



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

9 फाल्गुन 1934 (श0)
(सं0 पटना 160) पटना, बृहस्पतिवार, 28 फरवरी 2013

नगर विकास एवं आवास विभाग

अधिसूचनाएं
6 फरवरी 2013

बिहार नगरपालिका संपत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013

सं0 5 (न0) विविध-15/2012-236/न0वि0एवंआ0वि0—बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा-127 के खण्ड (3) एवं धारा-419 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बिहार के राज्यपाल ने नगरपालिकाओं के भीतर अवस्थित सम्पतियों के वार्षिक कर निर्धारण हेतु बिहार नगरपालिका संपत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 के प्रारूप अधिसूचित करने हेतु सहमति दी है। इसलिय एतद्वारा प्रस्तावित बिहार नगरपालिका संपत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 इससे संबंधित व्यक्तियों /संस्थाओं के सूचनार्थ प्रकाशित की जाती है, जो अपना सुझाव /आपत्तियां बिहार राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिनों के भीतर अधोहस्ताक्षरी को भेज सकते हैं।

प्रारूप

बिहार नगरपालिका संपत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013

सं0----- न.वि. एवं आ वि, बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा-127 के खण्ड (3) एवं धारा-419 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बिहार के राज्यपाल निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, यथा—

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारंभ

- 1.1. यह नियमावली बिहार संपत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण और वसूली) नियमावली, 2013 कही जा सकेगी।
- 1.2. इसका विस्तार, राज्य के अंतर्गत सैनिक छावनी क्षेत्रों को छोड़कर संपूर्ण बिहार राज्य में होगा।
- 1.3. यह तत्काल प्रभाव से लागू होगा।

2. परिभाषाएँ— जब तक विषय या संदर्भ में कोई प्रतिकूल बात न हो, इस नियमावली में—

- (क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 तथा इसके आजतक के सभी संशोधन;
- (ख) "धारा" से अभिप्रेत है इस अधिनियम की धारा;
- (ग) "वार्षिक किराया मूल्य" से अभिप्रेत है सकल वार्षिक किराया जिस पर किसी होल्डिंग को युक्तिगत रूप से किराया लगाया जा सकेगा ;

- (घ) "मुख्य नगर पालिका पदाधिकारी" से अभिप्रेत है अधिनियम की धारा-2(21) के अनुसार मुख्य नगरपालिका पदाधिकारी;
- (ङ) वाणिज्यिक धृति:
इसके अन्तर्गत ऐसी कोई धृति या धृति का भाग आएगा जिसका उपयोग सामान की थोक अथवा खुदरा बिक्री या प्रदर्शन के लिए दुकान या बाजार के रूप में, सामान की बिक्री से संबद्ध कार्यालय, भंडारण तथा सेवा-सुविधाओं के लिए किया जाता हो और जो उसी धृति पर अवस्थित हो तथा इसमें किसी धृति का वह भाग, चाहे ऐसा भाग खुली छत हो या खाली भूमि, जो संचार/मोबाईल टावर एवं उसके सहायक मशीन तथा विज्ञापन से संबंधित होर्डिंग या बोर्ड के द्वारा आच्छादित हो, अथवा लाभ के लिये किसी प्रकार के गैर आवासीय प्रयोग में लाया जाता हो, सन्निहित समझा जायेगा।
- (च) वित्तीय वर्ष से अभिप्रेत है 1 अप्रैल से शुरू होने वाला तथा अगले वर्ष के 31 मार्च को समाप्त होने वाला वर्ष;
- (छ) इस नियमावली में "धृति" एवं "संपत्ति" शब्दों का उपयोग एक-दूसरे के पर्याय के रूप में किया गया है।
- (ज) "औद्योगिक धृति" : इसके अन्तर्गत ऐसी कोई धृति या धृति का भाग अथवा संरचना सम्मिलित होगी जिसमें सभी प्रकार के उत्पाद या सामग्री तथा संपत्ति का निर्माण, पुरजों की जोड़ाई या प्रसस्करण किया जाता हो, यथा पुरजा जोड़ाई संयंत्र, प्रयोगशाला, ऊर्जा संयंत्र, धुम्रगृह, तेलशोधक, गैस संयंत्र, मिल, दुग्धशाला, कारखाना आदि;
- (झ) "नगरपालिका" से अभिप्रेत है वैसी स्वशासी संस्था, जिसका गठन भारत संविधान के अनुच्छेद 243 'Q' के साथ पठित धारा-12 के अधीन किया गया हो तथा इसमें धारा-13 में निर्दिष्ट नगर निगम, नगरपालिक परिषद् और नगर पंचायत शामिल है;
- (ञ) "संपत्ति कर बोर्ड" अधिनियम की धारा-138 (A) के अधीन यथा गठित;
- (ट) "प्रकाशन" से अभिप्रेत है नगरपालिका क्षेत्र में प्रमुखता से पढ़ा जानेवाला एक हिन्दी एवं एक अंगरेजी दैनिक में प्रकाशित;
- (ठ) न0 वि0 एवं आ0 वि0 से अभिप्रेत है बिहार सरकार का नगर विकास और आवास विभाग अथवा ऐसा कोई अन्य विभाग जिसे बिहार सरकार द्वारा भविष्य में नगर-प्रबंधन की जिम्मेवारी सौंपी जाय;
- (ड) खाली भूमि से अभिप्रेत है क्रय, उपहार के माध्यम से अन्यथा अर्जित भूमि जिस पर अर्जन के बाद भवन का निर्माण नहीं किया गया हो तथा इसमें किसी भवन की ऐसी अनुलग्न भूमि जो भवन उपविधि के अधीन अनुज्ञेय भूतल-आच्छादन से अधिक हो;
- (ढ) अधिनियम में परिभाषित तथा इस नियमावली में प्रयुक्त सभी शब्दों एवं अभिव्यक्तियों के वहीं अर्थ होंगे जो उनके लिए अधिनियम में दिए गए हैं।

3. धृति का वर्गीकरण :-

नगरपालिका क्षेत्र की धृतियों का वर्गीकरण नगरपालिका द्वारा निम्नलिखित मानदंडों के आधार पर किया जाएगा:-

(क) धृति का अवस्थिति :-

(i) प्रधान मुख्य सड़क पर की धृतियाँ

(ii) मुख्य सड़क पर की धृतियाँ

(iii) उप खण्ड (i) तथा (ii) से भिन्न धृतियाँ

धृति, प्रधान मुख्य सड़क पर, मुख्य सड़क पर अथवा किसी अन्य सड़क पर अवस्थित है इसके अवधारण के प्रयोजनार्थ प्रत्येक धृति के प्रवेश द्वार के सामने की सड़क निर्णायक कारक होगी। सम्पत्ति के एक से अधिक सड़क पर अवस्थित होने की दशा में प्रधान मुख्य सड़क, मुख्य सड़क पर अभिभावी होगी तथा मुख्य सड़क अन्य सड़कों पर अभिभावी होगी।

नगरपालिकाएँ ऐसे वर्गीकरण की अंतिम प्रभावी तारीख से हरेक पांच वर्षों पर नगरपालिका क्षेत्र की सड़कों के वर्गीकरण को अद्यतन करेगी और प्रधान मुख्य सड़क, मुख्य सड़क के साथ-साथ अन्य सड़कों की ऐसी पुनरीक्षित सूची न0 वि0 और आ0 वि0, बिहार सरकार के अनुमोदनापरान्त प्रकाशित करेगी।

(ख) धृति का उपयोग :-

(i) पूर्णतः आवासीय

(ii) पूर्णतः वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक (चाहे स्वामित्व में हो या अन्यथा)

(iii) अंशतः आवासीय एवं अंशतः वाणिज्यिक/औद्योगिक

(iv) उपखण्ड (i), (ii) और (iii) से भिन्न सभी धृतियाँ

चूँकि कुछ सम्पत्तियों का उपयोग अंशतः आवासीय तथा अंशतः वाणिज्यिक या औद्योगिक होता है, इसलिए आवासीय अथवा वाणिज्यिक या औद्योगिक क्षेत्रों का अलग-अलग माप लिया जाएगा और धृति के विभिन्न उपयोग की सुसंगत दर लगाई जाएगी।

परन्तु संचार/मोबाईल टावर एवं उनकी सहायक मशीनों तथा विज्ञापन होर्डिंग/बोर्ड से आच्छादित धृति के क्षेत्र को पूर्णतः वाणिज्यिक प्रयोजनों के रूप में माना जाएगा, चाहे वह क्षेत्र छत हो या खुली/खाली भूमि।

परन्तु यह भी कि यदि किसी धृति की छत या कोई खाली जमीन आवासीय उपयोग के अलावा किसी अन्य प्रयोग में लाय जाते हैं तो धृति के उस भाग को पूर्णतः वाणिज्यिक समझा जायेगा।

(ग) निर्माण के प्रकार :-

- (i) आर0सी0सी0 छत के साथ पक्का मकान
- (ii) एसबेस्टस/लहरदार चदरा/पत्थर या अन्य स्थायी सामग्री वाला छतदार पक्का मकान
- (iii) अन्य सभी मकान जो उपखण्ड (i) एवं (ii) के अन्तर्गत नहीं आते हों।

(घ) अधिभोग के प्रकार :-

- (i) स्वयं हेतु अधिभोग की
- (ii) किराएदार के अधिभोग की

यदि धृति किराएदार के अधिभोग में हो तो धृतियों के उपयोग को विचार में लाए बिना उनके अनुसार वार्षिक किराया मूल्य में 1.5 (एक दशमलव पाँच) के गुणक का अनुप्रयोग किया जाएगा।

(ङ) धृतियों के गैर-आवासीय उपयोग के प्रकार :-

- (i) होटल, रेस्तरां, क्लब, सिनेमा घर, अतिथिशाला, विवाह-हॉल, एवं मनोरंजन के सभी स्थल;
- (ii) दुकानें, शो-रूम;
- (iii) वाणिज्यिक कार्यालय, बैंक, अस्पताल एवं परिचर्या गृह (नर्सिंग होम), औषधालय, प्रयोगशाला;
- (iv) सरकारी कार्यालय तथा उपक्रम;
- (v) उद्योग, वर्कशाप
- (vi) विद्यालय, महाविद्यालय तथा अन्य शैक्षणिक संस्थान, शोध संस्थान ;
- (vii) निर्धन, शारीरिक रूप से अक्षम, महिलाओं तथा बच्चों की सामाजिक सुरक्षा के लाभार्थ पूर्त न्यासों द्वारा न लाभ न हानि के आधार पर संचालित शैक्षणिक एवं सामाजिक संस्थान;
- (viii) धार्मिक स्थल
- (ix) (i) से (viii) तक के अधीन अनाच्छादित कोई अन्य धृति।

4. गैर-आवासीय संपत्ति कर के निर्धारण के लिये उनके वार्षिक किराया मूल्य को निम्नांकित तालिका में दर्ज गुणकों से गुणा किया जायेगा :

क्रमांक	गैर-आवासीय कर के प्रकार	गुणक
i.	होटल, बार, हेल्थ क्लब, जिमनाजियम, क्लब, विवाह-हॉल,	3
ii.	दुकान (250 वर्ग फीट से कम क्षेत्रफल वाले)	1
iii.	दुकान (ii के अतिरिक्त), शो-रूम, शोपिंग मॉल, सिनेमा बार ,मल्टीप्लेक्स, औषधालय, प्रयोगशाला, रेस्तरां, अतिथिशाला,	1.5
iv.	वाणिज्यिक कार्यालय, वित्तीय संस्थान, बीमा कम्पनियों के कार्यालय , बैंक, निजी अस्पताल एवं नर्सिंग होम,	3
v.	उद्योग, कार्यशाला, गोदाम, वेयर हाउस	2
vi.	राज्य सरकार, केन्द्र सरकार के वैसे सभी प्रतिष्ठान और उपक्रम जो वाणिज्यिक, व्यावसायिक एवं वित्तीय गतिविधियों में संलग्न है	2
vii.	सभी प्रकार के कोचिंग क्लासेज, गाईडेंस एवं प्रशिक्षण केन्द्र एवं उनके छात्रावास	1.5
viii.	राज्य सरकार एवं केन्द्र सरकार के कार्यालय जो वाणिज्यिक या व्यावसायिक प्रतिष्ठान या उपक्रम नहीं हैं	1
ix.	निजी विद्यालय, निजी महाविद्यालय, निजी शोध संस्थान, अन्य निजी शैक्षिक संस्थान एवं उनके छात्रावास	1.5

X.	सांस्कृतिक एवं धार्मिक प्रकृति के स्थल, केन्द्र एवं संस्थाएँ	0
xi.	निर्धन शारीरिक रूप से अक्षम, महिलाओं तथा बच्चों के लाभार्थ पूर्त न्यासों न लाभ न हानि के आधार पर संचालित शैक्षणिक एवं सामाजिक संस्थान।	1
Xi	(i) से (x) तक के अधीन अनाच्छादित कोई अन्य धृति	गुणक 1.5 होगा

परन्तु नियम-4 के क्रमांक-viii से आच्छादित केन्द्र एवं राज्य सरकार के वैसे कार्यालय और प्रतिष्ठान जो गैर-व्यावसायिक प्रवृत्ति के हों, उन्हें होल्लिङ्ग से छूट होगी। परन्तु उनसे सेवा शुल्क लिया जायेगा, जो उस होल्लिङ्ग के लिये नियमानुसार निर्धारित उस होल्लिङ्ग का 75 प्रतिशत होगा।

परन्तु क्रमांक x में वर्णित होल्लिङ्ग, जो की पूर्णतः धार्मिक उद्देश्यों हेतु उपयोग में लायी जा रही है, सम्पत्ति कर से पूर्णतः मुक्त होगी।

5. कार्पेट क्षेत्र एवं वार्षिक किराया मूल्य की गणना पद्धति :-

(1) किसी भी होल्लिङ्ग के वार्षिक किराया मूल्य की गणना बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा-127, उप-धारा-6 में निर्धारित कार्पेट एरिया की गणना के सिद्धान्तों के अनुसार की जायेगी। और यह गणना वर्गफीट या वर्गमीटर में की जा सकेगी जिसे नजदीकी फीट या मीटर में राउण्ड अप किया जायेगा।

परन्तु यह भी कि पेट्रोल पम्प का जो भूमिगत क्षेत्र या संरचना भूमिगत स्टोरेज के लिये उपयोग की जाती है, कार्पेट एरिया की गणना के लिये जोड़ी जायेगी।

परन्तु यह भी संचार/मोबाईल टावर और उसकी सहायक मशीनों के द्वारा आच्छादित किसी प्रकार के क्षेत्र को सम्पत्ति कर की गणना के लिये कार्पेट एरिया माना जायेगा।

परन्तु यह भी कि किसी होल्लिङ्ग, भवन का हर वो हिस्सा, छत एवं खाली भूमि सहित, जिस पर विज्ञापन के बोर्ड या होल्लिङ्ग लगाये जाते हैं, उसे कार्पेट एरिया की गणना के लिये सम्मिलित किया जायेगा।

(2) परन्तु यह भी कि यदि कोई सम्पत्ति या होल्लिङ्ग बन्द पायी जाती है और किसी भी कारणवश उसकी कार्पेट एरिया की नापी लेना संभव नहीं हो तो नगरपालिका उस होल्लिङ्ग के प्लैन्थ एरिया के 75 प्रतिशत को कार्पेट एरिया मानकर सम्पत्ति कर निर्धारित करेगी जब तब कि उस होल्लिङ्ग का पूर्णतः नापी न ले ली जाए।

6. वार्षिक किराया मूल्य तथा प्रति वर्गफीट किराया मूल्य निर्धारित करने की शक्ति

(1) किसी होल्लिङ्ग का प्रतिफीट किराया मूल्य की दर नगरपालिका के द्वारा समय-समय पर राज्य सरकार के अनुमोदन से निर्धारित की जायेगी और ऐसे निर्धारण में धृति की अवस्थिति उसके निर्माण का प्रकार और अन्य बिन्दु जो नगरपालिका भविष्य में निर्धारित करेगी, ध्यान में रखा जायेगा।

(2) किसी भी धृति का वार्षिक किराया मूल्य धृति के कार्पेट एरिया तथा प्रति वर्गफीट अथवा मीटर के रूप में निर्धारित किराया मूल्य, जो उपर्युक्त उप-नियम (1) में निहित है के गुणक के रूप में की जायेगी तथा ऐसे निर्धारण में अधिभाग के प्रकार और गैर-आवासीय धृति के लिये नियम-4 में निर्धारित गुणक को भी ध्यान में रखा जायेगा।

उदाहरण, वार्षिक किराया मूल्य = कारपेट क्षेत्र x किरायामूल्य x अधिभाग(1 या 1.5 जैसी भी स्थिति हो)

x नियम 4 में वर्णित गुणक

7. धृति कर की दर- धृति कर का निर्धारण बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा-127 में विहित वार्षिक किराया मूल्य के प्रतिशत के रूप में निर्धारित की जायेगी।

8. सम्पत्ति करों में संशोधन- नगरपालिका वार्षिक किराया मूल्य के आधार पर अधिनियम में निर्धारित सीमा के अधीन करों का निर्धारण कर वसूली कर सकेगी तथा वार्षिक किराया मूल्य की दर को राज्य सरकार की पूर्व अनुमति के बाद संशोधित कर सकती है।

परन्तु कोई भी नगरपालिका बिना राज्य सरकार की पूर्वानुमति के एक बार निर्धारित कर की दर में कमी नहीं कर सकेगी।

9. रिक्त भूमि कर :-सभी रिक्त भूमि पर निम्न प्रकार से कर लगाया जाएगा:-

(राशि प्रति वर्गमीटर की दर से)

क्रमांक	नगर निकाय	प्रधान मुख्य सड़क	मुख्य सड़क	अन्य
1	नगर निगम	5	4	3
2	नगर परिषद	4	3	2
3	नगर पंचायत	3	2	1

10. पुनर्निर्धारण:-

नगरपालिकाओं द्वारा धृति कर का सामान्य पुनरीक्षण हर 5 वर्षों पर एक बार किया जायेगा; जिसमें सड़कों का वर्गीकरण, उपयोग और आवासीय उपयोग के प्रकार, दखल तथा कोई अन्य परिवर्तित घटक का पुनर्निर्धारण तथा धृति कर की दरों का पुनरीक्षण शामिल है।

परन्तु संपत्ति कर बोर्ड की सलाह पर नगर विकास और आवास विभाग, नगरपालिकाओं द्वारा प्रभारित धृति कर में भूमि के मूल्य में वृद्धि और मुद्रा स्फीति दर के आधार पर वार्षिक परिवर्तन कर सकेगा।

11. धृति कर मांग:-

(1) प्रत्येक वित्तीय वर्ष में धृति-कर उस वर्ष 1 अप्रैल को देय हो जाएगा। प्रत्येक नगरपालिका धृति कर की लागू दरों एवं उसकी संगणना पद्धति जिसे नगरपालिका में जमा कराना, नागरिकों के लिए अपेक्षित हो, का प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों में करेगी। धृति कर प्रत्येक वित्तीय वर्ष के 30 जून तक अग्रिम रूप में भुगतेय होगा।

(2) मलिन बस्तियों में अवस्थित वैसी सभी झोपड़ियाँ या कच्ची आवासीय ईकाइयाँ, जिनका कुल प्लान क्षेत्र 250 वर्गफीट से कम हो धृति कर से मुक्त रहेंगी।

(3) ऐसी कोई धृति या सम्पत्ति जिसमें वर्षा जल संरक्षण की तकनीक और संरचना अपनायी गयी हो, तो उस पर कुल सम्पत्ति कर में 5 प्रतिशत की छूट दी जायगी।

12. धृति-कर रियायत एवं शास्ति :-

यदि किसी वर्ष के लिये देय सम्पूर्ण धृति कर का भुगतान वित्तीय वर्ष के 30 जून के पूर्व कर दिया जाता है तो कर दाता को 5 प्रतिशत की रियायत दी जायेगी। वित्तीय वर्ष के 30 सितम्बर तक यदि संपूर्ण धृति कर का भुगतान कर दिया जाता है, तो कोई शास्ति अधिरोपित नहीं की जायेगी। वित्तीय वर्ष के 30 सितम्बर के बाद बकाया राशि पर प्रतिमाह 1.5 (एक दशमलव पाँच) प्रतिशत ब्याज वसूल किया जायेगा।

परन्तु नगरपालिकाएँ विशेष परिस्थिति में, जिसका लिखित उल्लेख किया जायेगा, सरकार के अनुमोदनोपरान्त किसी प्रकार के धृति धारक या कर दाता के द्वारा देय ब्याज की राशि के किसी हिस्से को माफ कर सकेंगी।

परन्तु यह भी किसी व्यक्ति जिस पर किसी वित्तीय वर्ष के एक अक्टूबर को सम्पत्ति कर का बकाया रह जाता है, उससे शास्ति की वसूली के साथ-साथ नियमों और उपनियमों में बकायादारों से वसूली के लिए विहित प्रावधानों का उपयोग भी नगरपालिकाएं कर सकेंगी।

13. स्व-घोषण/स्व-निर्धारण :-

(1) प्रत्येक कर दाता/ धृति के मालिक की जिम्मेदारी होगी कि वे किसी मांग सूचना कि प्रतीक्षा किय बिना अपने धृति के धृति कर का स्व-निर्धारण कर उनका भुगतान नगरपालिका को करे।

(2) धृति कर कि गणना और उसके भुगतान हेतु स्व घोषणा एवं स्व निर्धारण कि योजना का पालन करना हर धृतिधारी /करदाता के लिय बाध्यकारी होगा इन नियमों कि सरकार द्वारा अधिसूचित किये जाने के बाद उत्तनी जल्दी जितना व्यावहारिक हो, परन्तु छह महीने के भीतर सभी नगरपालिकाएं/ नगर विकास एवं आवास विभाग धृति कर के भुगतान हेतु स्व निर्धारण कि योजना को लागु करेगी और इसके लिय स्व निर्धारण प्रपत्र तैयार करेगी तथा स्व निर्धारण हेतु आवश्यक दिशा निर्देश, जैसा आवश्यक हो, निर्गत करेगी।

