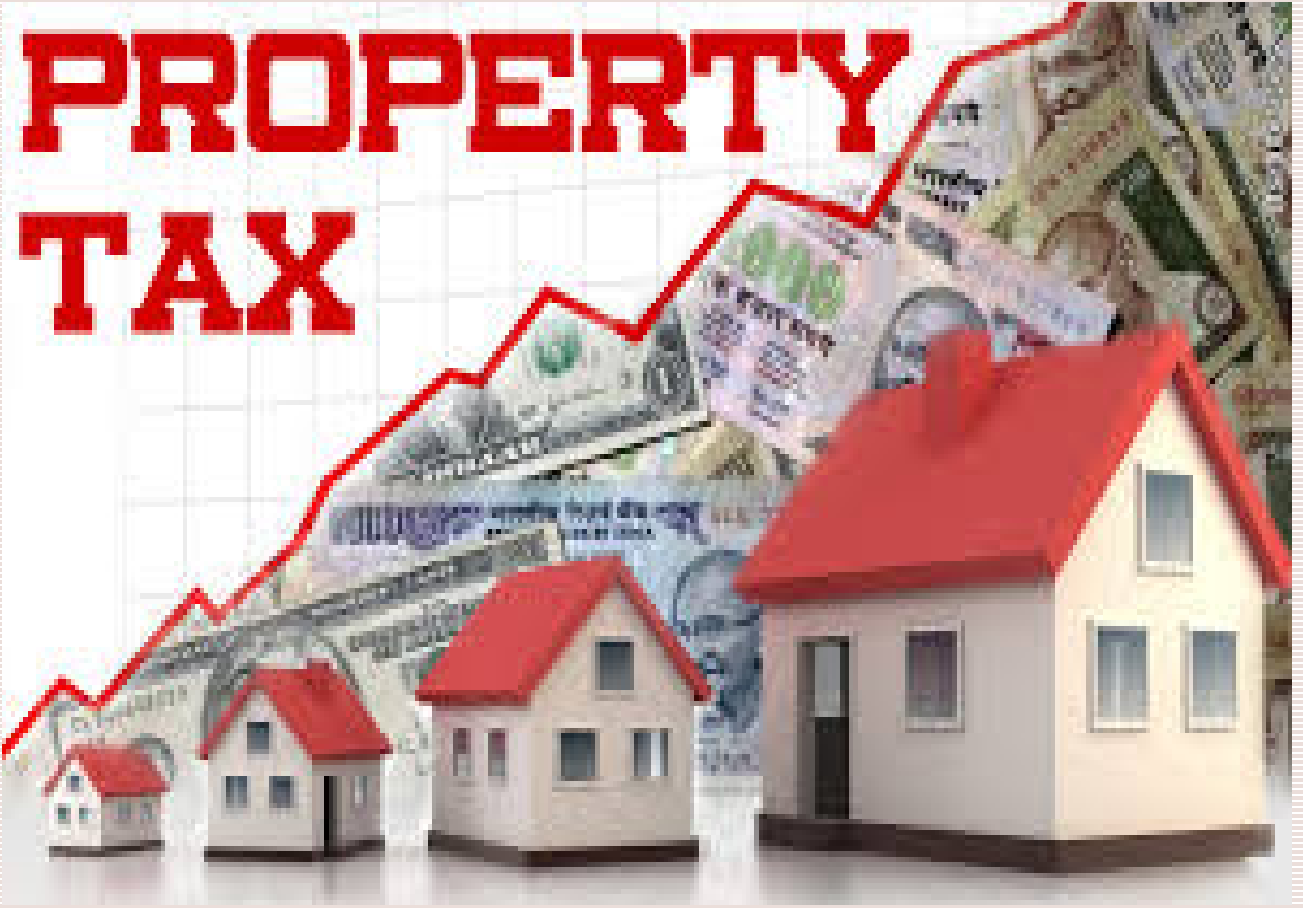


# PROPERTY TAX



सम्पत्ति कर एवं रिक्त भूमि कर की  
गणना हेतु मार्गदर्शिका

( GUIDELINES FOR CALCULATION  
OF PROPERTY TAX AND VACANT  
LAND TAX)

URBAN DEVELOPMENT AND HOUSING DEPARTMENT

PATNA, BIHAR

**प्रस्तावना** :बिहार नगर पालिका अधिनियम की धारा 127 (3) के अनुसार करो की उगाही,कर निर्धारण तथा वसुली इस अधिनियम और इसके अंतर्गत बनायी गयी नियमावली और विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप होगी तदनुसार बिहार नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण एवं वसुली ) नियमावली 2013 की धारा 13 स्व निर्धारण अनिवार्य करती है ।



- (1) प्रत्येक करदाता/ धृति के मालिक की जिम्मेदारी होगी कि वे किसी मांग सूचना कि प्रतीक्षा किये बिना अपने धृति के धृति कर का स्व- निर्धारण कर उनका भुगतान नगरपालिका को करे।
- (2) प्रत्येक वित्तीय वर्ष में सम्पत्ति कर उस वर्ष 1 अप्रैल को देय हो जायेगा ।
- (3) धृति कर कि गणना और उसके भुगतान हेतु स्व घोषणा एव स्व निर्धारण कि योजना का पालन करना हर धृतिधारी / करदाता के लिय बाध्यकारी होगा इन नियमों कि सरकार द्वारा अधिसूचित किये जाने के बाद उतनी 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।
- (4) 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।

इस पुस्तिका के माध्यम से करदाताओं /सम्पत्ति धारकों को सम्पत्ति और खाली भूमि कर की गणना हेतु मार्गदर्शन प्रदान करने का प्रयास किया गया है ।

## कर गणना हेतु मुख्य प्रावधान

1. बिहार नगर पालिका अधिनियम 2007 की धारा 127 (4) (1) एवं बिहार नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण एवं वसुली ) नियमावली 2013 की धारा 3 :

नगरपालिका क्षेत्र में होल्डिंग का वर्गीकरण नगरपालिका द्वारा निम्नलिखित मानदंड पर किया जायेगा:-

(क) होल्डिंग की अवस्थिति :-

- i. प्रधान मुख्य सड़क पर होल्डिंग,
- ii. मुख्य सड़क पर होल्डिंग,
- iii. उपर खंड (i) तथा (ii) से भिन्न अन्य होल्डिंग

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।

(ख) होल्डिंग का उपयोग :-

- i. पूर्णतः आवासीय ,
- ii. पूर्णतः वाणिज्यिक या औद्योगिक (निजी स्वामित्व का या अन्यथा)
- iii. आंशिक आवासीय और आंशिक वाणिज्यिक /औद्योगिक
- iv. उप (i),(ii) एवं (iii) से भिन्न अन्य सभी होल्डिंग ।

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/मोबाइल 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. आर.सी.सी. छत वाला पक्का भवन
- ii. एस्वेस्टेस /कौरोगेटेड चादर (तिर्यक /पत्थर अथवा किसी स्थायी उपादान )
- iii. अन्य सभी भवन जो उप खंड (i) तथा (ii) के अंतर्गत नहीं आते हो ।

(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।

2. बिहार नगरपालिका अधिनियम की धारा 127 (6) :

होलिडिंग के वार्षिक किराया मूल्य की संगणनाके प्रयोजनार्थ फर्श क्षेत्रफल की माप निम्नलिखित रूप में संगणित होगी ।

- i. वैयक्तिक आवासीय सम्पति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत,
- ii. वैयक्तिक गैर आवासीय सम्पति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत,
- iii. वैयक्तिक आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत,
- iv. वैयक्तिक गैर आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत,

3. बिहार नगरपालिका सम्पति कर (निर्धारण, संग्रहण एवं वसुली ) नियमावली 2013 की धारा 5 :

कार्पेट क्षेत्र एवं वार्षिक किराया मूल्य की गणना पद्धति :-

(1) किसी भी होलिडिंग 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 वर्गफीट में की जा सकेगी जिसे नजदीकी फीट 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 सम्पति कर की गणना के लिये कार्पेट एरिया माना जायेगा।

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

4. बिहार नगरपालिका सम्पति कर (निर्धारण, संग्रहण एवं वसुली ) नियमावली 2013 की धारा 6 :

वार्षिक किराया मूल्य तथा प्रति वर्गफीट किराया मूल्य निर्धारित करने की शक्ति :

(1) किसी होलिडिंग 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 करेगीए ध्यान में रखा जायेगा ।

(2) किसी भी धृति का वार्षिक किराया मूल्य धृति के कार्पेट एरिया तथा प्रति वर्गफीट अथवा फीट 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 को ध्यान में रखा जायेगा।

उदाहरण:

वार्षिक किराया मूल्य = करयोग्य क्षेत्र x किराया मूल्य दर x अधिभाग (1 या 1.5 जैसी भी स्थिति हो)

Annual Rental Value (ARV) = Taxable Taxable Area x Rate for ARV x Occupancy factor (1 or 1.5 as case may be)

**सम्पति कर की दर (Rate of Property Tax) : 9 % of ARV**

**देय सम्पत्ति कर :**

वार्षिक किराया मूल्य (ए.आर.वी)	रु.	
संपत्ति कर (वार्षिक किराया मूल्य का 9%)	रु.	
घटाये : * छूट	रु.	
जोड़ें : ** ब्याज / दण्ड	रु.	
<b>कुल देय संपत्ति कर</b>	रु.	

\* छुट : 1 अप्रैल से 30 जून तक भुगतान करने पर 5 % मिलेगी । 1 जुलाई से 30 सितम्बर तक भुगतान करने पर ना कोई छुट ना कोई दंड ।

\*\*ब्याज /दंड: 30 सितम्बर के बाद भुगतान करने पर चालू वर्ष के बकाया पर अक्टूबर माह से 1.5 % से प्रति माह की दर से ब्याज अधिरोपित किया जायेगा । माह के अंश को पूर्ण माह के रूप में गणना की जायेगी

\* अगर करदाता ने अपने सम्पत्ति में जल संचयन प्रणाली की व्यवस्था की है तो सम्पत्ति कर पर 5 % अतिरिक्त छुट मिलेगी ।

**नोट :** बिहार नगरपालिका सम्पत्ति कर (निर्धारण, संग्रहण एवं वसुली ) नियमावली 2013 की धारा 4, गैर-आवासीय संपत्ति कर के निर्धारण के लिये उनके वार्षिक किराया मूल्य को तालिका में दर्ज गुणकों से गुणा किया जायेगा, परन्तु यह प्रावधान अभी लागु नहीं है इसलिये इनका प्रभाव नही लिया गया है ।परन्तु धारा 4 के परंतुक को नगर विकास एवं आवास विभाग जारी अधिसूचना 2726 दिनांक 11.11.2013 .द्वारा लागु किया जा चूका है अर्थात् सरकारी भवनों पर अब सम्पत्ति कर की जगह अब देय सम्पत्ति कर का 75% सेवा शुल्क के रूप में चार्ज किया जायेगा ।

## सम्पत्ति कर एवं रिक्त भूमी कर गणना के उदाहरण



### स्थिति 1 : आवासीय सम्पत्ति :(स्वयं द्वारा उपयोगित)

**उदाहरण :** श्रीमान रमेश कुमार का पटना में 3000 sq feet का पक्का मकान है जो की बेली रोड पर अवस्थित है । जिसका उपयोग वह अपने रहने के लिये आवासीय रूप में कर रहे है । उनके मकान का संरचनात्मक विवरण निम्न है :

**संगणना: सम्पत्ति कर गणना हेतु महत्वपूर्ण कारक :**

- (1) नगर पालिका : पटना नगर निगम
- (2) मकान की अवस्थिति : प्रधान मुख्य सड़क (बेली रोड) (अनुसूची 2 )
- (3) होल्डिंग का उपयोग : पूर्णतः आवासीय
- (4) निर्माण का प्रकार : पक्का (आर.सी.सी छत)
- (5) अधिभोग का प्रकार : स्वयं हेतु अधिभोग में

तालिका (क)			
कर योग्य फर्श क्षेत्रफल (कार्पेट एरिया)			
कुल निर्मित क्षेत्रफल (वर्ग मी)	कर योग्य फर्श क्षेत्रफल के माप का आधार (धारा 127 (6))	कर योग्य फर्श क्षेत्रफल (वर्ग मी)	5. बिहार नगरपालिका अधिनियम की धारा 127 (6) : होल्डिंग के वार्षिक किराया मूल्य की संगणनाके प्रयोजनार्थ फर्श क्षेत्रफल की माप निम्नलिखित रूप में संगणित होगी ।
(क)	(ख)	(ग)	
3000	70% (वैयक्तिक आवासीय)	2100	v. वैयक्तिक आवासीय सम्पत्ति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत, vi. वैयक्तिक गैर आवासीय सम्पत्ति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत, vii. वैयक्तिक आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत, viii. वैयक्तिक गैर आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत,

वार्षिक किराया मूल्य (ARV) =कर योग्य कर योग्य क्षेत्रफल x वार्षिक किराया मूल्य का दर (अनुसूची 1 देखे) X अधिभोग का प्रकार

**वार्षिक किराया मूल्य (ARV) = 2100 x 18 (अनुसूची 1 में पटना का दर देखे) x 1= रुपया 37800**

देय सम्पत्ति कर

विवरण		भुगतान 30 जून तक करने पर	1 जुलाई से 30 सितम्बर तक भुगतान करने पर	30 सितम्बर के बाद भुगतान करने पर (18 अक्टूबर को भुगतान किया)	टिप्पणी
वार्षिक किराया मूल्य (ए.आर.वी)	रु.	37800	37800	37800	कर योग्य कर योग्य फर्श क्षेत्रफल x वार्षिक किराया मूल्य का दर
संपत्ति कर	रु.	3402	3402	3402	वार्षिक किराया मूल्य का 9%)
घटाये : * छूट	रु.	170	Nil	Nil	सम्पत्ति कर का 5% (अगर जल संचयन प्रणाली है तो सम्पत्ति कर पर अतिरिक्त 5% मिलेगा )
जोड़ें : ** ब्याज / दण्ड	रु.	----	Nil	51	1.5 % प्रति माह ब्याज की गणना अक्टूबर माह से की जायेगी तथा आंशिक माह को भी पूर्ण माह माना जायेगा ।
कुल देय संपत्ति कर	रु.	3232	3402	3453	

## स्थिति 2 : आवासीय सम्पत्ति :(किराये हेतु उपयोगित)

उदाहरण : श्रीमान मोहन कुमार का पटना में 3000 sq feet पक्का मकान है जो की बेली रोड पर अवस्थित है। जिसको उन्होंने आवासीय हेतु किराये पर लगाया हुआ है । उनके मकान का संरचनात्मक विवरण निम्न है :

संगणना: सम्पत्ति कर गणना हेतु महत्वपूर्ण कारक :

- (1) नगर पालिका : पटना नगर निगम
- (2) मकान की अवस्थिति : प्रधान मुख्य सड़क (बेली रोड) (अनुसूची 2 )
- (3) होल्डिंग का उपयोग : पूर्णतः आवासीय
- (4) निर्माण का प्रकार : पक्का (आर.सी.सी छत)
- (5) अधिभोग का प्रकार : किराया हेतु अधिभोग में
- (6) कर योग्य फर्श क्षेत्रफल (तालिका क देखे)

वार्षिक किराया मूल्य (ARV) = कर योग्य कर योग्य फर्श क्षेत्रफल x वार्षिक किराया मूल्य का दर (अनुसूची 1 देखे) X अधिभोग का प्रकार

तालिका (क)		
कर योग्य फर्श क्षेत्रफल (कार्पेट एरिया)		
कुल निर्मित क्षेत्रफल	कर योग्य फर्श क्षेत्रफल के माप का आधार (धारा 127 (6))	कर योग्य फर्श क्षेत्रफल
(घ)	(ङ)	(च)
3000	70% (वैयक्तिक आवासीय)	2100

बिहार नगरपालिका अधिनियम की धारा 127 (6) :

होल्डिंग के वार्षिक किराया मूल्य की संगणनाके प्रयोजनार्थ फर्श क्षेत्रफल की माप निम्नलिखित रूप में संगणित होगी ।

- ix. वैयक्तिक आवासीय सम्पत्ति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत,
- x. वैयक्तिक गैर आवासीय सम्पत्ति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत,
- xi. वैयक्तिक आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत,
- xii. वैयक्तिक गैर आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत,

