പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ

പത്താം സമ്മേളനം

നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം നമ്പർ 609 07.01.2014-ൽ മറുപടിക്ക്

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ നികുതി വെട്ടിപ്പുകൾ

ചോദ്യം		മറുപടി	
ശ്രീ..എം. ഉമ്മർ		ശ്രീ.കെ.എം.മാണി (ധനകാര്യവും നിയമവും ഭവനനിർമ്മാണവും വകുപ്പ് മന്ത്രി)	
(എ)	റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ നികുതി വെട്ടിപ്പുകളുൾപ്പെടെയുള്ള ക്രമക്കേടുകൾ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിന് എന്തെല്ലാം പദ്ധതികളാണ് നടപ്പിലാക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നത് ; വിശദമാക്കാമോ;	(എ)	റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിൽ നടക്കുന്ന ക്രയവിക്രയങ്ങൾ, സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെ വിൽപ്പന/വാങ്ങൽ സംബന്ധിച്ചതായതിനാൽ കേരള മൂല്യ വർദ്ധിത നികുതി നിയമം 2003-ന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നതല്ല. ടി ഇടപാടുകളിൽ വരുന്ന രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസ് വെട്ടിപ്പ്, വിലകുറച്ചു കാണിച്ചുള്ള ഇടപാടുകൾ എന്നിവ കേരളാ സ്റ്റാമ്പ് ആക്ട് നിയമത്തിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നതാണ്. ക്രമക്കേടുകൾ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിന് സ്വീകരിച്ച നടപടികൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു: - കേരളത്തിൽ മുക്ത്യാറുകളുടേയും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്ത കരാറുകളുടേയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ വ്യാപകമായി വ്യാജ ആധാരങ്ങൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെടുന്നത് ശ്രദ്ധയിൽ പെട്ടിട്ടുള്ളതിനാൽ അതു തടയുന്നതിനായി 1908 ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്റ്റിൽ ആവശ്യമായ ഭേദഗതി വരുത്തുന്നതിനായി ശുപാർശകൾ കേന്ദ്ര സർക്കാരിന് സമർപ്പിച്ചിരുന്നതും ആയത് പ്രസിഡന്റിന്റെ അംഗീകാരത്തോടുകൂടി 13.9.2013 ലെ 20137/LegA2/2009/Law നമ്പർ ഉത്തരവു പ്രകാരം നിലവിൽ വരുകയും ചെയ്തിട്ടുള്ളതാണ്. ടി ഉത്തരവുപ്രകാരം സംസ്ഥാനത്ത് വിൽപനകരാറിന്റെ രജിസ്ട്രേഷനും കുടുംബാംഗങ്ങൾ തമ്മിൽ ഒപ്പിട്ടു പൂർത്തീകരിച്ച അവകാശങ്ങൾസൃഷ്ടിക്കുന്ന തൊഴികെയുള്ള മുക്ത്യാറുകളുടെ രജിസ്ട്രേഷനും നിർബന്ധമായും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെടേണ്ട കാര്യങ്ങളുടെ പട്ടികയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. കൂടാതെ സർക്കാർ വസ്തുവിന്റെ കൈമാറ്റം ഉൾക്കൊള്ളുന്ന രേഖകൾ, അവ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ നോ

			ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് സഹിതമല്ലാത്ത പക്ഷം രജിസ്റ്ററിംഗ് ഉദ്യോഗസ്ഥൻ രജിസ്ട്രേഷനു സ്വീകരിക്കേണ്ടതില്ല എന്ന ഭേദഗതിയും ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. മറ്റൊരു വ്യക്തിയുടെ താല്പര്യത്തിന് ഹാനികരമാകുന്ന വിധത്തിൽ ഏതെങ്കിലും ഒരാൾ വ്യാജമായി മറ്റൊരാളായി ആൾമാറാട്ടം നടത്തി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യിപ്പിച്ച രേഖകളുടെ രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദുചെയ്യുന്നതിനുള്ള അധികാരം സർക്കാരിന് നൽകിക്കൊണ്ടുള്ള ഭേദഗതിയും ടി ഉത്തരവിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. 2013 ലെ ഫിനാൻസ് ആക്റ്റ് പ്രകാരം വിലയാധാരങ്ങളുടെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നിരക്ക് പഞ്ചായത്ത്, മുനിസിപ്പാലിറ്റി, കോർപ്പറേഷൻ എന്നിവിടങ്ങളിൽ യഥാക്രമം 5%, 6%, 7% എന്നിങ്ങനെ കുറവുവരുത്തിയെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ നികുതി വെട്ടിപ്പ് ഒരു പരിധിവരെ തടയുന്നതിനായി ടി ഭേദഗതിയിൽ ഒരു വിലയാധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത് 3 മാസത്തിനകം വീണ്ടും രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തുകയാണെങ്കിൽ അവയ്ക്ക് മുന്നാധാരത്തിലെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയുടെ (മുന്നാധാരത്തിലെ പ്രതിഫലം/ ഫെയർ വാല്യു ഇവയിലേതാണോ കൂടുതൽ അതിന്റെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയുടെ) രണ്ടിരട്ടി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കുവാനും മൂന്നു മാസത്തിനുശേഷം ആറുമാസത്തിനകം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നവയ്ക്ക് മുന്നാധാരത്തിലെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയുടെ (മുന്നാധാരത്തിലെ പ്രതിഫലം / ഫെയർ വാല്യു ഇവയിലേതാണോ കൂടുതൽ അതിന്റെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയുടെ) ഒന്നര ഇരട്ടി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കുവാനും നിർദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്.
(ബി)	പ്രസ്തുത ക്രമക്കേടുകളിലൂടെ നടപ്പുസാമ്പത്തിക വർഷം നഷ്ടമായ നികുതി എത്രയെന്ന് കണക്കാക്കിയിട്ടുണ്ടോ;	(ബി)	റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിൽ നടക്കുന്ന ക്രയവിക്രയങ്ങൾ, സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെ വിൽപ്പന/വാങ്ങൽ സംബന്ധിച്ചതായതിനാൽ കേരള മൂല്യ വർദ്ധിത നികുതി നിയമം 2003-ന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നതല്ല. അതിനാൽ "നികുതി നഷ്ടം" ഉദിക്കുന്നില്ല.

(സി)	എങ്കിൽ ഇത്തരം വ്യക്തികൾ/ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കെതിരെ നടപടികൾ സ്വീകരിച്ചിട്ടുണ്ടോ; വിശദമാക്കാമോ?	(സി)	ഉത്തരം (ബി) യുടെ വെളിച്ചത്തിൽ ബാധകമല്ല.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ.