, Municipal Administration and Water Supply (MA.IV) Department, dated 19.07.2018 & *vide* G.O.(Ms).No.76, Municipal Administration and Water Supply (MA.IV) Department dated 26.07.2018 for the Greater Chennai Corporation and all the other Corporations, Municipalities & Town Panchayats and conditioned that general revision of property tax should not be more than 50% for residential buildings and 100% for non-residential buildings.

Under Section 98-A (1) & (2) of Chennai City Municipal Corporation Act, 1919, when the council shall have determined to levy any tax or at a new rate should be published in *Tamil Nadu Government Gazette* and local news papers to receive claims and objections from the public within 30 days from the date of publication.

The methods being followed for levy of property tax vary between the amalgamated local bodies and erstwhile Chennai Corporation limits and petitions were received from various associations, organizations and public in this regard. To clear the discrepancies a rationalization committee was constituted. The rationalization committee has suggested the following recommendations and it should also be executed.

**Recommendation – 1**

1) A uniform method should be adopted for the entire Greater Chennai Corporation areas for property tax calculation. The core city calculation method should be taken to calculate property tax for entire Greater Chennai Corporation areas.

2) The property tax in the limits of erstwhile Chennai Corporation areas would have been calculated based on the basic street rates provided for every street. As such all the streets in amalgamated Greater Chennai Corporation should also be provided with basic street rate to calculate the property tax.

3) Since, the Rationalisation Committee has recommended that basic street rate should be fixed for all the streets as like in the core city zones, the basic street rates fixed by erstwhile local bodies were modified to suit the method for core city calculation. **(In this method, only the basic street rates were modified to get the same property tax using the Greater Chennai Corporation method, as was calculated for the assessed area using erstwhile method and rate).** The basic street rate calculated as above will be considered as basic street rates for levy of property tax as per GCC method.

4) Under section 100(2) of the Chennai City Municipal Corporation Act, 1919, 'the annual value of lands and buildings shall be deemed to be the gross annual rent at which they may at the time of assessment reasonably be expected to let from month to month or from year to year'

5) To fix the basic street rate for all the streets, the guide line value of the Registration Department for land and Public Works Department rate per square feet for cost of construction of building, should be taken to ascertain the property value as per guidelines of The Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960.

**The Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960**

Under Section 4 (2) Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960 the fair rent for any residential building shall be nine per cent gross return per *annum* on the total cost of such building.

(3)The fair rent for any non-residential building shall be twelve per cent gross return per *annum* on the total cost of such building.

(4) The total cost referred to in sub-section (2) and sub-section (3) shall consist of the market value of the site in which the building is constructed, the cost of construction of the building.

(5) (a) The cost of construction of the building including cost of internal water-supply, sanitary and electrical installations shall be determined with due regard to the rates adopted for the purpose of estimation by the Public Works Department of the Government for the area concerned. The Controller may, in appropriate cases, allow or disallow an amount not exceeding thirty percent of the cost of construction having regard to the nature of construction of the building.

Based on the above said rules, the rationalisation committee has proposed to scrutinize the present basic street rates for levy of property tax and to revise the basic street rates for entire Greater Chennai Corporation limits.

**The proposed method for calculation of basic street rates for property tax rationalisation is as follows:**

(i) The value of the property will be calculated based on the guide line value of the land and cost of construction based on Public Works Department rates.

(ii) As per The Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960 the annual rental value should not exceed 9 percent for residential and 12 percent for non residential buildings.

**Table–A:** The method of calculation for fixing basic street rate based on annual rental value.

Land Value : Guide line value of the particular street ( for 1000 sq. ft.)

Cost of construction : Based on the PWD rate for per sq.ft. ( for 800 sq. Ft.)

Property Value: ( Calculated as stated below)

- a. Land value: 1000 sq.ft. X Guide line value
  - b. Cost of construction : 800 sq. ft. X PWD rate
  - c. Amenities : 22.5 percent of cost of construction
  - d. Based on location of property (GCC limit) 20 percent of building cost
- Value of the property = a+b+c+d

Calculation of basic street rate based on the (value of the property) Annual rental value

- a. Annual rental value (Value of the property X 0.35 percent for residential/ 1.50 percent for non residential)
- b. Monthly rental value (Annual rental value/12)
- c. Annual Value as per GCC method ( MRV X 10.92)
- d. Monthly Rental Value as per GCC method (AV /12)
- e. Rate per square feet ( MRV/800)

**Recommendation – 2**

Core city calculation and taxation method should be applied for entire Greater Chennai Corporation limits for the assessment of Cinema Theatre, Hospital, Kalyana Mandapams and Star Hotels. As such, Cinema Theatre, Hospital, Kalyana Mandapams and Star Hotels located in the extended area zones should be assessed under “Special type category” as the method is being followed in core city zones.