वार्षिक किराया मूल्य (ARV) = 2100 x 18 (अनुसूची 1 में पटना का दर देखे) x 1.5 =  
रुपया 56700



**देय सम्पत्ति कर**

विवरण		भुगतान 30 जून तक करने पर	1 जुलाई से 30 सितम्बर तक भुगतान करने पर	30 सितम्बर के बाद भुगतान करने पर (18 अक्टूबर को भुगतान किया)	टिप्पणी
वार्षिक किराया मूल्य (ए.आर.वी)	रु.	56700	56700	56700	कर योग्य कर योग्य फर्श क्षेत्रफल x वार्षिक किराया मूल्य का दर X अधिभोग
संपत्ति कर	रु.	5103	5103	5103	वार्षिक किराया मूल्य का 9%)
घटाये : * छूट	रु.	255	Nil	Nil	सम्पत्ति कर का 5% (अगर जल संचयन प्रणाली है तो सम्पत्ति कर पर अतिरिक्त 5% मिलेगा )
जोड़े : ** ब्याज / दण्ड	रु.	----	Nil	77	1.5 % प्रति माह ब्याज की गणना अक्टूबर माह से की जायेगी तथा आंशिक माह को भी पूर्ण माह माना जायेगा ।
कुल देय संपत्ति कर	रु.	<b>4848</b>	<b>5103</b>	<b>5180</b>	

### स्थिति 3 : वाणिज्यिक उपयोगित सम्पति :(स्वयं के व्यवसाय हेतु )

उदाहरण : श्रीमान मुकेश कुमार जी का पटना में पक्का 200 sq feet का मकान है जो की बेली रोड पर अवस्थित है। जिसका उपयोग वह स्वयं के लिये व्यवसाय हेतु कर रहे हैं ।

संगणना: सम्पति कर गणना हेतु महत्वपूर्ण कारक :

- (1) नगर पालिका : पटना नगर निगम
- (2) मकान की अवस्थिति : प्रधान मुख्य सड़क (बेली रोड) (अनुसूची 2 )
- (3) होल्डिंग का उपयोग : पूर्णतः वाणिज्यिक
- (4) निर्माण का प्रकार : पक्का (आर.सी.सी छत)

तालिका (क)					
कर योग्य फर्श क्षेत्रफल (कार्पेट एरिया)					
क्र. सं	संरचना का प्रकार	कुल फर्श क्षेत्रफल	कर योग्य फर्श क्षेत्रफल के माप का आधार (धारा 127 (6))	कर योग्य फर्श क्षेत्रफल	बिहार नगरपालिका अधिनियम की धारा 127 (6) : होल्डिंग के वार्षिक किराया मूल्य की संगणनाके प्रयोजनार्थ फर्श क्षेत्रफल की माप निम्नलिखित रूप में संगणित होगी । i. वैयक्तिक आवासीय सम्पति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत, ii. वैयक्तिक गैर आवासीय सम्पति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत, iii. वैयक्तिक आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत, iv. वैयक्तिक गैर आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत,
(छ)	(ज)	(झ)	(ञ)	(ट)	
1	कमरा (दुकान)	200	80% (वैयक्तिक गैर आवासीय सम्पति)	160	
	कुल माप	200	कुल कर योग्य माप	160	

वार्षिक किराया मूल्य (ARV) =कर योग्य कर योग्य फर्श क्षेत्रफल x वार्षिक किराया मूल्य का दर (अनुसूची 1 देखे) X अधिभोग का प्रकार

$$\text{वार्षिक किराया मूल्य (ARV)} = 160 \times 54 \text{ (अनुसूची 1 में पटना का दर देखे)} \times 1 = \text{रुपया } 8640$$

देय सम्पत्ति कर

विवरण		भुगतान 30 जून तक करने पर	1 जुलाई से 30 सितम्बर तक भुगतान करने पर	30 सितम्बर के बाद भुगतान करने पर (18 अक्टूबर को भुगतान किया)	टिप्पणी
वार्षिक किराया मूल्य (ए.आर.वी)	रु.	8640	8640	8640	कर योग्य कर योग्य फर्श क्षेत्रफल x वार्षिक किराया मूल्य का दर x अधिभोग
संपत्ति कर	रु.	778	778	778	वार्षिक किराया मूल्य का 9%)
घटाये : * छूट	रु.	39	Nil	Nil	सम्पत्ति कर का 5% (अगर जल संचयन प्रणाली है तो सम्पत्ति कर पर अतिरिक्त 5% मिलेगा )
जोड़े : ** ब्याज / दण्ड	रु.	----	Nil	12	1.5 % प्रति माह ब्याज की गणना अक्टूबर माह से की जायेगी तथा आंशिक माह को भी पूर्ण माह माना जायेगा ।
कुल देय संपत्ति कर	रु.	739	778	790	

## स्थिति 4 : वाणिज्यिक उपयोगित सम्पति :(किराये हेतु उपयोगित )

उदाहरण : श्रीमान मुकेश कुमार का पटना में पक्का 200 sq feet का मकान है जो की बेली रोड पर अवस्थित है को किराये पर दिया हुआ है जिसका उपयोग किरायेदार द्वारा व्यवसाय हेतु किया जा रहा है ।

संगणना: सम्पति कर गणना हेतु महत्वपूर्ण कारक :

- (1) नगर पालिका : पटना नगर निगम
- (2) मकान की अवस्थिति : प्रधान मुख्य सड़क (बेली रोड) (अनुसूची 2 )
- (3) होल्डिंग का उपयोग : पूर्णतः वाणिज्यिक
- (4) निर्माण का प्रकार : पक्का (आर.सी.सी छत)
- (5) उपभोग का प्रकार : किराये के लिये

तालिका (क)					
कर योग्य फर्श क्षेत्रफल (कार्पेट एरिया)					
क्र. सं	संरचना का प्रकार	कुल फर्श क्षेत्रफल	कर योग्य फर्श क्षेत्रफल के माप का आधार (धारा 127 (6))	कर योग्य फर्श क्षेत्रफल	बिहार नगरपालिका अधिनियम की धारा 127 (6) : होल्डिंग के वार्षिक किराया मूल्य की संगणनाके प्रयोजनार्थ फर्श क्षेत्रफल की माप निम्नलिखित रूप में संगणित होगी ।
(क)	(ख)	(ग)	(घ)	(ङ)	
1	कमरा (दुकान)	200	80% (वैयक्तिक गैर आवासीय सम्पति)	160	i. वैयक्तिक आवासीय सम्पति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत, ii. वैयक्तिक गैर आवासीय सम्पति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत, iii. वैयक्तिक आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत, iv. वैयक्तिक गैर आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत,

वार्षिक किराया मूल्य (ARV) = कर योग्य कर योग्य क्षेत्रफल x वार्षिक किराया मूल्य का दर (अनुसूची 1 देखे) X अधिभोग का प्रकार

वार्षिक किराया मूल्य (ARV) = 160 x 54 (अनुसूची 1 में पटना का दर देखे) x 1.5 =  
रुपया 12960

**देय सम्पत्ति कर**

विवरण		भुगतान 30 जून तक करने पर	1 जुलाई से 30 सितम्बर तक भुगतान करने पर	30 सितम्बर के बाद भुगतान करने पर (18 अक्टूबर को भुगतान किया)	टिप्पणी
वार्षिक किराया मूल्य (ए.आर.वी)	रु.	12960	12960	12960	कर योग्य कर योग्य फर्श क्षेत्रफल x वार्षिक किराया मूल्य का दर X अधिभोग
संपत्ति कर	रु.	1166	1166	1166	वार्षिक किराया मूल्य का 9%)
घटाये : * छूट	रु.	58	Nil	Nil	सम्पत्ति कर का 5% (अगर जल संचयन प्रणाली है तो सम्पत्ति कर पर अतिरिक्त 5% मिलेगा )
जोड़ें : ** ब्याज / दण्ड	रु.	----	Nil	17	1.5 % प्रति माह ब्याज की गणना अक्टूबर माह से की जायेगी तथा आंशिक माह को भी पूर्ण माह माना जायेगा ।
कुल देय संपत्ति कर	रु.	1108	1166	1183	

## स्थिति 5 : आवासीय सम्पत्ति : (मिश्रित)

उदाहरण : श्रीमान रमेश कुमार का पटना 1500 sq feet में निर्मित तीन मंजिला पक्का मकान है जो की अन्य रोड पर अवस्थित है। जिसके उपयोग का विवरण निम्न है।

भूतल (ग्राउण्ड फ्लोर) : व्यवसाय हेतु उपयोगित (1000 sq feet किराये पर तथा शेष स्वयं के व्यवसाय के लिये)

प्रथम तल : आवासीय उपयोग हेतु किराये पर

द्वितीय तल : स्वयं द्वारा आवासीय उपयोग हेतु

संगणना: सम्पत्ति कर गणना हेतु महत्वपूर्ण कारक :

- (1) नगर पालिका : पटना नगर निगम
- (2) मकान की अवस्थिति : अन्य सड़क (अनुसूची 2 )
- (3) निर्माण का प्रकार : पक्का (आर.सी.सी छत)
- (4) अधिभोग का प्रकार : स्वयं हेतु अधिभोग में
- (5) कर योग्य फर्श क्षेत्रफल

होलिडिंग का उपयोग : आवासीय और व्यासायिक दोनों

तल	निर्मित क्षेत्रफल	उपयोग का प्रकार (आवासीय /व्यवसायिक)	उपभोग (स्वयं /किराये हेतु)	दर (अनुसूची 1 देखें )	कर योग्य क्षेत्रफल	वार्षिक किराया मूल्य	टिप्पणी	
भूतल	500	व्यवसाय	स्वयं	1	18	400 (80% वैयक्तिक गैर आवासीय सम्पत्ति)	400*18*1 = 7200	प्रत्येक कारक बदलने की स्थिति में वार्षिक किराया मूल्य की गणना उतने क्षेत्र के लिये अलग अलग की जायेगी
भूतल	1000	व्यवसाय	किराये हेतु	1.5	18	800 (80% वैयक्तिक गैर आवासीय सम्पत्ति)	800*18*1.5 =21600	किराये हेतु मकान को 1.5 गुणा अधिक कर देना होगा
प्रथम तल	1500	आवासीय	किराया हेतु	1.5	6	1050 (70% वैयक्तिक आवासीय सम्पत्ति)	1050*6*1.5 =9450	• वैयक्तिक आवासीय सम्पत्ति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत,
द्वितीय तल	1500	आवासीय	स्वयं	1	6	1050 (70% वैयक्तिक आवासीय सम्पत्ति)	1050*6*1 =6300	• वैयक्तिक गैर आवासीय सम्पत्ति - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत, • वैयक्तिक आवासीय

				कुल वार्षिक किराया मूल्य	7200+21600+9450+6300=44550	बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत, • वैयक्तिक गैर आवासीय बहुमंजिला भवन /अपार्टमेन्ट - सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत,
--	--	--	--	--------------------------	----------------------------	--

### देय सम्पत्ति कर

विवरण		भुगतान 30 जून तक करने पर	1 जुलाई से 30 सितम्बर तक भुगतान करने पर	30 सितम्बर के बाद भुगतान करने पर (18 अक्टूबर को भुगतान किया)	टिप्पणी
वार्षिक किराया मूल्य (ए.आर.वी)	रु.	44550	44550	44550	कर योग्य कर योग्य फर्श क्षेत्रफल x वार्षिक किराया मूल्य का दर
संपत्ति कर	रु.	4010	4010	4010	वार्षिक किराया मूल्य का 9%)
घटायें : * छूट	रु.	201	Nil	Nil	सम्पत्ति कर का 5% (अगर जल संचयन प्रणाली है तो सम्पत्ति कर पर अतिरिक्त 5% मिलेगा )
जोड़ें : ** ब्याज / दण्ड	रु.	----	Nil	60	ब्याज की गणना अक्टूबर माह से की जायेगी तथा आंशिक माह को भी पूर्ण माह माना जायेगा ।
कुल देय संपत्ति कर	रु.	3809	4010	4070	



I found inner peace when I did my Tax Return online before

30 September

NO INTEREST NO PENALTY

## स्थिति 6 : रिक्त भूमि :

उदाहरण : श्रीमान रमेश कुमार का पटना अन्य सड़क पर 1500 sq feet रिक्त भूमि है ।

संगणना: भूमि कर गणना हेतु महत्वपूर्ण कारक :

- (1) नगर पालिका : पटना नगर निगम
- (2) भूमि की अवस्थिति : अन्य सड़क
- 3) कर योग्य क्षेत्रफल :1500

क्र. सं.	भूमि का क्षेत्रफल वर्ग फीट	खाली जमीन कर की दर (प्रति वर्ग फीट में)	कुल देय कर	Sr.	Type of Municipality	Principal Main Road	Main Road	Others
				1.	Municipal Corporation	0.46	0.37	0.28
				2.	Municipal Council	0.36	0.28	0.19
				3.	Nagar Panchayat	0.28	0.19	0.11
(क)	(ख)	(ग)	(घ)					
1	1500	0.28	420					

## स्थिति 7 : रिक्त भूमि एवं आवासीय सम्पत्ति : (मिश्रित)

उदाहरण : श्रीमान रमेश कुमार का पटना 2000 sq feet का प्लॉट है जिसमें उन्होंने 1200 sq फीट में निर्मित एक मंजिला आवासीय पक्का मकान है जो की अन्य रोड पर अवस्थित है तथा इसका उपयोग स्वयं के रहने के लिये कर रहे हैं ।

संगणना: सम्पत्ति कर गणना हेतु महत्वपूर्ण कारक :

- (1) नगर पालिका : पटना नगर निगम
- (2) मकान की अवस्थिति : अन्य सड़क (अनुसूची 2 )
- (3) निर्माण का प्रकार : पक्का (आर.सी.सी छत)
- (4) अधिभोग का प्रकार : स्वयं हेतु अधिभोग में
- (5) कर योग्य क्षेत्रफल

होल्डिंग का उपयोग : आवासीय और व्यावसायिक दोनों

तल	कुल क्षेत्रफल	निर्मित क्षेत्रफल	निर्मित क्षेत्र का प्रतिशत	उपयोग का प्रकार (आवासीय /व्यावसायिक)	उपभोग (स्वयं /किराये हेतु)	दर (अनुसूची 1 देखें )	कर योग्य क्षेत्रफल	वार्षिक किराया मूल्य	टिप्पणी	
भूतल	2000	1200	60%	व्यावसाय	स्वयं	18	840 (70% आवासीय सम्पत्ति)	840*18*1 = 15120		
कर योग्य रिक्त भूमि	=2000-(1200*1.43)=284							कर योग्य रिक्त भूमि (वर्ग फुट में) =कुल भूमि क्षेत्रफल- (भूतल पर निर्मित क्षेत्र X 1.43)		



**देय सम्पत्ति कर**

विवरण		भुगतान 30 जून तक करने पर	1 जुलाई से 30 सितम्बर तक भुगतान करने पर	30 सितम्बर के बाद भुगतान करने पर (18 अक्टूबर को भुगतान किया)	टिप्पणी								
वार्षिक किराया मूल्य (ए.आर.वी)	रु.	15120	15120	15120	कर योग्य कर योग्य फर्श क्षेत्रफल x वार्षिक किराया मूल्य का दर								
संपत्ति कर	रु.	1361	1361	1361	वार्षिक किराया मूल्य का 9%)								
भूमि कर	रु.	80	80	80	<table border="1"> <tr> <td>Princip al Main Road</td> <td>Main Road</td> <td>Others</td> <td>=कर योग्य रिक्त भूमि x दर</td> </tr> <tr> <td>0.46</td> <td>0.37</td> <td>0.28</td> <td></td> </tr> </table>	Princip al Main Road	Main Road	Others	=कर योग्य रिक्त भूमि x दर	0.46	0.37	0.28	
Princip al Main Road	Main Road	Others	=कर योग्य रिक्त भूमि x दर										
0.46	0.37	0.28											
कुल कर		1441	1441	1441									
घटाये : * छूट	रु.	72	Nil	Nil	सम्पत्ति कर का 5% (अगर जल संचयन प्रणाली है तो सम्पत्ति कर पर अतिरिक्त 5% मिलेगा )								
जोड़ें : ** ब्याज / दण्ड	रु.	----	Nil	22	ब्याज की गणना अक्टूबर माह से की जायेगी तथा आंशिक माह को भी पूर्ण माह माना जायेगा ।								
कुल देय संपत्ति कर	रु.	<b>1369</b>	1441	<b>1463</b>									

**वार्षिक किराया मूल्य की दर तालिका**  
(Tariff Structure for Annual Rental Value (ARV))

अनुलग्नक  
(Annexure)-1

**पटना नगर निगम**

कर की दर (Tax Rate) @ 9%		प्रधान मुख्य सड़क पर होल्डिंग (Holding at the Principal Main Road)			मुख्य सड़क पर होल्डिंग (Holding at the Main Road)			अन्य सड़क पर होल्डिंग (Holding at other Road)			
		पूर्णतः वाणिज्यिक या औद्योगिक (Fully Commercial) (Rs per Sq.ft.)	अन्य (Others) (Rs per Sq.ft.)	पूर्णतः आवासीय (Fully Residential) (Rs per Sq.ft.)	पूर्णतः वाणिज्यिक या औद्योगिक (Fully Commercial) (Rs per Sq.ft.)	अन्य (Others) (Rs per Sq.ft.)	पूर्णतः आवासीय (Fully Residential) (Rs per Sq.ft.)	पूर्णतः वाणिज्यिक या औद्योगिक (Fully Commercial) (Rs per Sq.ft.)	अन्य (Others) (Rs per Sq.ft.)	पूर्णतः आवासीय (Fully Residential) (Rs per Sq.ft.)	
1	Patna Municipal Corporation	आर.सी.सी.छत वाला पक्का भवन (Pacca Building with R.C.C Roof)	54	36	18	36	24	12	18	12	6
		एस्वेस्टेस /कौरोगेटेड चादर वाला पक्का भवन Pacca Building with Corgated/ Cement Sheet	36	24	12	24	16	8	12	8	4
		अन्य भवन Others Building	18	12	6	12	8	4	6	4	2

**वार्षिक किराया मूल्य की दर तालिका**  
(Tariff Structure for Annual Rental Value (ARV))

.....नगर पालिका

Sl. No	नगर निकाय का नाम (NAME OF ULB)	भवन निर्माण का प्रकार (Type of Construction of Building)	प्रधान मुख्य सड़क पर होल्डिंग (Holding at the Principal Main Road)			मुख्य सड़क पर होल्डिंग (Holding at the Main Road)			अन्य सड़क पर होल्डिंग (Holding at other Road)		
			पूर्णतः वाणिज्यिक या औद्योगिक (Fully Commercial) (Rs per Sq.ft.)	अन्य (Others) (Rs per Sq.ft.)	पूर्णतः आवासीय (Fully Residential) (Rs per Sq.ft.)	पूर्णतः वाणिज्यिक या औद्योगिक (Fully Commercial) (Rs per Sq.ft.)	अन्य (Others) (Rs per Sq.ft.)	पूर्णतः आवासीय (Fully Residential) (Rs per Sq.ft.)	पूर्णतः वाणिज्यिक या औद्योगिक (Fully Commercial) (Rs per Sq.ft.)	अन्य (Others) (Rs per Sq.ft.)	पूर्णतः आवासीय (Fully Residential) (Rs per Sq.ft.)
		आर.सी.सी.छत वाला पक्का भवन (Pacca Building with R.C.C Roof)									
		एस्वेस्टेस /कौरोगेटेड चादर वाला पक्का भवन Pacca Building with Corgated/ Cement Sheet									
		अन्य भवन Others Building									

## नगर पालिका का नाम

### सड़क का वर्गीकरण

#### 1. प्रधान मुख्य सड़क

क्र. स.	सड़क का नाम

#### 2. मुख्य सड़क

क्र. स.	सड़क का नाम

#### 3. अन्य

क्र. स.	नाम

## SAS Form I

[Self-Assessment Form for Property Tax / Vacant Land Tax for Municipalities in Bihar]

Name of the Municipality \_\_\_\_\_

Circle, if any \_\_\_\_\_

[Field marked with asterisks (\*) are mandatory]

1. Year of Assessment \* \_\_\_\_\_
2. New Holding Number\* \_\_\_\_\_ Old Holding Number\* \_\_\_\_\_  
(If allotted by the Municipality) (If allotted by the Municipality)
3. Ward Number\* \_\_\_\_\_ Revenue Circle No. \_\_\_\_\_
4. Unique Property ID (PID) \_\_\_\_\_  
(If allotted by the Municipality)
5. Type of Ownership\* (please refer to A1 of Annex I) \_\_\_\_\_

6. Owner Details\* (if more than three owners for the same property then please attach Annexure)

Name / Name of Company / Organization etc.	Fathers'/Husbands' Name / PAN	Gender (M/F)

7. Property Status\*: Building/Flat  Vacant Land   
(Please tick as applicable) Mixed (Land + Building)
8. Rain Water Harvesting facility available\*: Yes  No   
(not applicable, in case you don't own the land)

9. Property Details\*

Road on which Located (please refer Annex III and please tick as applicable)	Principal Main Road <input type="checkbox"/> Main Road <input type="checkbox"/> Other <input type="checkbox"/>
Type of Use (please tick as applicable)	Purely Residential <input type="checkbox"/> Purely Commercial or Industrial <input type="checkbox"/>
	Partly Residential and Partly Commercial/Industrial <input type="checkbox"/> Others (please refer to Annex II) <input type="checkbox"/>
Date of Acquisition / Construction of Property	
Property / House Number	
Address	

Pin Code	

10. Correspondence Address (if other than mentioned above)

Property / House Number	
Address	
Pin Code	

11. Contact Details

Mobile Number*		Phone Number	
e-Mail			

12. Plot / Land Details (if you own only a built portion in the form of a flat or a floor of a building having no ownership of land, please move on to 13)\*

12A	Area of Plot / Land (in sq. feet)	
12B	Built-up / Constructed area on the Ground Floor (in sq. feet)	
12C	Percentage Area Built-Up / Constructed = (12B / 12A) x 100	
Note: If 12C is greater than or equal to 70 %, then go to 13 otherwise continue to 12D		
12D	Taxable Vacant Land (in sq. feet) = 12A – (12B x 1.43)	
12E	Vacant Land Tax Rate (Refer to A2 of Annex I) (Rs.)	
12F	<b>Vacant Land Annual Tax (12D x 12E) (Rs.)</b>	

13. Building Details and Tax Calculation (attach annexure, if required)\*

Floor No.	Residential or Non-Residential (R or NR)	Construction Type	Ratable Area (in sq. feet) (please refer to A4 of Annex I)	Unit Area Rate (Rs. / Sq. feet) (applicable rate as per Annex II)	Non-Residential Use (please refer to A5 of Annex I)	Occupancy Factor (refer to A3 of Annex I)		Annual Rental Value (ARV) (13D x 13E x 13H)	Property Tax Rate (in %)	Annual Property Tax (in Rs.) (13I x 13J)
						Use Factor ID	S or T Factor			
13A	13B	13C	13D	13E	13F	13G	13H	13I	13J	13K

(For Floor Number: Basement 1 = -1 Basement 2 = -2, Ground Floor = 0, First Floor = 1, Second Floor = 2 etc.) (For Construction Type – Pucca building with RCC Roof - I, Pucca building with asbestos/corrugated sheet - II, Other building – III)

14. Tax Calculations\*

14A	Annual Rental Value (ARV) (sum of 13I)	Rs.	
14B	Total Property Tax (sum of 13K)	Rs.	
14C	Total Annual Tax (12F + 14B)	Rs.	
14D	Rebate (please refer to A6 of Annex I)	Rs.	
14E	Interest / Penalty (please refer to A7 of Annex I)	Rs.	
14F	Total Annual Property Tax ( 14C – 14D + 14E)	Rs.	