(3) यदि किसी धृति का मालिक या कर दाता संपत्ति कर के निर्धारण हेतु अनिवार्य तात्विक जानकारी को जान-बूझकर छूपा ले या संपत्ति कर का निर्धारण कम करा के दे तो वैसा व्यक्ति स्व-निर्धारण कर एवं वास्तव में भुगतेय कर की अन्तर राशि तथा उस पर एक सौ प्रतिशत शास्ति का दायी होगा।

14. अनिवार्य घोषणा :-

(1) हर उस धृति का स्वामी जिसकी धृति का धृति निर्धारण पूर्व में नहीं हुआ हो, इन नियमों के अधिसूचित होने के तीन माह के अंदर अपनी धृति का स्व निर्धारण करते हुए धृति कर कि गणना करेगा तथा धृति कर का भुगतान नियमों में विहित प्रक्रिया के अनुसार नगरपालिका को करेगा।

परन्तु कोई करदाता विहित समय के अंदर नगरपालिका को धृति का स्व निर्धारण कर भुगतान करने में असफल रहता है तो आवासीय सम्पत्ति पर दो हजार रूपया (रु0 2000) और अन्य सभी सम्पत्तियों पर पांच हजार (रु0 5000) जुर्माना भुगतेय होगा।

(2) प्रत्येक कर दाता जो भूमि और धृति पर धृति कर भुगतान के लिय दायी है ऐसी भूमि एवं धृति के अर्जन के 30 दिनों के अंदर नगरपालिका को सूचना देनी होगी।

सूचना देने में विफल रहने पर वह संपत्ति के अर्जन की तिथि से सूचना के छिपाने के कारण देय बकाये पर एक सौ प्रतिशत शास्ति के साथ निर्धारण का दायी होगा :-

15. धृति कर के बकाए का परिहार:-

बिहार सरकार के पूर्व लिखित अनुमोदन के बिना, कोई भी नगरपालिका इस नियमावली के लागू होने के बाद धृति कर के बकाए के परिहार की घोषणा नहीं करेगी।

16. धृति कर बकाए का अपलेखन :-

यदि तीन वर्षों के गम्भीर प्रयास के उपरान्त भी देय राशि वसूल नहीं हो पायी हो तो नगरपालिका धृति कर के विनिर्दिष्ट असंदत बकाये का अपलेखन सरकार के लिखित पूर्वानुमति के पश्चात् कर सकेगी। नगरपालिका असंदत बकाये के वसूल न हो पाने का पूरा औचित्य दर्शायेगी।

17. नगरपालिका द्वारा करों की वसूली:-

प्रत्येक नगरपालिका अपने कर बकाए का भुगतान और वसूली सुनिश्चित करने के लिए बिहार नगरपालिक अधिनियम, 2007 की धारा-158 के अधीन विनियमावली बनाएगी तथा उसमें निम्नलिखित उपबंध करेगी:-

(क) मांग की नोटिस जारी करना, नोटिस फीस प्रभारित करना, यथा विनिर्दिष्ट दर पर विलंबित भुगतान के लिए ब्याज का उद्ग्रहण और शास्ति की राशि;

(ख) अपने कर-बकायों की वसूली हेतु चल संपत्ति की कुर्की, करस्थम् तथा बिक्री के लिए वारंट जारी करना;

(ग) कर-बकाए की वसूली के लिए अचल संपत्ति की कुर्की एवं बिक्री;

(घ) नगरपालिका क्षेत्र छोड़कर जा रहे व्यक्ति से बकाये की वसूली;

(ड.) व्यतिक्रमी के नाम में धारित व्यक्तिगत या संयुक्त बैंक खाते और अन्य वित्तीय लिखतों की कुर्की और उससे वसूली का वारंट जारी करना;

(च) कर-बकाए की वसूली के लिए गिरपतारी का वारंट जारी करना।

परन्तु विनियमावली बनाने में अद्यतन संशोधित बिहार नगरपालिक अधिनियम, 2007 की धारा-422 के अनुसार यथापरिभाषित पूर्व शर्तों का अनुपालन किया गया हो।

इसके अतिरिक्त, बिहार नगरपालिक अधिनियम, 2007 की धारा-423 के अनुसार नगरपालिका द्वारा बनाई गई किसी विनियमावली का तब तक कोई प्रभाव नहीं होगा, जबतक कि वह नगर विकास एवं आवास विभाग, बिहार सरकार द्वारा अनुमोदित और राजपत्र में प्रकाशित न हो जाय।

18. इस नियमावली के तहत सभी अननुमोदित और / या अनाधिकृत इमारतों और ढांचों का भी संपत्ति कर मूल्यांकन तथा संग्रहण किया जायेगा। यद्यपि स्थानीय नगर निकाय द्वारा ऐसे इमारतों और ढांचों पर संग्रहित संपत्ति कर इन इमारतों / ढांचों को कोई कानूनी हैसियत प्रदान नहीं करेगा और / या न ही अपने मालिकों / दखलकार को कोई कानूनी अधिकार प्रदान करेगा।

19 बिहार संपत्ति कर नियमावली, 2013 के प्रभावी होने की तारीख से निम्नलिखित नियमावलियों को निरसित किया जाता है:-

(अ) निर्धारण, मांग, धृति का संग्रहण, मल और जल कर और धृति के वार्षिक किराया मूल्य से संबंधित बिहार नगरपालिक लेखा (करों की वसूली) नियमावली, 1951;

