

MOST IMMEDIATE



**Municipal Administration &
Water Supply Department,
Secretariat, Chennai - 9.**

Letter.No.38279/Elec/2006-2 Dated. 1.2.2008

From
Thiru. K.Deenabandu.I.A.S.
Secretary to Government

To
✓ The Commissioner of Municipal Administration, Chennai-5
The Director of Town Panchayats, Kuralagam, Chennai-108
The Commissioner, Chennai Corporation, Chennai.

(Al Rajin)
committee
hand books
only.

Sub: Property Tax- General revision of property tax in all Municipal Corporations, Third Grade Municipalities and Town Panchayats Guidelines for the revision to be followed - Sent.

Ref: G.O.(Ms)NO.150, Municipal Administration & Water Supply (Election) Department, dated 12.11.2007

In the reference cited, the Government have issued orders for taking up general revision of property tax in all municipal Corporations/Municipalities/Third Grade Municipalities and Town Panchayats with effect from 1.4.2008. As per the Act provisions the Heads of Departments are empowered to issue guidelines for the general revision. To ensure uniformity the following guidelines are sent for adoption by the Heads of Departments.

1. All the properties including vacant land are to be brought under revision of property tax. Hence as a preliminary step, a master list of properties is to be prepared. It is also necessary to ensure that the additions/ alterations if any which have been omitted to be assessed by enhancing the tax are also to be brought to the property tax net immediately

2. According to the rules, the assesses are expected to file returns with the municipalities, indicating the details required for property tax assessment/ revision of property tax. Based on the existing Municipal Property tax Demand Register and cross referring with (a) Records available with the Housing Society /Housing Board Units/ Slum Clearance Board Unit. (b) A register maintained by Civil Supply Department for

ration cards, (c) house holds enumerated in the last census,(d) house numbering lists maintained by the Municipalities/Corporations (e) Electoral rolls,(f) building application and License Registers,(g) Completion reports of buildings furnished by Town Planning Branch(H) The correlation Registers maintained in Town Planning Section and Revenue Sections, (I) D & O Licensees list etc. a 100% census of the properties available in the respective jurisdiction of Municipalities/Corporations can be made. (i)The details of electricity connections for property tax, to be obtained from Electricity Board Office etc. a 100% census of the properties available in the respective jurisdiction of Municipalities/Corporations/Town Panchayats can be made.

RETURNS

All the assesses have to file Self-Assessment of property tax returns in the prescribed format (format enclosed). Unless the returns for all the properties are received, it will not be possible to make assessment. Therefore, all the Executive Authorities of Urban Local Bodies are requested to depute the Municipal staff and obtain the returns from all the assesses without omission. The master list of properties already prepared may be made use of to ascertain any omission.

The Executive Authorities are requested to depute Bill Collectors, Revenue Inspectors, Revenue Officers, Town Planning Inspectors, Sanitary Inspectors, Overseers and Draughts men to verify the returns to ensure correct filing of returns of the Assesses. After completing the verification, the tax should be assessed following the guidelines.

The self Assessment of property tax returns may be printed in different colors for easy identification of usage of buildings. For residential buildings, it is to be printed in light blue paper, for commercial building light pink and industrial in white paper.

MASTER LIST

The preparation of master list will enable the Local Bodies to check up the cases where returns from the assesses are not received. This is also absolutely necessary to ensure that there is no loss of revenue to the local body. The time schedule for preparation of the master list may be prescribed by the Head of Departments.

DEMARCATIION

For the demarcation of zones and fixing of basic value the municipality is to be demarcated into three or four zones taking into consideration the factors like location, predominant usage, the infrastructure available etc. Basic value is fixed in all the municipalities for different zones for the purpose of fixation of rental value of buildings and lands. The basic value is probable rental yield per sq.ft. per month of residential properties. For fixing the basic value the municipality has to adopt the rent obtained per month for newly constructed residential RCC building measuring 1000 sq.ft and to convert it into rental value per sq.ft. The basic value arrived for each zone will be brought to the notice of the council.

PREPARATION OF MAPS

A map should be kept in municipal office showing different zones, streets and lanes within the zones, with reference to indicating the door numbers covered under all streets and lanes in each zone. There should not be any omission or overlapping of buildings between zones. Demarcation of zones may also be brought to the notice of the council and informed to the public by wide publicity. This information should also be uploaded to the web site of Urban Local Body.

DEPRECIATION

Property tax discount depending on the age of building should be given towards depreciation:

Up to 5 years	No discount
From 5 to 15 years	10%
From 15 to 25 years	15%
Above 25 years	20%

OCCUPATION

No Discount in respect of buildings occupied by the owners themselves is to be given.

