संख्या-27/2015/1335/94 स्टा0नि0-2-2015-700(81)/2013 टी0सी0

प्रेषक

अनिल कुमार
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

(1) महानिरीक्षक,
निबन्धन, उत्तर प्रदेश,
लखनऊ।
(2) समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश।

स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन अनुभाग-2 लखनऊः दिनांक 19 नवम्बर,2015

विषयः- मूल्यांकन सूची में व्यावसायिक सम्पत्तियों के मूल्यांकन हेतु दरों में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली,1997 के नियम-5(ग) में व्यावसायिक सम्पत्तियों एवं वाणिज्यिक भवनों के मूल्यांकन हेतु मासिक किराये की न्यूनतम दरें निर्धारित किये जाने का प्राविधान है। वर्तमान में व्यवसायिक/वाणिज्यिक भवनों का मूल्यांकन निर्धारित मासिक किराये के तीन सौ गुने के आधार पर किया जाता है।

2. क्रेडाई एवं अन्य स्रोतों से इस आशय की आपत्तियॉ प्राप्त हुई है कि उपरोक्त नियम के आधार पर व्यावसायिक सम्पतितयों का मूल्यांकन उनके वास्तविक बाजार मूल्य से कहीं अधिक हो जा रहा है तथा इस पर न केवल अनावश्यक रूप से स्टाम्प शुल्क की वास्तविक देयता अधिक हो रही है, अपितु आयकर अधिनियम के संशोधन के फलस्वरूप बाजार मूल्य से स्टाम्प मूल्यांकन की धनराशि के अन्तर पर भी विक्रेता पर कैपिटल गेन्स तथा क्रेता पर आयकर की देयता निर्धारित हो रही है, जिसके परिप्रेक्ष्य में इन सम्पत्तियों का निबन्धन उपरोक्त नियम के आधार पर असम्भव प्राय हो गया है।

3. उपरोक्त परिपे्रक्ष्य में उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली,1997 के उपरोक्त नियम में संशोधन करते हुए निम्नवत प्राविधान किया जा रहा हैः-

(1) एकल दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान की स्थिति में जिले के कलेक्टर द्वारा भूमि की प्रति वर्ग मीटर न्यूनतम दर तथा दुकान/वाणिज्यिक भवन के निर्माण की प्रति वर्ग मीटर दर निर्धारित की जायेगी।

(2) एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवन में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों की स्थिति में जिले के कलेक्टर द्वारा फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) का प्रति वर्गमीटर दर निर्धारित किया जायेगा।

उपरोक्त के क्रम में निम्नलिखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुए दरें निर्धारित की जायेंगीः-

(1) वाणिज्यिक भवन की अवस्थिति।

(2) परिक्षेत्र में आर्थिक क्रिया कलाप की प्रकृति।

(3) वाणिज्यिक भवन की प्रकृति।

(4) सम्पत्ति किस तल पर अवस्थित है।

4. उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में समस्त जिलाधिकारियो से यह अपेक्षा है कि एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवन में स्थित दुकानों एवं वाणिजियक अधिष्ठानों हेतु सम्पत्ति के मूल्यांकन के लिए उपरोक्त सम्पत्तियों के फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) की प्रति वर्गमीटर की दरों को सक्रिल दर में नियमानुसार सम्मिलित कर लें।

5. यह कार्यवाही दिनांक 30 नवम्बर,2015 तक पूर्ण कर ली जाये। दिनांक 01 दिसम्बर,2015 से उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली,1997 में उपरोक्त प्रस्तर के अनुरूप संशोधित नियमावली लागू कर दी जायेगी। उक्त तिथि तक वर्तमान व्यवस्था के अनुसार ही इच्छुक व्यक्तियों द्वारा सम्पत्ति के अंतरण विलेखों का निबन्धन कराया जा सकेगा।

भवदीय

ह0/-

(अनिल कुमार)

प्रमुख सचिव।

प्रतिलिपिः- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु-

1- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।

2- समस्त उप महानिरीक्षक निबन्धन, उत्तर प्रदेश।

3- समस्त सहायक महानिरीक्षक निबन्धन, उत्तर प्रदेश।

ह0/-

(सुधीन्द्र कुमार)

उप सचिव।