(ब) धृति के वार्षिक किराया मूल्य निर्धारण नियमावली, 1993 और

(स) पटना नगर निगम लेखा (करों की वसूली) नियमावली 1963

20. राज्य सरकार की शक्ति :-

इस नियमावली को लागू करने में यदि कोई कठिनाई उत्पन्न होती हो तो उस मामले में इस नियमावली के उपबंधों के संगत कोई निदेश जारी करने के लिए नगर विकास और आवास विभाग, बिहार सरकार सशक्त होगा।

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,

जय सिंह,

सरकार के संयुक्त सचिव।

6 फरवरी 2013

सं0 5 (न0) विविध-15/2012-236/न0वि0एवं.आ0वि0 का निम्नलिखित अनुवाद बिहार-राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है जो भारतीय संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अधीन अंग्रेजी भाषा में उसका प्राधिकृत पाठ समझा जायेगा।

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,

जय सिंह,

सरकार के संयुक्त सचिव।

The 6th February 2013

BIHAR MUNICIPAL PROPERTY TAX (ASSESSMENT, COLLECTION AND RECOVERY) RULES, 2013

सं0 5 (न0) विविध-15/2012-237/न0वि0एवं.आ0वि0—In exercise of the powers conferred by section 127 (3) and sub-section (1) of section 419 of Bihar Municipal Act, 2007 (as amended from time to time) the Bihar Governor has been pleased to give assent to notify the

following Draft Rules for BIHAR MUNICIPAL PROPERTY TAX (ASSESSMENT, COLLECTION AND RECOVERY) RULES, 2013. So BIHAR MUNICIPAL PROPERTY TAX (ASSESSMENT, COLLECTION AND RECOVERY) RULES, 2013 is hereby published for information to such persons, institutions related to it, who may furnish their objections/suggestions, if any, to the undersigned within a period of thirty days from the date of publication of these draft rules in the Bihar Gazette. Objections.

DRAFT

BIHAR MUNICIPAL PROPERTY TAX (ASSESSMENT, COLLECTION AND RECOVERY) RULES, 2013

No.-----U.D.&H.D.—In exercise of the power conferred by section 127 (3) and sub-section (1) of section 419 of the Bihar Municipal Act, 2007 (Bihar Act 11, 2007), (as amended from time to time) the Governor of Bihar is pleased to make the following rules,

1. Short title, extent and commencement :

- (1.1) These rules may be called the Bihar Property Tax (Assessment, Collection and Recovery) Rules, 2013
- (1.2) It shall extend to the whole of the state of Bihar excluding cantonment areas therein.
- (1.3) It shall come into force at once.

2. Definitions – In these rules unless there is anything repugnant to the subject or context,

- (a) “Act” means the Bihar Municipal Act, 2007 and all its amendments to date;
- (b) “Section” means a section of the Act;
- (c) “Annual Rental Value” of a holding means the gross annual rental at which a holding may reasonably be expected to be let out.
- (d) "Chief Municipal Officer (CMO)" means the Chief Municipal Officer as defined in Section 2 (21) of the Act.
- (e) "Commercial Holding" shall include any holding or part of holding which is used as shop, market for display and sale of goods either wholesale or retail, office, storage and service facilities incidental to the sale of goods and located in the same holding and also include the area of a holding occupied by communication/mobile towers and their accessories and the area of the holding including the roof top or open space of a holding covered by an advertising board or hoarding, or used for any non-residential use leading to profit.
- (f) "Fiscal Year" means the year starting from April 1 and ending on March 31st of the following year.
- (g) "Holding" means "holding" as defined in Section 2 (44) of the Act, and words 'holding' and 'property' are used interchangeably in these Rules.
- (h) “Industrial Holding” shall include any holding or part of holding or structure, in which products, or material of all kinds and properties are fabricated, assembled or processed like assembly plants, laboratories, power plant, smoke house, refineries, gas plants, mills, dairies, factories, etc.
- (i) “Municipality ” means an institution of self-Government constituted under Section 12 read with Article 243Q of the Constitution of India, and includes a Municipal Corporation, a Municipal Council and a Nagar Panchayat, referred to in section 13;
- (j) "Property Tax Board" means the Board as created under section 138(A) of the Act
- (k) “Published” means published in one Hindi and one English daily Newspaper prominently in circulation in the Municipality Area;
- (l) "UD&HD" means Urban Development and Housing Department of Government of Bihar or any other department to whom responsibility of urban management is assigned in future by Government of Bihar.

- (m) "Vacant Land" means any land acquired through purchase, gift or otherwise on which building is not constructed after acquisition and also the appurtenant land of a building that exceed the permissible ground coverage under the Building bye-laws.
- (n) All words and expressions used in these rules and defined in the Act shall have the same meanings as assigned to them in the Act.

3. Classification of holding. – The holdings in the Municipality area shall be classified by the Municipality on the following criteria :-

(a) Situation of the holding-

- (i) Holdings on the Principal Main Road,
(ii) Holdings on the Main Road,
(iii) Holdings on roads other than mentioned in sub-clauses (i) and (ii)

For the purpose of determining whether a holding is situated on the Principal Main Road or the Main Road or on any other Road, the road facing the main entrance of each holding shall be the deciding factor. In case, where the properties are located on more than one road, Principal Main Road shall prevail over the Main Road and the Main Road shall prevail over other road.

The Municipalities shall update the classification of the roads in the Municipal Area every five years from the last effective date of such classification and publish such list of revised Principal Main roads, Main roads as well as other roads after approval from UD&HD, Government of Bihar.

(b) Use of the Holding –

- (i) Purely residential,
(ii) Purely commercial or industrial (whether self owned or otherwise)
(iii) Partly residential and partly commercial/industrial
(iv) All Holdings other than sub-clauses (i), (ii) and (iii)

In cases where the use of holding is partly residential and partly commercial or industrial, the actual area used for these shall be taken into account separately and the rate prescribed for these different uses shall be levied accordingly.