**Recommendation – 3**

Core city calculation and taxation method should be applied for entire Greater Chennai Corporation limits for the assessment of Industrial category buildings. As such, the industrial buildings located in the extended area zones should be assessed under the ‘Non-residential category’ as the method is being followed in core city zones.

**Recommendation – 4**

In the Government letter No. 38279/Elections/2006-2, Municipal Administration and Water Supply Department, dated 01.02.2008, Government had given guidelines that no rebate will be allowed for the owner occupied buildings. As such, the owner rebate which has been allowed in the core city zones should be withdrawn and the method is being followed in extended area zones should be adopted for all type of properties.

**Recommendation – 5**

Core city calculation and taxation method should be applied for entire Greater Chennai Corporation area for the assessment of semi permanent roof structure properties. As such, 20% rebate should be permitted for the properties which has semi permanent roof structures located in the extended area zones.

Along with above recommendations, the general revision of property tax will be carried out in the limits of Greater Chennai Corporation as per G.O.(Ms) No. 73, Municipal Administration and Water Supply (MA.IV) Department, dated 19.07.2018 and G.O.(Ms) No. 76, Municipal Administration and Water Supply (MA.IV) Department, dated 26.07.2018. The Special Officer - Council *vide* Resolution No. 593/2018, dated 27.07.2018, had accorded sanction to revise the basic street rate as stated below with effect from I/2018-19 and implement the general revision of property tax and to publish the notification in Government Gazette and local news papers for claims and objections of the public.

### General Revision

#### (i) Table – I : Calculation for Residential buildings for general revision

a) The existing basic street rates for residential buildings as per item no.3 in recommendation – 1, should be raised to 50% and taken as basic street rate.

b) The basic street rates calculated (**Table–A**) for residential buildings as per the factor (0.35) should be raised to 50% and taken as basic street rate.

c) Lower of the (a) and (b) should be taken .

d) The existing basic street rates should be raised to 10% and taken as basic street rate.

**e) Higher of the (c) and (d) should be fixed as basic street rate for general revision of property tax.**

#### (ii) Table – II : Calculation for Non-Residential buildings for general revision

a) The existing basic street rates for non-residential buildings as per item no.3 in recommendation – 1, should be raised to 100% and taken as basic street rate

b) The basic street rates calculated (**Table–A**) for non-residential buildings as per the factor (1.50) should be raised to 100% and taken as basic street rate

c) Lower of the (a) and (b) should be taken

d) The existing basic street rates should be raised to 10% and taken as basic street rate

**e) Higher of the (c) and (d) should be fixed as basic street rate for general revision of property tax.**

*Note:* In the above calculation for fixing the basic street rate for residential and non-residential properties, if any basic street rate comes as fraction next to rupee in paise values it should be rounded off to next 10 paise. Eg: The basic street rate comes as Rs. 1.01p to 1.099999p will be rounded off as Rs.1.10p and fixed accordingly.

The general revision of property tax as per G.O.(Ms) No. 73, Municipal Administration and Water Supply (MA.IV) Department, dated 19.07.2018 and G.O.(Ms) No. 76, Municipal Administration and Water Supply (MA.IV) Department, dated 26.07.2018 and rationalisation of property tax with effect from I/2018-19 in the limits of Greater Chennai Corporation will be executed for all the properties from the date of sanction accorded by Special Officer – Council. The levy of property tax for new assessments for the forthcoming period will be carried out as per the revised basic street rates.

Under Schedule – IV, Part 1-A, Rule 1- C of Chennai City Municipal Corporation Act, 1919, general revision of property tax will be carried out based on the property tax self declaration form submitted by assesseees or based on the reports of field officials after the rationalisation of property tax.

This notification is issued u/s 98- A of Chennai City Municipal Corporation Act, 1919 for levying of property tax. The levy of property tax will be finalised after the 30 days from the date of issuance of this notification.

Objection if any, in this regard may be informed within the stipulated period in writing to the Commissioner, Greater Chennai Corporation, Ripon Buildings, Chennai - 600 003.

**பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி  
வருவாய் துறை**

**சென்னை மாநகர முனிசிபல் சட்டம், 1919-ன்படி சொத்து வரி சீரமைப்புடன் கூடிய சீராய்வினை  
நடைமுறைப்படுத்துதல் பற்றிய அறிவிக்கை**

(வ.து.ந.க.எண்.ஜி1/6743/2008.)