15. Details of Arrears and interest/Penalty thereon\*

Financial Year (15A)	Amount (Rs.) (15B)	Interest/Penalty (Rs.) (15C)	Total (Rs.) (15D)
Before 2010 - 11			
2010 - 11			
2011 - 12			
2012 - 13			

16. Net Payable Amount\*

16.1. Service Charges instead of property tax (applicable only for Govt. properties used for non-commercial purposes)

16.1A	Service Charge (14F X 75/100)	Rs.	
16.1B	Total Service Charge Payable (Sum of 15D + 16.1A)	Rs.	
16.1C	Total Service Charge Payable (Sum of 15D + 16.1A)	In words	

16.2. Property Tax (applicable for all properties falling under category other than 16.1)

16.2A	Total Property Tax (14F + Sum of 15D)	Rs.	
16.2B	Total Property Tax (14F + Sum of 15D)	In words	

**17. Payment Details\***

18A	Payment Made at (please tick as applicable)	Municipality		Online		Notified Bank		Notified Civic Centers		
18B	Mode of Payment (please tick as applicable)	Cash		Cheque		DD		Cards/Net Banking		
18C	For Cheque/ DD Details	Number		Date						
		Bank		Branch						
18E	For Payment at Branch of Notified Banks	Name of the Bank			Branch					
		Transaction ID			Date of Payment					
18F	For Payment made at Civic Centers	Center ID			Location					
		Transaction ID			Date of Payment					

**Declaration:**

I/We hereby declare that the above information and property tax assessment based there on is correct to the best of my/our knowledge and belief and I/We undertake to abide by the relevant provisions of the Bihar Municipal Act 2007.

I/We fully understand that any information furnished above, if proved incorrect or false will render me / us liable for penal action or other consequences as may be prescribed in Laws, Rules or Regulations framed by Govt. of Bihar or Municipality.

Name of the Owner/Tax Payer\_\_\_\_\_

Signature & Date \_\_\_\_\_



## SUGAM

(Applicable where there is no change in area of the property or its use as compared to the previous assessment year)

Name of the Municipality \_\_\_\_\_

Circle, if any \_\_\_\_\_

1. Assessment Year: \_\_\_\_\_

2. New Holding Number: \_\_\_\_\_

Old Holding Number: \_\_\_\_\_

---

3. Unique Property ID(if provided by municipality): \_\_\_\_\_

4. Name of the Owner: \_\_\_\_\_

-----

5. Father's / Husband's Name: \_\_\_\_\_

-----

6. Address: \_\_\_\_\_

-----

7. (a) Phone Number:

(b) Mobile Number:

8. Occupancy: (a) Self

(b) Tenanted

9. (a) Ratable Area (in sq. feet):

(b) Annual Rental Value (in Rs.):

10. (a) Property Tax Rate (in %): \_\_\_\_\_

(b) Property Tax (in Rs.): \_\_\_\_\_

-----

11. (a) Rebate (in Rs.): \_\_\_\_\_

(b) Interest (in Rs.): \_\_\_\_\_

-----

12. (a) Service Charge Rate in % of Property Tax (for Govt. Properties only): \_\_\_\_\_

---

(b) Service Charge (in Rs.): \_\_\_\_\_ (in words \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_)

13. Net Service Charge Payable [12 (b) – 11 (a) + 11 (b)] (in Rs.): \_\_\_\_\_

---

(in words \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_)

14. Net Tax Payable [10 (b) – 11 (a) + 11 (b)] (in Rs.): \_\_\_\_\_

-----

(in words \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_)

15. Mode of payment: - Cash / Cheque<sup>1</sup> / DD / Online Payment<sup>1</sup> / Payment made at notified Bank<sup>1</sup>

16. Cheque / DD Number: \_\_\_\_\_ Drawn on: \_\_\_\_\_ Payable at: \_\_\_\_\_

17. Transaction Number/ID (for payment modes other than Cash/Cheque /DD)<sup>2</sup>:

**Declaration:**

I/We hereby certify that there has been no change in the area of the property and its use as compared to the previous assessment year \_\_\_\_\_. I/We are therefore depositing holding tax for the Assessment Year \_\_\_\_\_ as per the existing rules of assessment and rate of tax payable.

I/We fully understand that any information furnished above, if proved incorrect or false will render me / us liable for penal action or other consequences as may be prescribed in Laws, Rules or Regulations framed by Govt. of Bihar or Municipality.

Name of the Owner/Tax Payer:

Signature:

Date:

----- tear here -----

----- **Acknowledgement Receipt (to be filled by the assessee)** -----

Tax Paid Amount (Rs.): (in figure)

(in words)

Mode of payment: Cash / Cheque<sup>3</sup> / DD / Online Payment / Payment made at notified Bank

Cheque / DD Number: \_\_\_\_\_ Drawn on: \_\_\_\_\_ Payable at: \_\_\_\_\_

Transaction Number/ID (for payment modes other than Cash/Cheque /DD) –  
(please provide copy of the online/bank's receipt)

Name of the Collector:

Signature:

Date & Stamp:

<sup>1</sup> Amount paid through Cheque subject to realization

<sup>2</sup> Please deposit copy of receipt of payment made at bank or online

<sup>3</sup> Amount paid through Cheque subject to realization

## Annexures to Self-Assessment (SAS) Form I and Form II

### I. Annex I to SAS Form

#### A1. Type of Ownership

Single Owner	Partnership Firm	Board	Govt. Entity	Company (Public Ltd.)
Joint Owners	Proprietorship Firm	Institution	Authority	Company (Private Ltd.)
Trust	NGO	Govt. Body	HUF (Hindu Undivided Family)	Others

#### A2. Vacant Land Tax Rate (Rate Rs. per Sq. Meter)

Sr.	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

#### Vacant Land Tax Rate (Rate Rs. per Sq. Feet)

Sr.	Type of Municipality	Principal Main Road	Main Road	Others
4.	Municipal Corporation	0.46	0.37	0.28
5.	Municipal Council	0.36	0.28	0.19
6.	Nagar Panchayat	0.28	0.19	0.11

**In case the property status is purely vacant land; Vacant Land Tax shall be levied after expiry of two years from the date of acquisition of vacant land by the owner.**

#### A3. Occupancy Factor

Sr.	Type of Occupancy	Multiplying Factor
1.	Self-Occupied (S)	1
2.	Tenanted (T)	1.5

#### A4. Calculation of Ratable Area for Properties

For the purpose of calculation of ratable area of units of the property please follow the following –

- (i) Individual Residential Property - 70% of Total Built-up Area
- (ii) Individual Non-Residential Property - 80% of Total Built-up Area
- (iii) Individual Residential Multistory Buildings/ Apartments - 70% of Total Built-up Area
- (iv) Individual Non-Residential Multistory Buildings/ Apartments - 80% of Total Built-up Area

**Total built-up area means the carpet area that is actual usable area within the walls plus the thickness of walls and the balcony on each floor in a premise**

#### A5. Non-Residential Use Factor

Use ID	Type of Occupancy
I.	Hotels, bars, clubs, health club and Marriage Halls
II.	Shops (with less than 250 sq. feet area)
III.	Shops (other than II above), Show room, Shopping malls, Cinema Houses, Multiplexes, Dispensaries, Laboratories, Restaurants, Guest Houses
IV.	Commercial Offices, Financial Institutions, Banks, Insurance Offices, Private Hospitals and Nursing Homes
V.	Industries, Workshops, Storage, Godowns and Warehouses
VI.	Commercial establishments and undertakings of state and central government

Use ID	Type of Occupancy
VII.	Coaching Classes, Guidance and Training Centers & their Hostels
VIII.	State and Central Government offices other than their commercial establishments and undertakings
IX.	Private Schools, Private Colleges, Private Research Institutes, and Other Private Educational Institutions & their Hostels
X.	Places, Centers and Institutions of Spiritual and Religious Nature
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
XII.	Any other holdings not covered under (I) to (XI)

In case of category VIII, Service Charges are payable, instead of Property Tax, which are 75% of Property Tax, as computed.

#### **A6. Rebate**

2. 5 (Five) % Rebate can be claimed on property tax payable on all structures which uses rain water harvesting technology/facility. However, assesses with ownership title to Land are eligible for this Rebate.
3. 5 (Five) % Rebate can be claimed from Property Tax payable for the Year, if payment made on or before 30th June of the Financial Year.

#### **A7. Interest / Penalty**

All payments after September 30<sup>th</sup> of the financial year shall be subject to levy of Penal Interest for delayed payments @ 1.5% per month effective 1<sup>st</sup> October of the financial year.