Provided that the area occupied by the Communication/Mobile Towers and their accessories, and advertising board or hoardings erected on any holding including roof top and open land shall be treated as purely commercial. Provided also that the roof top of a holding or a vacant land used for any purpose other than residential use shall be treated as purely commercial.

(c) Type of Construction –

- (i) Pucca building with R.C.C Roof,
(ii) Pucca building with asbestos/corrugated sheet / stone or any other permanent material roof,
(iii) All other buildings not covered in sub-clauses (i) and (ii)

(d) Type of Occupancy-

- (i) Self-Occupied,
(ii) Tenant Occupied

If the Holding is Tenant Occupied, a factor of 1.5 (one and half) shall be applied to the Annual Rental Value of the holding, irrespective of the use of the Holdings.

(e) Type of Non-residential use of Holdings :

- (i) Hotels, Restaurants, , clubs, cinema houses, guest houses, marriage halls and all places of entertainment;
(ii) Shops, Show room;

- (iii) Commercial offices, banks, hospitals and nursing homes, dispensaries, laboratories;
 - (iv) Government offices and Institutions;
 - (v) Industries, workshops;
 - (vi) Schools, colleges, and other educational institutions, research institutions;
 - (vii) Educational and social institutions run by charitable trusts on no-profit no-loss basis for benefit of poor, physically challenged, social security of women and children;
 - (viii) Religious Places, and.
 - (ix) Any other holdings not covered under sub-clause (i) to (viii).
4. **Multiplying Factors.**- For the purpose of fixing the holding tax the following multiplying factors shall be applied to the Annual Rental Value of non-residential holdings :

S.N.	Type of non-residential holdings	Multiplying Factor
I.	Hotels, bars, clubs, health club and marriage halls	3
II.	Shops(with less than 250 sq feet area)	1
III.	Shops (Other than II),show room, shopping malls, cinema houses, multiplexes, dispensaries, laboratories, restaurants, guest houses,	1.5
IV.	Commercial offices, financial institutions, banks, insurance offices, private hospitals and nursing homes	3
V.	Industries, workshops, storage, godowns, warehouses	2
VI.	Commercial establishments and undertakings of State and Central government	2
VII.	Coaching Classes, guidance and training centres and their hostels	1.5
VIII.	State and central government offices other than their commercial establishments and undertakings	1
IX.	Private Schools, Private colleges, Private research institutes, other Private educational institutions and their hostels	1.5
X.	Places, centres and institutions of spiritual and religious nature	0
XI.	Educational and social institutions run by charitable trusts on no-profit no-loss basis for benefit of poor, physically challenged, social security of women and children	1
XII.	Any other holdings not covered under (1) to (10)	Multiplying factor shall be 1.5

Provided also that the non-commercial state and central government offices and establishments covered under serial VIII in Rule-4 above shall be exempt from paying Holding Tax but shall be liable to pay a "Service Charge" which shall be 75% of the normal Holding Tax that such offices and establishment are liable to pay under Rules.

Provided Holdings covered under serial no. X, purely for religious purposes, shall be fully exempt from payment of Property Tax.

- 5. Method of calculation of carpet Area for calculation of Annual Rental Value of a holding.-** (1) For the calculation of annual rental value of holdings, measurement of the carpet area shall be done as per provisions contained in sub-section (6) of section 127 of the Bihar Municipal Act, 2007 and they shall be done in square feet or in square meters and rounded up to the nearest feet or meter:

Provided that in case of petrol pumps, the areas and structures used for underground storage shall be measured and included in the carpet area:

Provided further that the floor area of Communication/Mobile Towers and its accessories shall be considered as carpet area for the purpose of Holding Tax assessment:

Provided further that the area occupied by an advertising board or a hording, whether these are installed on the rooftop or open space of a holding, shall be considered as carpet area for the purpose of calculation of annual rental value.

- (2) Where the property is found locked, or is not accessible for the measurement of the carpet area for any reason whatsoever, the Municipality shall take into consideration 75 percent of the plinth area of the property as carpet area for the purpose of assessment of Property Tax until the property becomes accessible in subsequent year.

- 6. Power to fix the Rental Value per square feet and the Annual Rental value. –** (1) The rate of rental value per square feet shall be fixed by the Municipality from time to time with the prior approval of the State Government having regard to the situation, use, type of construction, occupancy of the holdings, type of non-residential use of holdings, or any other factor (s) as decided by the Municipality in future.

- (2) The Annual Rental Value shall be computed as multiple of the carpet area, the rental value per square feet/ square meter fixed under sub-rule (1) above, occupancy factor as per Rule 3 (d) and the multiplying factor applicable to the type of non-residential use of the property as per Rule 4.

Example: ARV = carpet area x rental value x occupancy factor (1 or 1.5 as the case may be) x multiplying factor (applicable as per Rule 4).

- 7. Rate of Holding Tax. –** Holding Tax shall be assessed on the basis of percentage of annual rental value allowed under section 127 of the Bihar Municipal Act, 2007.

- 8. Revision of Tax. –** The Municipality may raise the rate of tax on annual rental value within the range as prescribed under the Act and may revise the rental value with the prior approval of the Government.

Provided that the Municipality shall not reduce the rate of tax without the prior approval of the state government.

- 9. Vacant Land Tax. -** All the vacant lands within the jurisdiction of Municipality shall be taxed as follows:

(Rate Rupees per square Meter)

S.N.	Type of Municipality	Principal Main Road	Main Road	Others
1	Municipal Corporation	5	4	3
2	Municipal Council	4	3	2
3	Nagar Panchayat	3	2	1

- 10. Reassessment.** The General revision of Holding Tax shall be done by Municipalities once every 5 years, which includes reassessment due to change in classification of roads, use, type of non-residential use, occupancy and any other changed factors and revise the rates of Holding Tax:

Provided that the Municipality shall comply with the advice of the Property Tax Board communicated through the government from time to time.

