

ரியல்எஸ்டேட்: வளர்ச்சியைத்தடுக்கும் 50சி!

இன்றையதேதியில்தமிழகத்தில்தந்தமாகஇருக்கும்பல்வேறுதுறைகளில்ரியல்எஸ்டேட்டும்ஒன்று. இதற்குப்பலகாரணங்கள். என்றாலும், அங்கொன்றும்இங்கொன்றுமாகவீடுமற்றும்மனைவிற்பனைநடக்கத்தான்செய்கிறது.

இந்தவிற்பனையைக்கூடநடக்கவிடாதபடிக்குஅரசாங்கம்சிலசட்டங்களைக்கொண்டுவருவதுதான் வேதனையானவிஷயம். என்னமாதிரியானசட்டங்களைஅரசுகொண்டுவந்திருக்கிறது, அந்தச்சட்டங்களினால்தாருக்குஎன்னபாதிப்புஎன்றுவிரிவாகவிளக்கிச்சொன்னார், ஆடிட்டர்எஸ்.சதீஷ்குமார்.



“இன்று, ஒருவீடுஅல்லதுமனைவாங்கப்படுகிறதுஎன்றால்அதன்அரசுவழிகாட்டி (கைடுலைன்) மதிப்புக்குபத்திரப்பதிவுமற்றும்முத்திரைக்கட்டணங்கள்வசூலிக்கப்படுகின்றன. இந்தச்சட்டம்புதியமற்றும்பழையவீடுகளுக்கும்பொருந்தும்.

ஆனால், இப்போதுஉயிரூட்டப்பட்டிருக்கும்வருமானவரிசட்டப்பிரிவுகளின்படி, ஒருவீட்டின்சந்தைமதிப்பைவிடகைடுலைன்மதிப்புக்கூடுதலாகஇருந்து, சந்தைமதிப்பிற்கேபத்திரப்பதிவுகள்மற்றும்முத்திரைக்கட்டணங்கள்மேற்கொள்ளப்பட்டிருந்தால், பாக்கிஉள்ளதொகைக்குவருமானவரிச்சட்டங்களின்படிவாங்கியவருக்கும், விற்பனையுட்பெரிவிதிக்கப்படும்.

இந்தச்சட்டம் அசையாசொத்துக்களானவீடுமற்றும் மனையைவிற்பவருக்கும், வாங்குபவருக்கும் பொருந்தும்.

உதாரணமாக, அன்புஎன்பவர்தன்மனையைவிற்கவிரும்புகிறார். அந்தமனையின்சந்தைவிலைரூ.50 லட்சம். ஆனால், கைடுலைன்படி அதன்மதிப்புரூ.80 லட்சம்.

அந்தமனையைஆதிஎன்பவர்வாங்கவிரும்புகிறார். மனையைஆதி வாங்கும்போது, பதிவாளரிடம்பேசி, பலகட்டமுயற்சிக்குப்பின்புரியவைத்து, சந்தைவிலையானரூ.50 லட்சத்துக்குமுத்திரைத்தாள்மற்றும்பத்திரப்பதிவுக்கட்டணம்செலுத்துகிறார்என்றுவைத்துக்கொள்வோம்.

பத்திரப்பதிவுமுடிந்தபிறகுஆதிக்குவருமானவரிஅலுவலகத்திலிருந்துஒருகடிதம்வருகிறது.

“நீங்கள்ரூ.80 லட்சம்மதிப்புள்ளமனையை 50

லட்சத்துக்குக்குறைத்துமதிப்பிட்டுவாங்கிஇருக்கிறீர்கள். எனவே, மீதமுள்ளபணம்ரூ.30

லட்சமானது ‘இன்கம்ஃப்ரம்அதர்சோர்சஸ்’ (Income from other Sources)

என்கிறதலைப்புகளில்காட்டப்படுகிறது.எனவே, வருமானவரிச்சட்டம் 56(2)(vii)(b) பிரிவின்படி, இந்தரூ.30 லட்சத்துக்கு 30% வரிசெலுத்தவும்” என்றுஇருக்கும்.



ஆதிக்குத்தான்இப்படிஒருகடிதம்என்றால்,

அன்புக்கும்வருமானவரிஅலுவலகத்திலிருந்துஇதேமாதிரியானவேறொருகடிதம்வருகிறது. அதில்,

“அய்யா, “நீங்கள்ரூ.80 லட்சம்மதிப்புள்ளவீட்டைக்குறைத்து 50

லட்சத்துக்குவிற்பிறுக்கிறீர்கள்.இருப்பினும்உங்களுக்கு 80

லட்சம்ரூபாய்கிடைத்ததாகக்கணக்கில்எடுத்துக்கொள்ளப்படும்.

எனவே, வருமானவரிச்சட்டம் 50C மற்றும் 43CA

பிரிவின்கீழ்உங்கள்மனையைவிற்பிறுக்கிடைத்தகூடுதல்தொகையாகரூ.30 லட்சத்துக்கு 20%

மூலதனஆதாயவரிசெலுத்தவும்” என்றுஇருக்கும்.

இதுதான்இந்தப்புதியவருமானவரிச்சட்டங்களின்வேடிக்கையானபயங்கரம். அதாவது, மனையைவாங்கியவரிடமும், மனையைவிற்றவரிடமும்இல்லாதஒருதொகைக்குவருமானவரித்துறைசுளையாக 50% (மனையைவிற்றவரிடம்இருந்துமூலதனஆதாயவரியாக 20% + மனையைவாங்கியவரிடமிருந்துமற்றவருமானங்கள்என்றுகணக்குக்காட்டி 30%) வரிவசூலிக்கமுயற்சிக்கிறது.

இந்தச்சட்டங்கள் 'காஸ்ட்ஸ்டெப்பிங்' (Cost Step Up) என்றுஒருவசதியைச்சொல்கின்றன. இந்தவசதியின்படி, ஒருவர்தான்வாங்கிஇருக்கும்மனையைஅப்போதையகைடுலைன்மதிப்பின்படி, முத்திரைக்கட்டணங்கள்மற்றும்பத்திரப்பதிவுகள்மேற்கொள்ளப்பட்டிருந்தால், அவர்அந்தமனையைவேறுஒருவருக்குவிற்கும்போதுகிடைக்கும்மொத்ததொகையில்ஏற்கெனவேபதிவுசெய்ததொகைக்குஎந்தவரியும்செலுத்தவேண்டாம். இதே, வீட்டைவாங்கியவரொருதனிஆள்வர்த்தகம் (Sole proprietor) அல்லதுபிசினஸ்செய்பவராகஇருந்தால்அவருக்குமேற்கூறியசலுகைகள்பொருந்தாது.

இந்த 50சிகென்கிறசட்டம், நிதிச்சட்டம் 2002-ன்கீழ் 2002-ல்அறிமுகப்படுத்தப்பட்டது. இந்தச்சட்டம் 1.4.2003-ல்அமல்படுத்தப்பட்டது. மீண்டும்நிதிச்சட்டம் 2013-ன்கீழ் 50C சட்டத்தைவலுப்படுத்த 43CA என்கிறசட்டம்அறிமுகப்படுத்தப்பட்டது.

இந்தவருமானவரிச்சட்டப்பிரிவு 56 (2) (vii) (b) தனிநபர்கள்மற்றும்இந்துகூட்டுக்கும்பம்ஆகியவர்களுக்குமட்டுமேபொருந்தும். தனிநபர்கள்நடத்தும்கூட்டாண்மைநிறுவனங்களுக்கும் (Partnership firms), தனியார்நிறுவனங்களுக்கும்பொருந்தாது (Public and private limited company).