## स्व-कर निर्धारण प्रणाली प्रपत्र

[बिहार में नगर पालिकाओं के लिए स्व-मूल्यांकन संपत्ति कर / रिक्त भूमि कर के लिए प्रपत्र]

नगर निगम / नगर परिषद् / नगर पंचायत: \_\_\_\_\_

अंचल (यदि हो): \_\_\_\_\_

[तारांकित (\*) फ़ील्ड में सूचना देना अनिवार्य है]

1. आकलन का वर्ष\*: \_\_\_\_\_
2. नया होल्डिंग संख्या\* \_\_\_\_\_ पुराना होल्डिंग संख्या\* \_\_\_\_\_  
(यदि नगरपालिका द्वारा आवंटित हो) (यदि नगरपालिका द्वारा आवंटित हो)
3. वार्ड संख्या\* \_\_\_\_\_ राजस्व अंचल संख्या\* \_\_\_\_\_
4. यूनिट संपत्ति पहचान संख्या (पी.आई.डी.) \_\_\_\_\_  
(यदि नगरपालिका द्वारा आवंटित हो)
5. स्वामित्व का प्रकार\* (कृपया अनुलग्नक I का खंड क1 देखें) \_\_\_\_\_
6. स्वामित्व का विवरण\* (यदि एक ही संपत्ति के चार से अधिक मालिक हों तो कृपया अनुलग्नक संलग्न करें)

नाम/कंपनी का नाम/संस्था आदि	पिता/पति का नाम/ पैन कार्ड संख्या	लिंग (पु./ स्त्री)

7. संपत्ति की स्थिति\*: भवन/फ्लैट  रिक्त भूमि  मिश्रित (रिक्त भूमि + भवन)   
(जो लागू हो कृपया उसे चिन्हित करें)
8. वर्षा जल संचयन की सुविधा उपलब्धता\*: हाँ  नहीं   
(यदि भूमि आपकी अपनी नहीं हो तो लागू नहीं)
9. सम्पत्ति का विवरण\*

रोड जिस पर स्थित है (कृपया अनुलग्नक IV देखें और जो लागू हो कृपया उसे चिन्हित करें)	प्रधान मुख्य सड़क <input type="checkbox"/>	मुख्य सड़क <input type="checkbox"/>	अन्य <input type="checkbox"/>
उपयोग का प्रकार (जो लागू हो कृपया उसे चिन्हित करें)	पुर्णतः आवासीय <input type="checkbox"/>	पुर्णतः वाणिज्यिक या औद्योगिक <input type="checkbox"/>	
	आंशिक आवासीय और आंशिक वाणिज्यिक या औद्योगिक <input type="checkbox"/>	अन्य <input type="checkbox"/>	
अधिग्रहण/संपत्ति के निर्माण का वर्ष			

संपत्ति / मकान संख्या	
पता	
पिन कोड	

10. पत्राचार का पता (यदि उपरोक्त दिए गए पते से भिन्न हो)

संपत्ति / मकान संख्या	
पता	
पिन कोड	

11. संपर्क का विवरण

मोबाइल नंबर*		टेलीफोन नंबर	
ई-मेल			

12. भूखंड / भूमि का विवरण (अगर आप केवल एक प्लॉट के रूप में बनाया भाग या इमारत की एक मंजिल का स्वामित्व वाले ही हो तथा आपके पास भूमि का स्वामित्व न तो, कृपया क्रमांक 13 में विवरण दर्ज करें)\*

12A	प्लॉट / भूमि का क्षेत्रफल (वर्ग फुट में)	
12B	निर्मित क्षेत्र / भूतल पर निर्माण (वर्ग फुट में)	
12C	निर्मित क्षेत्र प्रतिशत में = $(12B / 12A) \times 100$	
नोटः: यदि 12C, 70% से अधिक या बराबर हो तो क्रमांक 13 में विवरण दर्ज करें अन्यथा 12D में विवरण दर्ज करें		
12D	कर योग्य रिक्त भूमि (वर्ग फुट में) = $12A - (12B \times 1.43)$	
12E	रिक्त भूमि कर की दर (अनुलग्नक I का खंड क2 देखें I) (₹)	
12F	वार्षिक रिक्त भूमि कर $(12D \times 12E)$ (₹)	

13. भवन का विवरण और टैक्स गणना (यदि आवश्यक हो तो अनुलग्नक संलग्न करें)\*

मंजिल सं.	आवासीय या गैर आवासीय (R या NR)	निर्माण का प्रकार	कर योग्य क्षेत्र (वर्ग फुट में) (कृपया अनुलग्नक I का खंड क4 देखें)	इकाई क्षेत्र दर (रुपए / वर्ग फुट) (अनुलग्नक III के आधार पर लागू दर)	गैर-आवासीय उपयोग (कृपया अनुलग्नक I का खंड क5 पारा देखें)	अधिभोग कारक (कृपया अनुलग्नक I का खंड क3 देखें)		वार्षिक किराया मूल्य (एआरवी) (13D x 13E x 13H)	संपत्ति कर की दर (%)	वार्षिक संपत्ति कर(₹.) (13I x 13J)
13A	13B	13C	13D	13E	13F	13G	13H	13I	13J	13K

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(मंजिल संख्या: बेसमेंट 1 = -1 बेसमेंट 2 = -2, भूतल = 0, प्रथम तल = 1, द्वितीय तल = 2 आदि) (निर्माण का प्रकार - आर. सी. सी छत वाला पक्का भवन - I, अस्वेस्ट्स/कौरोगेटेड चादर की छत वाला पक्का भवन - II, अन्य - III)

14. टैक्स की गणना\*

14A	वार्षिक किराया मूल्य (ए.आर.वी) (13I का योग)	रु.	
14B	कुल संपत्ति कर (13k का योग)	रु.	
14C	कुल वार्षिक कर (12F + 14B)	रु.	
14D	छूट (कृपया अनुलग्नक I का खंड क6 देखें)	रु.	
14E	ब्याज / दण्ड (कृपया अनुलग्नक I का खंड क7 देखें)	रु.	
14F	कुल वार्षिक संपत्ति कर (14C - 14D + 14E)	रु.	

15. बकाया राशि का विवरण और उस पर ब्याज/दण्ड\*

वित्तीय वर्ष (15A)	राशि (रु.) (15B)	ब्याज / दण्ड (रु.) (15C)	योग (रु.) (15D)
2010 - 11 से पहले			
2010 - 11			
2011 - 12			
2012 - 13			

16. कुल देय राशि\*

16.1. संपत्ति कर के बजाय सेवा प्रभार (केवल गैर-वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल किये जा रहे सरकारी सम्पत्तियों के लिए लागू)

16.1A	सेवा प्रभार (14F X 75/100)	रु.	
16.1B	कुल सेवा देय प्रभार (15D का योग + 16.1A)	रु.	
16.1C	कुल सेवा देय प्रभार (15D का योग + 16.1A)	शब्दों में	

16.2. संपत्ति कर (16.1 श्रेणी के अंतर्गत आने वाले संपत्तियों के अलावा अन्य सभी के लिए लागू)

16.2A	कुल संपत्ति कर (14F + 15D का योग)	रु.	
16.2B	कुल संपत्ति कर (14F + 15D का योग)	शब्दों में	

17. भुगतान का विवरण\*

18A	भुगतान किया गया (जो लागू हो कृपया उसे चिन्हित करें)	नगर पालिका		अधिसूचित बैंक		नागरिक सुविधा केंद्र	
18B	भुगतान का तरीका (जो लागू हो कृपया उसे चिन्हित करें)	नकद		चेक		डिमांड ड्राफ्ट	कार्ड/नेट बैंकिंग
18C	चेक / डिमांड ड्राफ्ट का विवरण	संख्या				दिनांक	
		बैंक				शाखा	
		लेनदेन आईडी				भुगतान की तारीख	
18E	अधिसूचित बैंकों की शाखा में भुगतान के लिए	बैंक का नाम				शाखा	
		लेनदेन आईडी				भुगतान की तारीख	
18F	नागरिक सुविधा केंद्र में भुगतान के लिए	केंद्र का नाम				स्थान	
		लेनदेन आईडी				भुगतान की तारीख	

**घोषणा:**

मैं / हम घोषणा करता हूँ/हैं कि उपरोक्त जानकारी और संपत्ति कर निर्धारण मेरी/हमारी जानकारी में सही है, तथा मैं / हम बिहार नगर अधिनियम 2007 के संगत प्रावधानों का पालन करने के लिए वचनबद्ध हूँ/हैं ।

मैं / हम पूरी तरह समझता/समझते हूँ/हैं कि यदि उपर दी गयी कोई जानकारी झूठी पायी गयी तो मैं/हम बिहार सरकार या नगरपालिका द्वारा विहित कानून, नियम अथवा विनियम के अंतर्गत दंडात्मक करवाई या अन्य परिणाम का भागी बनेगा/बनेंगे ।