11. Holding Tax Demand. - (1) Holding Tax for each fiscal year shall become due on 1st April of each Fiscal year. Each Municipality shall publish in local newspaper the applicable rates and the method of computation of Holding Tax which shall be payable in advance before 30th June of each fiscal year.

(2) All dwelling units located in the slums and having a plinth area of less than 250 square feet shall be exempted from the payment of holding tax.

(3) 5 percent rebate on total Property Tax shall be given to such holdings/property that adopts the technology and structure for rain water harvesting.

12. Rebates and Penalty. - If the entire Holding Tax due for the year is paid on or before 30th June of each fiscal year, a five percent rebate shall be given as incentive to the tax payer. No penal rate of interest shall be levied if the entire tax due is paid by 30 September of the fiscal year. After 30 September of a fiscal year penal interest at the rate of 1.5 (one point five) percent per month shall be levied:

Provided that the Municipality may, in special circumstances to be recorded in writing, and with the approval of the Government, waive a portion of interest due from various categories of the owners of the holding or assesses:

Provided further a person shall be deemed to be a defaulter on 01, October of the fiscal year if any amount of holding tax is due on him, and the Municipality, apart from levying and collecting penal rate of interest, shall use such means as provided in by Rules and Regulation for collection from a defaulter of holding tax.

13. Self-declaration/Self-Assessment.- (1) Self- assessing their holding tax and paying it to the Municipality without waiting for a demand notice shall be the responsibility of the tax payer or owner of the holding.

(2) Every assessee / tax payer and owner of holding shall follow the scheme of self-declaration and self- assessment for the purpose of calculation and payment of holding tax. The Municipality shall as early as practicable but not later than 6 months from the date of notification of these Rules by the Government introduce the system of self- assessment of holding tax and for this purpose Municipality and /or UD&HD shall prescribe Self-Assessment Form and issue guidelines to facilitate self-assessment.

(3) If any owner of the holding or assessee wilfully suppresses material information essential for assessment of holding tax or under assesses the holding tax, such persons shall be liable for payment of difference between the amount actually payable and the self-assessed tax and also a fine of one hundred percent of such differential amount.

14. Mandatory Declaration.- (1) Every owner of a holding whose holding has not been previously assessed for holding tax as per rules shall within 3 months after notification of these Rules self-assess the holding to calculate the holding tax and pay the holding tax to the Municipality according to the provisions of this rule

(2) Upon failure to do the self- assessment of the holding within the stipulated time and inform the Municipality a fine of 2,000 rupees on residential holding and a fine of 5,000 rupees on others holdings shall be payable. Every person liable to pay holding tax on lands and building shall, within 30 days of acquiring land or building or both, intimate the Municipality of such acquisition of property for assessment of holding tax.

Failure to give such information shall make him liable to assessment from the date of acquisition of property together with penalty of one hundred per cent of the arrears becoming due on account of suppression of information.

- 15. Remission of Arrears of Holding Tax.** - No municipality shall announce remission of arrears of holding tax after coming into effect of these Rules without prior written approval from the Government.
- 16. Write off of Holding Tax dues.**- The municipality may write off arrears of holding tax with the prior written approval of the government after having made serious efforts for at least three years to recover the amount due. Full justification shall be given by the Municipality for non-recovery of outstanding dues.
- 17. Recovery of Taxes by Municipality.**- For timely recovery of the tax arrears, the Municipality shall make regulation under section 158 of the Bihar Municipal Act, 2007 and provide for:-
- issue of notice of demand, charging of notice fees, levy of interest for delayed payment at a rate as may be specified, and the amount of penalty;
 - issue of warrant for attachment, distress, and sale of movable property for recovery of tax dues;
 - Attachment and sale of immovable property for recovery of tax dues;
 - Recovery of dues from a person about to leave the municipal area;
 - Issue of warrant for attachment and realisation from the bank accounts and other financial instruments held, individually or jointly, in the name of the defaulter,
 - Issue of body warrant for recovery of tax dues
- Provided conditions precedent to making of regulations as defined per section 422 of BMA, 2007 amended to date are complied with.
- Provided further that as per section 423 of BMA, 2007, no regulation made by the municipality shall have any effect until it has been approved by the Urban Development and Housing Department, Government of Bihar and published in the Official Gazette.
- 18.** Property Tax under these rules shall be assessed and collected also from all unapproved and /or unauthorized buildings and structures. However, such collection of Property Tax by an Urban Local Body shall not confer any legal status to such buildings/structures and/ or a legal title upon their owners/occupiers.
- 19.** The following Rules shall stand repealed with coming into effect of the Bihar Property Tax Rules, 2013:- (a) Bihar Municipal Accounts (Recovery of Taxes) Rules 1951 regarding assessment, demand, collection of Holding, Latrine & Water Tax & Annual Rental Value of Holding,
- Assessment of Annual Rental Value of Holding Rules, 1993 and
 - Patna Municipal Corporation Accounts (Recovery of Taxes) Rules, 1963
- 20. Power of the State Government for removal of difficulties**– If any difficulty arises in giving effect to these Rules, the Government shall have power to issue any direction in the matter in consistent with the provisions of these Rules.

By order of the Governor of Bihar,
JAI SINGH,
Joint Secretary to Government.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,
बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।
बिहार गजट (असाधारण) 160-571+200-डी0टी0पी0।
Website: <http://egazette.bih.nic.in>