சென்னை மாநகர முனிசிபல் சட்டம், 1919, பிரிவு 100-ன்படி, நியாயமான வருடாந்திர வாடகையின் அடிப்படையில், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியால் சொத்து வரியானது விதிக்கப்படுகிறது. சென்னை மாநகராட்சி முனிசிபல் சட்டம், 1919, பிரிவு 98-ன்படி, சொத்து வரி விதிக்க மன்றத்திற்கு அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும், அட்டவணை - IV, வரி விதிப்பு விதிகள், பிரிவு-1-A-ன்படி, விதி 3 (3)-ன்படி, மன்றத்தின் வழிகாட்டுதலின்படி, சொத்து வரியினை நிர்ணயம் செய்ய வழிவகை ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது.

அரசாணை எண். 73, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MA.IV) துறை, நாள் 19-07-2018 மற்றும் அரசாணை எண். 76, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MA.IV) துறை, நாள் 26-07-2018 ஆகியவற்றின் வாயிலாக, குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 50 சதவீதம் மிகாமலும், குடியிருப்பல்லாத கட்டடங்களுக்கு 100 சதவீதம் மிகாமலும் சொத்து வரி சீராய்வு மேற்கொள்ள வேண்டும் எனவும், இச்சீராய்வினை 2018-19-ஆம் நிதி ஆண்டின் முதலாம் அரையாண்டு முதல் அதாவது 1/2018-19 முதல் நடைமுறைப்படுத்த வேண்டும் எனவும், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, மாநகராட்சிகள், நகராட்சிகள் மற்றும் பேரூராட்சிகள் ஆகியவற்றிற்கு உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

சென்னை மாநகராட்சி முனிசிபல் சட்டம்-1919, பிரிவு-98 (A) 1 மற்றும் 2-ல் குறிப்பிட்டுள்ளபடி, சொத்து வரி விதிப்பு முறை குறித்து அரசிதழ் மற்றும் தினசரிகளில் அறிவிப்புகள் வெளியிடப்பட்டு, ஒரு மாத காலத்திற்குள் பொது மக்களின் கருத்துக்கள் மற்றும் ஆட்சேபணைகள் பெறப்பட வேண்டும்.

முந்தைய சென்னை மாநகராட்சி பகுதிகளுக்கும், 2011-ஆம் ஆண்டு சென்னை மாநகராட்சியுடன் இணைக்கப்பட்ட உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கும் இடையே விதிக்கப்பட்டு வரும் சொத்து வரியில் வேறுபாடுகள் காணப்படுகிறது. இவ்வேறுபாடுகள் குறித்து பொது மக்கள் தர்ப்பிலும் மற்றும் தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட உறுப்பினர்களாலும், பல்வேறு அமைப்புகள் மற்றும் குடியிருப்பு சங்கங்கள் மூலமாகவும் மனுக்கள் அளிக்கப்பட்டது. இவ்வேறுபாடுகளை களையும் முகமாக, சொத்து வரி சீரமைப்பு குழு அமைக்கப்பட்டது. அக்குழுவின் கீழ்க்கண்ட பரிந்துரைகள் நடைமுறைப்படுத்தப்பட வேண்டும்.