सम्पत्ति-स्वामी / करदाता का नाम \_\_\_\_\_

हस्ताक्षर एवं तिथि \_\_\_\_\_



## स्व-कर मूल्यांकन प्रपत्र का अनुलग्नक (नगर निकाय का नाम)

### II. स्व-कर मूल्यांकन प्रपत्र का अनुलग्नक I

#### क 1. स्वामित्व का प्रकार (Type of Ownership)

एकल स्वामित्व	साझेदारी फर्म	मंडल	सरकारी संस्था	सार्वजनिक कम्पनी
संयुक्त स्वामित्व	निजी फर्म	संस्थान	प्राधिकरण	निजी कम्पनी
ट्रस्ट	गैर सरकारी संस्था	सरकारी संस्था	एच यु एफ (हिंदू अविभाजित परिवार )	अन्य

#### क 2. खाली जमीन कर की दर (दर रुपया प्रति वर्ग मीटर )

क्र.सं	नगर निकाय का प्रकार	प्रधान मुख्य सड़क	मुख्य सड़क	अन्य सड़क
4.	नगर निगम	5	4	3
5.	नगर परिषद	4	3	2
6.	नगर पंचायत	3	2	1

#### खाली जमीन कर की दर (प्रति वर्ग फीट में )

क्र.सं	नगर निकायों का प्रकार	प्रधान मुख्य सड़क	मुख्य सड़क	अन्य सड़क
7.	नगर निगम	0.46	0.37	0.28
8.	नगर परिषद	0.36	0.28	0.19
9.	नगर पंचायत	0.28	0.19	0.11

खाली भूमि टैक्स मालिक द्वारा भूमि के अधिग्रहण की तारीख से दो साल के भीतर लगाया नहीं जायेगा |

#### क 3. अधिभोग गुणक

क्र.सं	अधिभोग का प्रकार	गुणात्मक कारक
1.	स्व -अधिभोग हेतु	1
2.	किराये के अधिभोग हेतु	1.5

#### क 4. सम्पतियों के कर योग्य क्षेत्र की गणना

संपतियों की कर योग्य क्षेत्रों की इकाइयों के गणना के प्रयोजन के लिए कृपया निम्न तालिका का पालन करें -

- (i) वैयक्तिक आवासीय संपत्ति - संपूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत
- (ii) वैयक्तिक गैर आवासीय संपत्ति - संपूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत
- (iii) वैयक्तिक आवासीय बहुमंजिला भवन / अपार्टमेंट - संपूर्ण निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत
- (iv) वैयक्तिक गैर आवासीय बहुमंजिला भवन / अपार्टमेंट - संपूर्ण निर्मित क्षेत्र का 80 प्रतिशत

#### क 5. गैर-आवासीय उपयोग के कारक

उपयोग आई. डी.	अधिभोग का प्रकार
---------------	------------------

उपयोग आई. डी.	अधिभोग का प्रकार
XIII.	होटल, बार, क्लब, स्वास्थ्य क्लब और शादी हॉल
XIV.	दुकानें (250 वर्ग फुट क्षेत्र से कम)
XV.	दुकानें (ऊपर द्वितीय को छोड़कर), शो रूम, शॉपिंग मॉल, सिनेमा घरों, मल्टीप्लेक्स, औषधालयों, प्रयोगशालाओं, रेस्टोरेंट, गेस्ट हाउस
XVI.	वाणिज्यिक कार्यालयों, वित्तीय संस्थानों, बैंकों, बीमा कार्यालयों, निजी अस्पतालों और नर्सिंग होम
XVII.	इंडस्ट्रीज, कार्यशालाएं, भंडारण गोदाम, और वेयरहाउस
XVIII.	राज्य और केंद्र सरकार के वाणिज्यिक प्रतिष्ठान और उपक्रम
XIX.	कोचिंग क्लासेस, मार्गदर्शन और प्रशिक्षण केंद्र व उनके हॉस्टल
XX.	राज्य और केन्द्र सरकार के व्यावसायिक प्रतिष्ठानों और उपक्रमों के अलावा अन्य कार्यालयों
XXI.	निजी स्कूलों, निजी कॉलेजों, निजी अनुसन्धान संस्थानों, और अन्य निजी शिक्षण संस्थानों और उनके हॉस्टल
XXII.	आध्यात्मिक और धार्मिक प्रकृति के स्थान, केंद्र, और
XXIII.	शैक्षिक और सामाजिक गरीबों, शारीरिक रूप से विकलांग, महिलाओं और बच्चों के सामाजिक सुरक्षा के लाभ के लिए संचालित चैरिटेबल ट्रस्ट जिसे लाभ या हानि हेतु संचालित नहीं किया जाता है
XXIV.	कोई अन्य होल्डिंग जो (1) से (11) के अंतर्गत नहीं आता हो

श्रेणी 8 के मामले में, सम्पत्ति कर के स्थान पर सेवा प्रभार देय होगा, जो संपत्ति कर के 75% के बराबर होगा .

#### क 6. छूट

- वैसे सभी संरचनाओं में, जो बारिश के पानी के संरक्षण प्रौद्योगिकी / सुविधा द्वारा पानी का उपयोग करता है, कुल देय सम्पत्ति कर पर 5 (पांच) % छूट का दावा कर सकता है परन्तु, इसके लिए करदाता के पास भूमि का स्वामित्व होना आवश्यक है .
- अगर वित्तीय वर्ष के देय सम्पत्ति कर का भुगतान 30 जून या उससे पहले किया जाता है तो देय सम्पत्ति कर पर 5% (पांच) छूट का दावा किया जा सकता है

#### क 7. ब्याज / पेनल्टी

वित्तीय वर्ष के 30 सितंबर के बाद सभी भुगतान पर 1.5% मासिक ब्याज रूप में दंड वसूला जायेगा जो अक्टूबर के प्रारम्भ से प्रभावी माना जायेगा

### III. अनुलग्नक II: वार्षिक किराया मूल्य की गणना के लिए मैट्रिक्स (एआरवी) और कर की दर

क. इकाई क्षेत्र दर (रु.प्रति वर्ग फुट)

निर्माण का प्रकार	प्रधान मुख्य सड़क पर अवस्थित होल्डिंग			मुख्य सड़क पर अवस्थित होल्डिंग			अन्य सड़क पर अवस्थित होल्डिंग		
	वाणिज्यिक या औद्योगिक	अन्य	आवासीय	वाणिज्यिक या औद्योगिक	अन्य	आवासीय	वाणिज्यिक या औद्योगिक	अन्य	आवासीय
आर. सी. सी. छत वाला पक्का भवन									
एस्वेस्टस/ कौरोगेटेड चादर की छत वाला पक्का भवन									
अन्य									

#### महत्वपूर्ण टिप्पणी:

- वैसे मामलों में जहां इमारत को आंशिक रूप से आवासीय और आंशिक रूप से वाणिज्यिक या औद्योगिक उपयोग में लिया जाता है, इन दोनों उपयोग के लिए वास्तविक रूप में इस्तेमाल में लाये जाने वाले क्षेत्र पर अलग से विभिन्न उपयोगों के लिए निर्धारित दर के हिसाब से कर लगाया जाएगा.
- 'अन्य' के अंतर्गत होल्डिंग्स के उपयोग में शामिल होगा
  - राज्य, पी.एस.यू और केंद्र सरकार के व्यावसायिक प्रतिष्ठानों और इमारतों के अलावा उनके कार्यालय
  - सरकार द्वारा संचालित स्कूल, अस्पताल और स्वास्थ्य सेवा केंद्र
  - शैक्षिक और सामाजिक चैरिटेबल ट्रस्ट द्वारा कोई लाभ - कोई नुकसान नहीं के आधार पर गरीबों तथा शारीरिक रूप से विकलांगों की भलाई एवं महिलाओं और बच्चों के सामाजिक सुरक्षा के लिए चलाये जाने वाले संस्थान

ख. कर का दर = 9 %

#### IV. अनुलग्नक III: सड़क का वर्गीकरण

##### 1. प्रधान मुख्य सड़क

क्र. स.	सड़क का नाम

##### 2. मुख्य सड़क

क्र. स.	सड़क का नाम

##### 3. अन्य

क्र. स.	नाम