அதேபோல், எந்தத்தேதியில்வீட்டைஅல்லதுமனையைவாங்கஅல்லதுவிற்கஓப்பந்தம்செய்யப்பட்டிருக்கிறதோ, அந்தத்தேதிதான்முத்திரைப்பதிவின்கணக்கீடுகளுக்குஎடுத்துக்கொள்வார்கள்என்றும்இந்தச்சட்டம் சொல்கிறது. 2009-ல்அமல்படுத்தப்பட்ட 56 (2) (vii) (b) சட்டம்அதேஅரசால் 2010-ல்ரத்துசெய்யப்பட்டது. பின்மீண்டும் 2013-ல்அமல்படுத்தப்பட்டிருக்கிறது. இந்தச்சட்டங்களுக்குஇப்போதுஇருக்கும்மத்தியஅரசாங்கம்உயிர்கொடுத்துக்கொண்டிருக்கிறது.

என்னபிரச்சனை?

ஒருவேளைவீட்டைஅல்லதுமனையைவாங்குபவரோவிற்பவரோ, இந்தமதிப்பீடுகளுக்குச்சம்மதிக்கவில்லைஎன்றால், அஸெஸிங்அதிகாரி (Assessing Officer) மதிப்பீடுஅதிகாரிக்கு (Valuation Officer) இந்தச்செய்தியைதெரியப்படுத்துவார். மதிப்பீடுஅதிகாரிஎன்னமுடிவுசெய்கிறாரோ, அதுதான்இறுதியானதுஎன்றுசட்டத்தில்சொல்லப்பட்டிருக்கிறது.

மாநிலஅரசுதொடர்ந்துபத்திரப்பதிவுக்கானகட்டணத்தைஉயர்த்திக்கொண்டேஇருக்கிறது. அதுவும்சந்தையில்என்னவிலைநிலவரம்இருக்கிறதுஎன்பதைத்தெரிந்துகொள்ளாமல்சகட்டுமேனிக் குஉயர்த்துகிறது. மாநிலஅரசுதன்வருமானத்தைஅதிகரித்துக்கொள்வதைமட்டுமேகவனிக்காமல், கொஞ்சம்மக்கள்நலனையும்கருத்தில்கொண்டுசெயல்படவேண்டும்.



எஸ்.சதீஷ்குமார்

ரியல் எஸ்டேட்டிங் சந்தையில் என்ன நிலவரம் நிலவுகிறது, சந்தை எப்படி இருக்கிறது, சந்தையில் வீடு அல்லது மனைக்கான தேவை மற்றும் சப்ளை, விலைவாசி, வரிகள் போன்றவை எப்படி இருக்கின்றன என்பதையெல்லாம் கணக்கில் எடுத்துக் கொண்டு தான் செயல்பட வேண்டும்.

இந்த இரண்டு சட்டங்களும் ஏற்கெனவே சனக்கம் கண்டிக்கும் துறையை மேலும் முடக்குவதாக அமைந்துள்ளது.

இதுவரை அரசுக்கு அதிக வருவாய்த் தந்து கொண்டிருந்த, பொன்முட்டை இடும் வாத்தாக இருந்த துறையை இன்று மலட்டு வாத்தாக மாற்றியதற்கு முழுக்க முழுக்க காரணம், கைடுலைன் மதிப்பை அரசு முன்னறிவிப்பு இன்றி தாறுமாறாக உயர்த்தி வருவதுதான்.

தங்கத்தின் விலை குறைந்தால், நகைக்கடைகளிலும் விலை குறைகிற மாதிரி, மனைகளின் விலை குறைந்தால், அதன் வழிகாட்டி மதிப்பும் குறையவேண்டும். ஆனால், இங்கு ஒரு முறை மனையின் மதிப்பு ஏற்றம் கண்டால் அவை எப்போதும் இறங்குவது இல்லை" என்று முடித்தார் அவர்.

மத்திய அரசும் மாநில அரசும் வருமான வரி, முத்திரை தாள் கட்டணங்களுக்கான வரைமுறையை மாற்றி அமைக்காவிட்டால் ரியல் எஸ்டேட் துறை படுவேகமாக சரிவதோடு மட்டுமில்லாமல் நாட்டின் பொருளாதாரத்தையே பாதிக்கக்கூடும்.