**பரிந்துரை - 1**

- (1) பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் அனைத்து பகுதிகளுக்கும் சொத்து வரி கணக்கீட்டு முறை ஒரே சீரான முறையில் (Uniform Method) கொண்டு வரப்பட வேண்டும். அதன்படி, முந்தைய சென்னை மாநகராட்சி பகுதிகளில் பின்பற்றப்பட்டு வரும் சொத்து வரி கணக்கீட்டு முறையினையே (Property tax Calculation Method) பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் அனைத்து பகுதிகளுக்கும் முழுவதுமாக கொண்டு வரப்பட வேண்டும்.
- (2) முந்தைய சென்னை மாநகராட்சி பகுதிகளில் உள்ள அனைத்து தெருக்களுக்கும் தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணம் (Basic Street Rates) நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. அதனை அடிப்படையாக கொண்டு சொத்து வரி கணக்கிடப்பட்டு வருகிறது. அதன்படி, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் அனைத்து பகுதிகளிலும் அதாவது இணைக்கப்பட்ட உள்ளாட்சி பகுதிகளில் உள்ள தெருக்களுக்கும், தெரு வாரியான அடிப்படை கட்டணம் நிர்ணயம் செய்து, அதனடிப்படையில் சொத்து வரியினை கணக்கீடு செய்யப்பட வேண்டும்.
- (3) முந்தைய சென்னை மாநகராட்சி கணக்கீட்டு முறையினை அடிப்படையாக கொண்டு, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட அனைத்து தெருக்களுக்கும் தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும் என்று சொத்து வரி சீரமைப்பு குழுவால் ஆலோசிக்கப்பட்டதையடுத்து, இணைக்கப்பட்டுள்ள முந்தைய உள்ளாட்சி மன்றங்களால் நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ள, தெருக்களுக்கான அடிப்படை கட்டணங்கள் அனைத்தும், முந்தைய சென்னை மாநகராட்சியின் கணக்கீட்டு முறையின் அடிப்படையில், சொத்து வரி கணக்கீடு செய்ய ஏதுவாக மாற்றம் செய்யப்பட்டது. (இதன்படி முந்தைய உள்ளாட்சி மன்றங்களால் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள அடிப்படை கட்டணம் மற்றும் கணக்கீட்டு முறையின் அடிப்படையில் கணக்கிடப்படும் சொத்து வரியில் மாற்றமில்லாமல் முந்தைய உள்ளாட்சி மன்றங்களால் நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ள அடிப்படை தெருக்களுக்கான கட்டணங்கள் மட்டுமே மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது.) இதுவே, தற்போது சொத்து வரி விதிக்க நிர்ணயிக்கப்பட்ட தெருவாரியான கட்டணமாக கருதப்படும்.
- (4) சென்னை மாநகராட்சி முனிசிபல் சட்டம்-1919, பிரிவு-100(2)ல் "the annual value of lands and buildings shall be deemed to be the gross annual rent at which they may at the time of assessment reasonably be expected to let from month to month or from year to year" என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதன்படி, மொத்த ஆண்டு வாடகை மதிப்பினை கணக்கீட்டு அதனடிப்படையில் ஆண்டு மதிப்பினை நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும்.

- (5) தமிழ்நாடு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம், 1960-ன்படி, பதிவுத் துறையால் வெளியிடப்பட்டுள்ள வழிகாட்டி மதிப்பீட்டின் அடிப்படையில் நிலத்தின் மதிப்பும், பொதுப் பணித்துறையால் கட்டுமானங்களுக்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள கட்டணத்தை கொண்டு கட்டிடங்களின் மதிப்பும், கணக்கில் கொண்டு, சொத்தின் மதிப்பினை நிர்ணயம் செய்து, அதனடிப்படையில் அனைத்து தெருக்களுக்கும் தெரு வாரியான அடிப்படை கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும்.

**தமிழ்நாடு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம், 1960**

தமிழ்நாடு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம், 1960-ல், பிரிவு 4,

(2)-ன்படி, ஒரு கட்டிடத்தின் மொத்த மதிப்பில், ஆண்டிற்கு ஒன்பது சதவீதத்தினை குடியிருப்பு கட்டிடங்களுக்கு நியாயமான வாடகையாக நிர்ணயம் செய்யலாம்.

(3)-ன்படி, ஒரு கட்டிடத்தின் மொத்த மதிப்பில், ஆண்டிற்கு பன்னிரண்டு சதவீதத்தினை குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடங்களுக்கான நியாயமான வாடகையாக நிர்ணயம் செய்யலாம்.

(4)-ன்படி, மொத்த மதிப்பு என்பது கட்டிடம் அமைந்துள்ள இடத்தின் சந்தை மதிப்பு மற்றும் கட்டுமான மதிப்பு ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் கணக்கிடப்பட வேண்டும்.

5(a)-ன்படி, குறிப்பிட்ட பகுதியில் அரசின் பொதுப் பணித்துறையால் மதிப்பீடு செய்து எடுத்துக் கொள்ளப்பட்ட கட்டண விகிதங்களுடன், கட்டப்பட்டுள்ள கட்டிடங்களுக்கான மதிப்பில் உட்புறமாக குடிநீர் வழங்கல், சுகாதாரம் மற்றும் மின்சாதனங்கள் பொருத்தல் ஆகியவற்றிற்கான செலவினங்களையும் வகைப்படுத்தி தீர்மானிக்கலாம். குறிப்பிட்ட இனங்களுக்கு கட்டப்பட்டுள்ள கட்டிடத்தின் தன்மை பொருத்து கட்டுமானத்தின் மதிப்பில் 30 சதவீதத்திற்கு மிகைப்படாமல் அனுமதிக்கவோ அல்லது அனுமதிக்காமலோ இருக்கலாம் என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