NATURE OF BUILDING

Buildings are broadly classified as thatched, tiled and RCC ones. Since the basic value has been arrived at taking a RCC building as the standard, the rental proceeds from other types of buildings like thatched and tiled, AC sheet or GA sheet roofing's etc. may be less. Therefore discount has to be given for other type of buildings as follows:

For RCC building	No discount
For tiled, AC sheet and GA sheet, etc. roof buildings	25%
For thatched roof buildings	50%

USE OF BUILDING

The unit of basic value is a newly constructed RCC Residential building. Therefore, it is necessary that in case of buildings used for industrial purpose or commercial purposes (including Nursing Homes, Kalyanamandapam) the computed basic value has to be raised suitably as stipulated below:

Building for industrial use	Double the basic value
-----------------------------	------------------------

For commercial use including
nursing homes etc.
Kalyanamandapam etc.

Thrice the basic value

The hoardings and communication towers fetching rent may be treated as commercial buildings.

CEILING

In respect of buildings coming under specialized category, buildings like Star hotels, Theme parks, Multiplexes, Shopping malls, Air conditioned wedding halls, Super Specialty Hospitals, etc. may be treated as separate category. Separate basic value may be fixed by the concerned local body. This overall enhancement of tax in quinquennial revision should not be exorbitant so as to cause, severe hardship to the assesses. Therefore, the following ceiling is fixed for the enhancement of taxes consequent on the quinquennial revision of property tax.

Residential buildings (Whether owner occupied or rented)	25%
For Industrial buildings	100%
For Commercial buildings	150%

For buildings assessed in the post revision period, the following ceiling is proposed:

For buildings assessed after 1.10.07	No revision.
For the buildings assessed between 1.4.2006 to 30.9.2006	5%
For the building assessed between 1.4.2005 to 31.3.2006	10%
For the building assessed between 1.4.2004 to 31.3.2005	15%
For the building assessed between 1.4.2003 to 31.3.2004	20%

In the previous revision the Government offices located in private buildings were assessed on the actual rent paid by the Department. The guidelines prescribed for the revision was not adopted in respect of Central Government /State Government offices / Quasi Government offices run in private buildings. For the private buildings occupied by Government Departments, the above guidelines prescribed may be followed in the

ensuing revision. In respect of revision of property tax for Government Buildings the enhancement of property tax is fixed at 50%.


It should be also ensured, in no case revised tax should not be less than the existing tax.

The entire exercise of revision of property tax should be completed before 30.6.2008.

The entire exercise of revision of property tax should be computerised. Data base of properties with all relevant details shall be created at urban local body, regional and State level.

Yours faithfully,

 C. Babunithyan
1/2/08

 for Secretary to Government
1208

சொத்துவரி சுய மதிப்பீட்டு படிவம்

- 1 இருப்பிட விபரம்
 அ) வார்டு எண்
 ஆ) இருப்பிடத்தின் பெயர்
 இ) கதவு எண்
 ஈ) தெருவின் பெயர்
- 2 தற்போதைய வரி விபரம்
 அ) வரி விதிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளதா? ஆம் / இல்லை
 ஆ) ஆம், எனில் வரிவிதிப்பு எண்
 இ) அரையாண்டு வரி ரூ
- 3 மனையின் பரப்பளவு (கட்டிட பரப்பளவு சேர்த்து (ச.அ)
- 4 சொத்தின் விவரம் :
 அ) கூரையின் வகை
 (1) சிமென்ட் கான்கிரீட்
 (2) ஆஸ்பெஸ்டாஸ் கூரை (அ) ஓட்டு கூரை
 (3) கீற்றுக் கொட்டகை
 (பொருத்தமான குறியீட்டு எண் குறிக்கவும்)
 ஆ) கட்டிடத்தின் பரப்பளவு (ச.அ)
 இ) கட்டிடம் கட்டப்பட்ட வருடம்
- 5 கட்டிடத்தின் பயன்பாடு
 (1) குடியிருப்பு
 (2) பள்ளி/கல்லூரி/பல்கலைக்கழகம்/விடுதி /நூலகம்
 (3) மருத்துவமனை / நர்சிங் ஹோம் / மருந்தகம் /
 மகப்பேறு மையம் அல்லது பிற சார்பு நிறுவனங்கள்
 (4) திரையரங்கம் / கலையரங்கம்
 (5) சத்திரம்
 (6) தொழிற்சாலை
 (7) உல்லாச விடுதி / உணவு விடுதி / காப்பி விடுதி /
 (8) நட்சத்திர ஹோட்டல்
 (பொருத்தமான குறியீட்டு எண் குறிக்கவும்)

6 சொத்துவரி மதிப்பீடு

அ) நிகர ஆண்டு மதிப்பு (X)

ரூ

ஆ) திருத்தப்பட்ட அரைவருட சொத்துவரி (Y)

ரூ

7 வரியில் உயர்வு (Y - கலம் 2 (இ))

ரூ

8 வரி உயர்வு சதவீதத்தில் $(Y - \text{கலம் 2 (இ)} \times 100)$
கலம் 2 (இ)

