Government of India
Ministry of Housing and Urban Affairs

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

भारतीय प्रबंध संस्थान बेंगलूर
INDIAN INSTITUTE OF MANAGEMENT BANGALORE

किफायती आवास के लिए अल्प मुद्रांक शुल्क एवं पंजीकरण प्रभार के लिए राजस्व तटस्थ दृष्टिकोण पर रिपोर्ट

अनुसंधान पहल के भाग में, राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) प्रतिष्ठित अनुसंधान संस्थानों के सहयोग से आवास एवं आवास वित्त से संबंधित क्षेत्रों में अनुसंधान अध्ययन करता है। भारत सरकार द्वारा यथा सूचित, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, (एमओएचयूए) **रा.आ.बैंक द्वारा रिहायशी संपत्ति पर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीकरण प्रभार में परिवर्तन के प्रभाव पर अध्ययन शुरू किया गया तथा "सबके लिए किफायती आवास" की सुलभता के लिए राजस्व निष्पक्ष मॉडल का प्रस्ताव दिया गया था।** अध्ययन भारतीय प्रबंधन संस्थान, बैंगलोर (आईआईएमबी) से करने का निर्णय लिया गया था। पूरी रिपोर्ट को https://nhb.org.in/wp-content/uploads/2020/11/Hindi.pdf पर एक्सेस किया जा सकता है।

अध्ययन के साथ-साथ दस्तावेज़ पंजीकरण और मुद्रांक शुल्क के इतिहास एवं विकास तथा मुद्रांक शुल्क की दरें, मुद्रांक शुल्क दरों के अंतरराष्ट्रीय साक्ष्य, मुद्रांक शुल्क की रिपोर्टिंग एवं इसके प्रभाव के अंतर्गत साक्ष्य और आकलन, सर्कल दरें या दिशा निर्देश मूल्य, राज्य सरकार के कर राजस्व हेतु प्रमुख योगदानकर्ता के रूप में मुद्रांक शुल्क की स्थिति को हाइलाइट करना, को कवर करता है।

अध्ययन निम्न मूल्य आवास हेतु विशेष रूप से, मुद्रांक शुल्क (एसडी) एवं पंजीकरण प्रभार (आरसी) दरें कम करने के लिए राजस्व तटस्थ प्रस्ताव उपलब्ध कराता है। हर बार घर का निर्माण एवं लेन-देन (या पंजीकृत है) करने पर राज्य सरकारें कर राजस्व जनरेट करती हैं। प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से केंद्रीय सब्सिडी के साथ सबके लिए आवास (एचएफए) के अंतर्गत कई लाख अतिरिक्त घरों का निर्माण किये जाने की उम्मीद है। घर के सामान में वृद्धि के साथ, हमारे देश में सफल किफायती आवास को सक्षम करने हेतु निम्न आवास की कीमतें आवश्यक हैं।

कर्नाटक सरकार के डेटा का उपयोग करके निम्न मूल्य के आवास हेतु निम्न मुद्रांक शुल्क एवं पंजीकरण प्रभार के लिए राजस्व-तटस्थ दृष्टिकोण हेतु एक अनुभाविक मॉडल विकसित किया गया है। अध्ययन रिपोर्ट में कम लागत आवास के लिए सक्रिय नीतिगत हस्तक्षेप एवं कम लागत आवास हेतु ही शिथिल नीतिगत हस्तक्षेप के लिए राज्य के मुद्रांक शुल्क राजस्व के पूर्वानुमानों को शामिल किया गया है। अध्ययन रिपोर्ट की मुख्य संस्तुतियाः

- किफायती आवास के लिए सभी प्रकार के मुद्रांक शुल्क एवं पंजीकरण प्रभार (प्रतिभूतियों पर लगने वाले प्रभार सहित) को समाप्त किया जा सकता है। इस प्रकार केवल किफायती आवास ऋणों के प्रतिभूतिकरण पूल को भी मुद्रांक शुल्क एवं पंजीकरण प्रभार से छूट दी जा सकती है।
- उक्त प्रकार के छूट के चलते होने वाले राजस्व घाटे को ''सबके लिए आवास'' के संबंध में होने वाली अतिरिक्त गतिविधियों से उत्पन्न होने वाले करों से पुरा किया जा सकता है। वैकल्पिक रूप से अगर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीकरण प्रभार कैप करने के साथ साथ अखिल भारत के लिए इनको मानकीकृत कर दिया जाता है तो इससे प्रतिभूतिकृत किये जाने वाले सभी प्रकार की प्रतिभूतियों में किफायती आवास ऋण एवं अन्य ऋण घटकों में भेद नहीं रहेगा और इससे सभी राज्यों में स्पेशल परपज व्हीकल के प्रतिभूतिकरण को बढ़ावा देगा।

- अध्ययन के एक खण्ड के रूप में विकसित एक्सेल उपयोगिता प्रकार्य (https://nhb.org.in/wp-content/uploads/2020/11/NHBEXcelUtility.xlsm) की सहायता से अवासीय क्रियाकलापों से राज्य सरकारों द्वारा "सबके लिए आवास" मिशन में प्रभारित किये जाने वाले अतिरिक्त राजस्व तथा मुद्रांक शुल्क एवं पंजीकरण प्रभार को कम लागत आवास पर लागू किये जाने पर होने वाली राजस्व हानि के चलते अपेक्षित संशोधनों एवं राजस्व तटस्थता नीति प्रस्ताव के क्रियान्वयन के लिए एक त्वरित संदर्भ गाइड के रूप में कार्य करेगा। अपेक्षित प्रभावी कार्रवाई से पूर्व यह रिपोर्ट /संस्तुतियां राज्य सरकारों को आवासीय कमी एवं सबके लिए किफायती आवास को सुलभ कराने के लिए मुद्रांक शुल्क में बदलाव करने के संबंध में भी मदद करेंगे।

अस्वीकरण: *आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार/राष्ट्रीय आवास बैंक की बिना लिखित पूर्वानुमति के इस संस्करण/रिपोर्ट का कोई खण्ड किसी भी प्रकार/तरीके से पुनःप्रकाशित, वितरित एवं हस्तांतरित जिसमें फोटो कॉपी, रिकार्डिंग एवं अन्य इलेक्ट्रॉनिक व मैकेनिकल प्रणालियां शामिल हैं, नहीं किया जा सकता है।*