மேற்குறிப்பிட்ட சட்ட விதிகளின் அடிப்படையில், விரிவாக்கம் செய்யப்பட்ட பகுதிகள் மற்றும் முந்தைய சென்னை மாநகராட்சி பகுதிகள் ஆகியவற்றில் சொத்து வரி விதிப்புக்கான தற்போது உள்ள அடிப்படை தெரு கட்டணங்களை ஆய்வு செய்து, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் அனைத்து பகுதிகளுக்கும் சொத்து வரி சீரமைப்பு செய்ய சீரமைப்பு குழுவினரால் உத்தேசிக்கப்பட்டது.

**சொத்து வரி சீரமைப்பு கணக்கீடு முறையில் கையாள உத்தேசிக்கப்பட்ட அடிப்படை தெருக்கான கட்டணம் கணக்கீடு முறை:**

- சொத்தின் மதிப்பானது, பதிவுத் துறையால் வழங்கப்பட்டுள்ள நிலத்தின் வழிகாட்டி மதிப்பு மற்றும் கட்டப்பட்டுள்ள கட்டிடத்திற்கு பொதுப் பணித்துறை நிர்ணயம் செய்துள்ள சதுர அடிக்கான கட்டணம் ஆகியவற்றைக் கொண்டு தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும்.
- தமிழ்நாடு வாடகை மற்றும் குத்தகை கட்டுப்பாடு சட்டம், 1960-ன்படி, குடியிருப்பு சொத்துக்களுக்கு கட்டிடத்தின் மொத்த மதிப்பில், ஆண்டு மொத்த வாடகை என்பது கட்டிடத்தின் மதிப்பில் 9 சதவீதத்திற்கு மிகையாகக் கூடாது. குடியிருப்பு அல்லாத சொத்துக்களுக்கு இது 12 சதவீதத்திற்கு மிகையாகக் கூடாது.

**ஆண்டு வாடகை (சொத்து மதிப்பு) சதவீதம் அடிப்படையில், தெருக்களுக்கான அடிப்படை கட்டணங்கள் நிர்ணயிக்க பயன்படுத்தப்படும் கணக்கீடு முறை அட்டவணை**

**அடிப்படை தெரு கட்டணம் கணக்கீடு முறை (ஒரு சதுர அடிக்கு)**

**நில வழிகாட்டி :** ஒரு குறிப்பிட்ட தெருவிற்கான நில வழிகாட்டி மதிப்பு,  
(பத்திரப் பதிவு துறையால் வெளியிடப்பட்டுள்ளதன் அடிப்படையில்) (1000 சதுர அடிக்கு)

**சதுர அடிக்கான கட்டணம் :-** பொதுப் பணித்துறையால் கட்டிடத்திற்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள ஒரு சதுர அடிக்கான கட்டணம் (800 சதுர அடி கட்டிடத்திற்கு)

**சொத்து மதிப்பு** (கீழ்கண்ட இனங்களின் அடிப்படையில் சொத்து மதிப்பு கணக்கீடு செய்யப்படுகிறது.)

அ) நிலப்பகுதி : 1000 சதுர அடி X வழிகாட்டி மதிப்பு

ஆ) கட்டுமானப்பகுதி: 800 ச.அ X பொதுப்பணித்துறை கட்டுமான கட்டணம்

இ) அடிப்படை வசதிகள் (Amenity) : சொத்தின்கட்டுமானப்பகுதியில் 22.5%

ஈ) சொத்து அமைவிட பகுதி அடிப்படையில் கட்டிடத்தின் மதிப்பு 20% (பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட அமைவிட பகுதி)

**குறிப்பு :** சொத்தின் மதிப்பு என்பது (அ), (ஆ), (இ), (ஈ) ஆகியவற்றின் கூட்டுத் தொகை ஆகும்

**ஆண்டு வாடகை மதிப்பில் (சொத்தின் மதிப்பில்) அடிப்படை தெரு கட்டணம் கணக்கீடு முறை**

அ) **ஆண்டு வாடகை மதிப்பு**

(சொத்தின் மதிப்பு X காரணி 0.35 சதவீதம் குடியிருப்பு பகுதி / காரணி 1.50 சதவீதம் குடியிருப்பல்லாத பகுதி)

ஆ) **மாத வாடகை மதிப்பு** (ஆண்டு வாடகை மதிப்பு / 12 )