9 திருத்தியவரி உச்சவரம்புக்குட்பட்டது

குடியிருப்பு → முந்தைய வரி +25 சதவீதம் அதாவது (கலம் 2 (இ) x 1.25)

தொழிற்கூடம் → முந்தைய வரி +100 சதவீதம் அதாவது (கலம் 2 (இ) X 2)

வணிகம் → முந்தைய வரி +150 சதவீதம் அதாவது (கலம் 2 (இ) X 2.5)

10 1.4.2008 முதல் திருத்திய அரைவருட வரி (கலம் 2(இ))

ரூ

அல்லது கலம் 6(ஆ) அல்லது கலம் 9)

உறுதி மொழி

மேற்கூறிய தகவல்கள் யாவும் உண்மையென்றும், எனக்குத் தெரிந்த வகையில் மேற்கூறப்பட்ட தகவல்களை முழுமையாகவும், சரியாகவும் தந்துள்ளேன் என்றும் முழுமையாகவோ அல்லது தவறாகவோ தகவல்கள் உரிய படிவத்தில் அளிக்க தவறினால் அதன் விளைவுகளை நான் அறிவேன் என்றும் உறுதி அளிக்கிறேன்.

இடம்:

நாள்:

உரிமையாளர் கையொப்பம்

குறிப்பு:

1) நிகர ஆண்டு மதிப்பு (X) = இணைப்பு இனம் 14ல் கணக்கிட்டவாறு.

2) திருத்தப்பட்ட அரைவருட சொத்துவரி (Y) = இணைப்பு இனம் 15ல் கண்டவாறு.

வரிவிதிப்பு கணக்கீட்டு படிவம் (X & Y)

- 1 கட்டிடத்தின் மொத்த பரப்பளவு (ச.அ)
- 2 கட்டிடத்தின் வயது
- 3 மண்டலம் (A- Rs. / B- Rs. / C- Rs. / D- Rs.)பொருத்தமானவற்றை குறிக்கவும்
- 4 மண்டலத்தின் அடிப்படை மதிப்பு
- 5 மாதாந்திர வாடகை மதிப்பு
 - அ) குடியிருப்பு(கலம் 1 x கலம் 4)
 - ஆ) தொழிற்கூடம் 2x(கலம் 1x கலம் 4)
 - இ) வணிகம் 3x(கலம் 1x கலம் 4)
- 6 வருடாந்திர வாடகை மதிப்பு(கலம் 5 x 12)
- 7 மணையின் மதிப்பு கலம் 6க்கு வருடாந்திர வாடகை மதிப்பில் 1/6பங்கு அல்லது 1/3 பங்கு (நகராட்சியில் வழக்கத்தில் உள்ளபடி)
- 8 கட்டிடத்தின் மதிப்பு (கலம் 6-கலம் 7)
- 9 கட்டிடத்தின் மதிப்பில் பராமரிப்பிற்காக 10 சதவீதம் (கலம் 8க்கு 10 சதவீதம்)
- 10 வருடாந்தர மதிப்பு (கலம் 6- கலம் 9)
- 11 கட்டிடத்தின் வயதிற்காக தள்ளுபடி (கலம் 10 X அனுமதிக்கப்பட்ட சதவீதம்)
 - 1) 5 ஆண்டுகள் வரை - தள்ளுபடி இல்லை
 - 2) 5 ஆண்டுகள் முதல் 15 ஆண்டுகள் வரை - 10 சதவீதம்
 - 3) 15 ஆண்டுகள் முதல் 25 ஆண்டுகள் வரை - 15 சதவீதம்
 - 4) 25 ஆண்டிற்கு மேல் - 20 சதவீதம்
- 12 கட்டிடத்தின் தன்மைக்காக தள்ளுபடி (கலம் 10 X அனுமதிக்கப்பட்ட சதவீதம்)
 - (1) சிமெண்ட் கான்கிரீட் கூரை - இல்லை
 - (2) ஒடு/ஆஸ்பெஸ்டாஸ் - 25 சதவீதம்
 - (3) கீற்றுக்கூரை - 50 சதவீதம்
- 13 குடியிருப்புக் கட்டிடங்களுக்குக் கழிவு 30 சதவீதம்(கலம் 10x 30%)
- 14 நிகர ஆண்டு மதிப்பு (X)=கலம் 10- (11+12+13)
- 15 திருத்தப்பட்ட அரைவருட சொத்துவரி
 - அ) சொத்துவரி (கலம் 14x சொத்துவரி விகிதம் ____%)
 - ஆ) நூலகவரி (கலம் 15(அ)க்கு 10 சதவீதம்)
 - இ) கல்வி வரி (விதிக்கப்பட்ட இடங்களில்)- கலம் 14 X கல்வி வரி விகிதம்
 - ஈ) மொத்தம் (Y) = (அ+ஆ+இ)

ரூ
ரூ

ரூ
ரூ
ரூ
ரூ
ரூ
ரூ

ரூ

ரூ
ரூ

ரூ
ரூ
ரூ
ரூ