இ) **பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி கணக்கீட்டின்படி மாதாந்திர வாடகை மதிப்பு 10.92 க்கு ஆண்டு மதிப்பு** (மாத வாடகை மதிப்பு X 10.92)

ஈ) **பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி கணக்கீட்டின்படி மாதாந்திர வாடகை மதிப்பு** (ஆண்டு மதிப்பு / 12)

உ) **சதுர அடிக்கான கட்டணம்** (மாதாந்திர வாடகை / 800)

**பரிந்துரை - 2**

முந்தைய சென்னை மாநகராட்சியின் கணக்கீடு மற்றும் வரிவிதிப்பு முறையினை பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் அனைத்து பகுதிகளிலும் கொண்டுவரும்போது, விரிவாக்கப்பட்ட பகுதிகளில் உள்ள திரையரங்கங்கள், மருத்துவமனைகள், திருமண மண்டபங்கள் மற்றும் நட்சத்திர ஹோட்டல்கள் ஆகியவற்றிற்கு, மதிப்பீடானது “சிறப்பு வகை கட்டிடங்கள்” என்ற வகையின் கீழ் கொண்டு வந்து மதிப்பீடு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

**பரிந்துரை - 3**

ஒரே விதமான சொத்து வரி சீரமைப்பு என்பதன் அடிப்படையில், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சிக்குட்பட்ட பகுதிகளில் செயல்பட்டு வரும் தொழிற்சாலைகளை (விரிவாக்கப்பட்ட பகுதிகளில் உள்ள தொழிற்சாலைகளை) முந்தைய சென்னை மாநகராட்சி பகுதியில் மதிப்பீடுகள் செய்யப்பட்டு வருவதைப் போலவே “குடியிருப்பு அல்லாத பகுதி” என்ற வகையின் கீழ், சொத்து வரி மதிப்பீட்டினை தொடர்ந்து மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

**பரிந்துரை - 4**

அரசு கடிதம் எண்.38279/தேர்தல்கள்/2006-2, ந.நி.(ம)கு.வ.துறை, நாள்:01-02-2008ல், பேரூராட்சிகள், நகராட்சிகள் மற்றும் மாநகராட்சிகள் ஆகிய அனைத்து நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகளிலும் ஒரே மாதிரியான நெறிமுறைகள் கடைபிடிக்கப்படுவதை உறுதி செய்யும் பொருட்டு வழங்கப்பட்ட அறிவுரைகளில், “உரிமையாளர்களால் பயன்படுத்தப்படும் கட்டிடங்களுக்கு கழிவு ஏதும் அளிக்கத்தேவையில்லை” எனக் குறிப்பிட்டுள்ளதால், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் அனைத்து பகுதிகளிலும் ஒரே விதமான சொத்து வரி விதிப்பு என்பதன் அடிப்படையில், சொத்து உரிமையாளர்கள்/வாடகைதாரர்கள் பயன்படுத்தும் கட்டிடங்களுக்கு, விரிவாக்கப்பட்ட பகுதிகளில் உள்ளதைப் போன்று 25 சதவீதம் கழிவு அனுமதிக்காமல் சொத்து வரி விதிப்பு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

**பரிந்துரை - 5**

முந்தைய சென்னை மாநகராட்சியின் கணக்கீடு மற்றும் வரி விதிப்பு முறையினை பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் அனைத்து பகுதிகளிலும் கொண்டுவரும்போது, விரிவாக்கப்பட்ட பகுதிகளில் ஒரு சில பகுதிகளில் தற்காலிக மேற்கூரை கொண்ட கட்டிடங்களுக்கு சொத்து வரியில் 25 சதவீதம் தள்ளுபடியும், ஒரு சில பகுதிகளில் இவ்வகையான கட்டிடங்களுக்கு எவ்வித தள்ளுபடியும் இல்லாதநிலை காணப்படுகின்ற நிலையில், தற்போது விரிவாக்கப்பட்ட அனைத்து பகுதிகளிலும் தற்காலிக மேற்கூரை கொண்டுள்ள கட்டிடங்களுக்கு 20 சதவீதம் தள்ளுபடி அனுமதித்து சொத்து வரி விதிப்பு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

மேற்கண்ட பரிந்துரைகளுடன், அரசால் வெளியிடப்பட்டுள்ள அரசாணை எண். 73, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் (MA.IV) துறை, நாள்: 19-07-2018 மற்றும் அரசாணை எண்.76, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் (MA.IV) துறை, நாள்: 26-07-2018 ஆகியவற்றின்படி, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட அனைத்து பகுதிகளிலும் சொத்து வரி சீராய்வு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். அதன்படி, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி பகுதிகளில் உள்ள அனைத்து தெருக்களுக்கும், கீழ்கண்டவாறு தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணங்கள் நிர்ணயம் செய்து, இச்சீராய்வினை, இந்த நிதியாண்டின் முதலாவது அரையாண்டில் அதாவது I/2018-19 முதல் மேற்கொள்வது குறித்து, சென்னை மாநகராட்சி முனிசிபல் சட்டம்-1919, பிரிவு-98 (A) 1 மற்றும் 2ல் வழங்கப்பட்டுள்ள வழிமுறைகளின்படி, சொத்து வரி விதிப்பு முறை குறித்து, பொது மக்களின் கருத்தினை பெற அரசிதழ் மற்றும் உள்ளூர் தினசரிகளில் அறிவிப்புகள் வெளியிடப்பட்டு, ஒரு மாத காலத்திற்குள் ஆட்சேபணைகள்/ கருத்துக்கள் பெற, சிறப்பு அதிகாரி/ மன்றத் தீர்மானம் எண்.593/2018, நாள்: 27-07-2018ல் அனுமதி அளித்துள்ளது.

**சொத்து வரி சீராய்வு****(I). குடியிருப்பு பகுதிக்கு சொத்து வரி சீராய்விற்காக கணக்கிடப்பட்டுள்ள அட்டவணை-1**

அ) பரிந்துரை-1-ல், இனம்-3-ல் கண்டுள்ள தற்போது நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள அதாவது, குடியிருப்பு கட்டிடங்களுக்கு, சொத்து வரி உரிமையாளர்களால் செலுத்தப்பட்டு வரும் தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணத்தில், 50 சதவீதம் உயர்த்தி அதனை தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணமாக எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும். (50% Increase in Existing Basic Street Rate)

ஆ) குடியிருப்பு கட்டிடங்களுக்கு மேற்படி கணக்கீடு முறை அட்டவணையில் குறிப்பிட்டுள்ள காரணி (0.35) அடிப்படையில் கணக்கிடப்பட்ட அடிப்படை தெரு கட்டணத்தில், 50 சதவீதம் உயர்த்தி அதனை தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணமாக எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும். (50% Increase in Factor Based calculated Basic Street Rate)

இ) மேற்படி (அ) மற்றும் (ஆ) ஆகியவற்றில் எது குறைவோ அதனை தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணமாக எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும். (Lower of 50% increased Existing Basic Street Rate and 50% Increased in Factor Based calculated Basic Street Rate)

ஈ) தற்போதைய தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணத்தில் 10 சதவீதம் உயர்வு செய்து அதனை தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணமாக எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும். (10% Increase in Existing Basic Street Rate)

உ) மேற்படி (இ) மற்றும் (ஈ) ஆகியவற்றில், எது உயர்வோ அதனை தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணமாக நிர்ணயம் செய்து, சொத்து வரி சீராய்வு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். (Higher of (இ) மற்றும் (ஈ))

## (II). குடியிருப்பல்லாத பகுதிக்கு சொத்து வரி சீராய்விற்காக கணக்கிடப்பட்டுள்ள அட்டவணை-2

(அ) பரிந்துரை-1-ல், இனம்-3ல் கண்டுள்ள தற்போது நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள அதாவது, குடியிருப்பல்லாத கட்டிடங்களுக்கு சொத்து வரி உரிமையாளர்கள் செலுத்தி வரும் தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணத்தில், 100 சதவீதம் உயர்த்தி அதனை தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணமாக எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும். (100% Increase in Existing Basic Street Rate)

(ஆ) குடியிருப்பல்லாத கட்டிடங்களுக்கு, கணக்கீட்டு முறை அட்டவணையில், குறிப்பிட்டுள்ள காரணி (1.50) அடிப்படையில், கணக்கிடப்பட்ட தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணத்தில், 100 சதவீதம் உயர்த்தி, அதனை தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணமாக எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும். (100% Increase in Factor Based calculated Basic Street Rate)

(இ) மேற்படி (அ) மற்றும் (ஆ) ஆகியவற்றில் எது குறைவோ அதனை தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணமாக எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும். (Lower of 100% increased Existing Basic Street Rate and 100% Increased in Factor Based calculated Basic Street Rate)

(ஈ) தற்போதைய தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணத்தில் 10 சதவீதம் உயர்வு செய்து அதனை தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணமாக எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும். (10% Increase in Existing Basic Street Rate)

(உ) மேற்படி (இ) மற்றும் (ஈ) ஆகியவற்றில், எது உயர்வோ அதனை தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணமாக நிர்ணயம் செய்து சொத்து வரி சீராய்வு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். (Higher of (இ) மற்றும் (ஈ) )

**குறிப்பு :-** மேற்குறிப்பிட்டுள்ளபடி, குடியிருப்பு கட்டிடங்களுக்கும் மற்றும் குடியிருப்பல்லாத கட்டிடங்களுக்கும் (உ)-அடிப்படையில், தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணம் நிர்ணயிக்கும் நிகழ்வில், முழு ரூபாய்க்கு அடுத்து தசம பின்னம் வடிவில் கட்டணம் (பைசாவில்) வரும் பட்சத்தில் அதனை அடுத்து வரும் 10 பைசாவாக எடுத்துக் கொள்ளப்படும். (உ.ம்.) தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணம் ரூ.1.01/-என, அல்லது ரூ.1.099999 என, தசம பின்னம் வடிவில் வரும் பட்சத்தில், அதனை அடுத்து வரும் முழுமையான 10 பைசா என்ற வடிவில் முழுமையாக அதாவது ரூ.1.10 பைசாவாக எடுத்துக் கொள்ளப்படும்.

அரசாணை எண். 73, நகராட்சிநிர்வாகம்(ம) குடிநீர் வழங்கல்(MA.IV) துறை, நாள்: 19-07-2018 மற்றும் அரசாணை எண். 76, நகராட்சிநிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் (MA.IV) துறை, நாள்: 26-07-2018 ஆகியவற்றின் வழிகாட்டுதலின்படி, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியில், சொத்து வரி சீரமைப்புடன் கூடிய சொத்து வரி சீராய்வினை 2018-19 ஆம் நிதி ஆண்டின், முதலாம் அரையாண்டிலிருந்து (I/2018-19) மேற்கொள்வதற்கு, சிறப்பு அதிகாரி-மன்றம் ஒப்புதல் அளிக்கும் தேதியிலிருந்து, தற்போது நடப்பில் உள்ள அனைத்து பகுதிகளுக்கான சொத்து வரி மதிப்பீடுகள் சீரமைக்கப்படும். இதன் பின்னர், மேற்கொள்ளப்படும் புதிய சொத்து வரி மதிப்பீடுகளுக்கு, தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணம் மாற்றி அமைத்து, நிர்ணயிக்கப்பட்ட தெருவாரியான அடிப்படை கட்டணத்தின் அடிப்படையில், சொத்து வரி விதிப்பு முறை மேற்கொள்ளப்படும்.

சென்னை மாநகராட்சி முனிசிபல் சட்டம், 1919 அட்டவணை IV, பகுதி 1A-விதி 1-C-ன்படி, சொத்து உரிமையாளர்களால் தாக்கல் செய்யப்படும் சொத்து விவர அறிக்கை அல்லது கள அலுவலரால் உறுதி செய்யப்படும் அறிக்கை அடிப்படையில், சொத்து வரி சீரமைப்பு செய்து, சொத்து வரி சீராய்வு மேற்கொள்ளப்படும்.

சென்னை மாநகராட்சி முனிசிபல் சட்டம், 1919, பிரிவு 98-A-ன் படி, மேற்கண்ட முறையில் சொத்து வரி விதிப்பு மேற்கொள்வதற்கு உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள விவரம் அறிவிப்பு செய்யப்படுகிறது. இந்த அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்ட 30 நாட்களுக்கு பின்னர், சொத்து வரி விதிப்பினை மேற்கொள்வது குறித்து இறுதி செய்யப்படும்.

எனவே, மேற்குறிப்பிட்ட சொத்து வரி சீரமைப்புடன் கூடிய சொத்து வரி சீராய்வு குறித்து ஆட்சேபணைகள் ஏதுமிருப்பின், அதனை குறிப்பிட்ட நாட்களுக்குள் எழுத்து மூலமாக ஆணையர், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, ரிப்பன் கட்டடம், சென்னை - 600 003 என்ற முகவரிக்கு அனுப்பிடலாம்.

சென்னை-600 003,  
2018 ஜூலை 30.

**முனைவர். தா.கார்த்திகேயன்,**  
ஆணையர்,  
பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி.