അദ്ധ്യായം III

നഗര തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ വസ്തു നികുതിയുടെ നിർണ്ണയം, ചുമത്തൽ, ഈടാക്കൽ, അക്കൗണ്ടിംഗ് എന്നിവയുടെ പ്രവർത്തനക്ഷമതാ ഓഡിറ്റ്

അദ്ധ്യായം III

നഗര തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ വസ്തു നികുതിയുടെ നിർണ്ണയം, ചുമത്തൽ, ഈടാക്കൽ, അക്കൗണ്ടിംഗ് എന്നിവയുടെ പ്രവർത്തനക്ഷമതാ ഓഡിറ്റ്

3.1 ആമുഖം

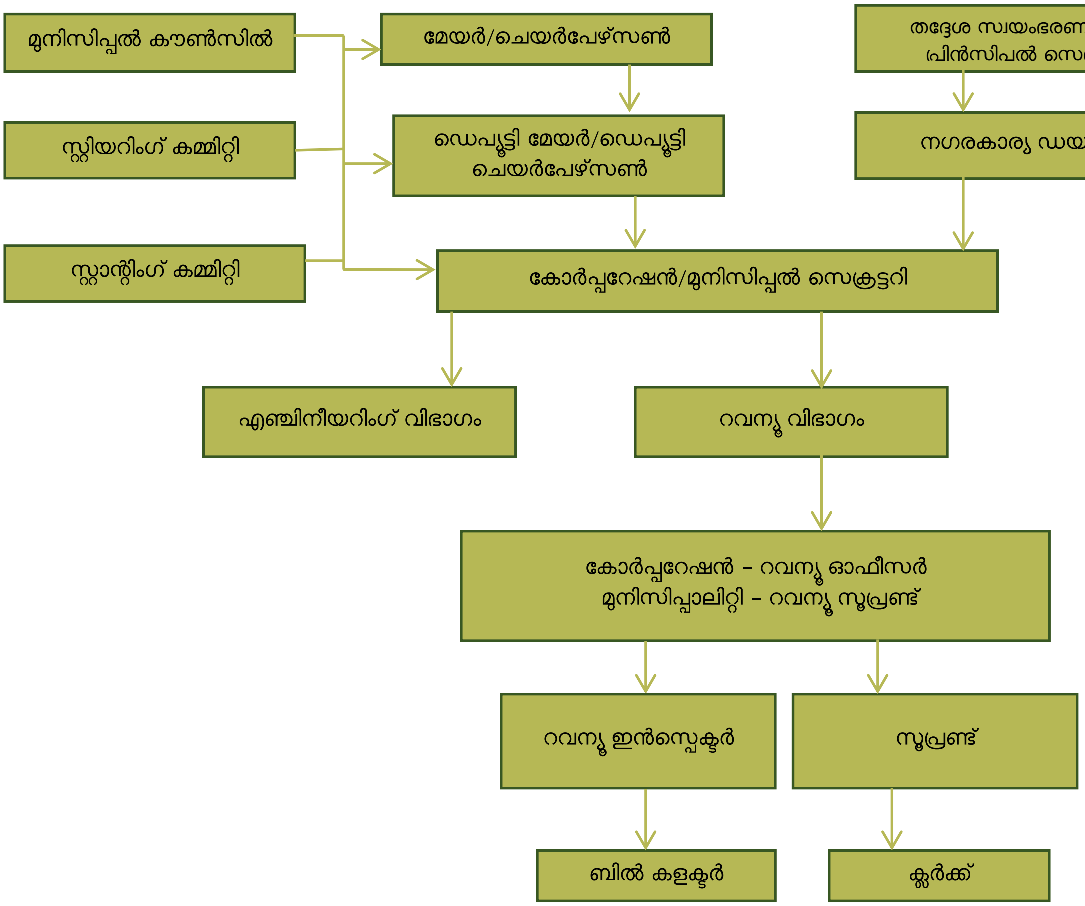
1994-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 230 മുതൽ 233 വരെയുള്ള സെക്ഷനുകൾ നഗര തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് കോർപ്പറേഷനുകളുടേയും മുനിസിപ്പാലിറ്റികളുടേയും ഭരണ പരിധിയിൽ വരുന്ന എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും, അതിനോട് ചേർന്ന് കിടക്കുന്ന സ്ഥലത്തിനുൾപ്പെടെ, വസ്തു നികുതി ഈടാക്കുവാൻ അധികാരം നൽകുന്നു. സാധാരണ ആവശ്യങ്ങൾക്കായുള്ള നികുതിയും ജലവിതരണം, ഡ്രെയിനേജ്, തെരുവ് വിളക്കുകൾ, ശുചിത്വപരിപാലനം എന്നിവയ്ക്കായുള്ള സേവന നികുതിയും ഉൾപ്പെട്ടതാണ് വസ്തു നികുതി. അതനുസരിച്ച് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ടിന്റെ 230 മുതൽ 233 വരെയുള്ള വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലും 565-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് യുഎൽബികൾക്ക് നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകാനുള്ള അധികാരമുപയോഗിച്ചും 2011 ജനുവരി 14-ന് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങൾ കേരളസർക്കാർ നടപ്പിലാക്കി.

സംസ്ഥാനത്തെ കോർപ്പറേഷനുകളുടേയും മുനിസിപ്പാലിറ്റികളുടേയും വരുമാനത്തിന്റെ ഒരു പ്രധാന സ്രോതസ്സായ വസ്തു നികുതി അവരുടെ തനതു വരുമാനത്തിന്റെ ഏകദേശം 48.28 ശതമാനമാണ്. പരിശോധിച്ച യുഎൽബികളിൽ, 2017-18 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ വസ്തുനികുതി തനതു വരുമാനത്തിന്റെ 23.32 ശതമാനം മുതൽ 69.18 ശതമാനം വരെയായിരുന്നു. വസ്തുവിന്റെ വാർഷിക വാടക വരുമാനത്തിനുപകരം തറവിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിച്ചിരുന്നത് പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 2013 ഏപ്രിൽ 01 മുതലും നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 2016 ഏപ്രിൽ 01 മുതലുമായിരുന്നു. വിവിധതരം കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ബാധകമായ അടിസ്ഥാന വസ്തു നികുതി നിരക്കുകളുടെ ഏറ്റവും കുറഞ്ഞതും കൂടിയതുമായ പരിധികൾ സർക്കാരാണ് നിശ്ചയിക്കുന്നത്. സർക്കാർ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള പരിധികൾക്ക് വിധേയമായി, അടിസ്ഥാന വസ്തു നികുതി ചുമത്തേണ്ട നിരക്ക് അതാത് മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിലുകളാണ് നിർണ്ണയിക്കുന്നത്. ഒരിക്കൽ നിശ്ചയിച്ച പരിധികൾ/നിരക്കുകൾ അഞ്ച് വർഷത്തേക്ക് പ്രാബല്യത്തിൽ ഉണ്ടായിരിക്കുകയും അതിനു ശേഷം അടുത്ത അഞ്ച് വർഷത്തേക്ക് പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്ന തരത്തിൽ നിലവിലുള്ള പരിധികളിൽ 25 ശതമാനം എന്ന തോതിൽ വർദ്ധനവ് വരുത്തി നിരക്കുകൾ പരിഷ്കരിക്കുകയും വേണം. തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ റവന്യൂ സംവിധാനം കമ്പ്യൂട്ടർവൽക്കരിക്കുന്നതിനു വേണ്ടി ഇൻഫർമേഷൻ കേരളമിഷൻ (ഐകെഎം) സഞ്ചയ എന്ന ആപ്ലിക്കേഷൻ സോഫ്റ്റ്‌വെയർ സംവിധാനം വികസിപ്പിച്ചെടുത്തു. സഞ്ചയക്ക് രണ്ട് മോഡ്യൂളുകളാണ് ഉള്ളത്, നികുതിദായകന്റെ/സ്ഥാപനത്തിന്റെ വിവരങ്ങൾ ശേഖരിക്കുന്നതിനും നികുതി ചുമത്തൽ ഈടാക്കൽ മുതലായവയ്ക്കും വേണ്ടിയുള്ള ഒരു മോഡ്യൂളും മറ്റേത് ഇ-പേയ്മെന്റിനായുള്ള ഒരു മോഡ്യൂളുമാണ്. യുഎൽബികളിലെ വസ്തു നികുതിയുടെ നിർണ്ണയം, ചുമത്തൽ, ഈടാക്കൽ, അക്കൗണ്ടിംഗ് എന്നിവയുടെ പ്രവർത്തനക്ഷമതാ ഓഡിറ്റ് നടത്തുകയും വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയം, ചുമത്തൽ, ഈടാക്കൽ, അക്കൗണ്ടിംഗ് എന്നിവ സംബന്ധിച്ച വിവിധ അപാകതകൾ കണ്ടെത്തുകയും ചെയ്തു.

3.1.1 ഘടനാ സംവിധാനം

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പിനു (തസ്വഭവ) കീഴിലുള്ള നഗരകാര്യ ഡയറക്ടറാണ് (ഡിയുഎ) സംസ്ഥാനത്തെ 93 യുഎൽബികളുടെ[18] മൊത്തത്തിലുള്ള നിയന്ത്രണം നിർവ്വഹിക്കുന്നത്. നഗരകാര്യഡയറക്ടറുടെ കീഴിൽ ഒരു ജോയിൻറ് ഡയറക്ടർക്കും (ഭരണം) മൂന്നു റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർമാർക്കും (തെക്ക്, മദ്ധ്യം, വടക്ക് മേഖലകൾ) ആണ് വസ്തു നികുതി ഈടാക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചുമതലയുള്ളത്. ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർമാർ അവരവരുടെ ഭരണ പരിധിയിലുള്ള കോർപ്പറേഷനുകളിലേയും മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിലേയും നികുതി പിരിവിന് മേൽനോട്ടം വഹിക്കുന്നു. യുഎൽബികളിലെ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയം, ചുമത്തൽ, ഈടാക്കൽ എന്നിവ റവന്യൂ ഓഫീസറുടെ സഹായത്തോടെ മുനിസിപ്പാലിറ്റി/കോർപ്പറേഷന്റെ സെക്രട്ടറി നിർവ്വഹിക്കുന്നു. വസ്തു നികുതി ഈടാക്കുന്നതിന്റെ വിവിധ ഘട്ടങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളുടെ ഘടനാ സംവിധാനത്തിന്റെ ചിത്രം ചുവടെ കൊടുക്കുന്നു:

ചിത്രം 3.1 : ഘടനാ സംവിധാനം[19]



---

[18] 87 മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും ആറ് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകളും

[19] മുനിസിപ്പൽ/കോർപ്പറേഷൻ കൗൺസിൽ എന്നത് മുനിസിപ്പാലിറ്റി/കോർപ്പറേഷന്റെ ലെജിസ്ലേറ്റീവ് ബോഡിയാണ്. ബജറ്റ് രൂപപ്പെടുത്തൽ, നികുതികളുടെയും ഫീസിന്റെയും മേൽ തീരുമാനങ്ങൾ, നയങ്ങൾ/പരിപാടികൾ നടപ്പിലാക്കൽ മുതലായവ ഇതിന്റെ ഉത്തരവാദിത്തത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. കൗൺസിൽ നിയുക്തമാക്കിയ അധികാരങ്ങൾ ഉള്ള സ്റ്റിയറിംഗ് കമ്മിറ്റി എല്ലാ സ്റ്റാൻന്റിംഗ് കമ്മിറ്റികളുടെയും പ്രവർത്തനങ്ങൾ ഏകോപിപ്പിക്കുകയും നിരീക്ഷിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.
യുഎൽബികളിലെ സ്ഥിരം സമിതികളാണ് സ്റ്റാന്റിംഗ് കമ്മിറ്റികൾ. ഓരോ കമ്മിറ്റിയും ആരോഗ്യം, ധനകാര്യം, ജോലികൾ, ക്ഷേമം മുതലായ പ്രവർത്തനങ്ങൾ പ്രത്യേകം കൈകാര്യം ചെയ്യുന്നു.

3.2 ഓഡിറ്റ് ലക്ഷ്യങ്ങൾ

പ്രവർത്തനക്ഷമതാ ഓഡിറ്റ് നടത്തിയത് താഴെപ്പറയുന്നവ വിലയിരുത്തുന്നതിനു വേണ്ടിയാണ്:

- നഗരതദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ വസ്തു നികുതിയുടെ നിർണ്ണയം, ചുമത്തൽ, ഈടാക്കൽ, അക്കൗണ്ടിംഗ് എന്നിവയ്ക്ക് അനുവർത്തിച്ചിട്ടുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ ശക്തവും കാര്യക്ഷമവുമാണോ
- വസ്തു നികുതി യഥാസമയം പുതുക്കി അതിലൂടെ നഗര തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ തനതു വരുമാനത്തിൽ വർദ്ധനവുണ്ടായിട്ടുണ്ടോ
- നികുതി ചുമത്തേണ്ട ഒരു കെട്ടിടവും/വസ്തുവും നികുതി നിർണ്ണയത്തിൽ നിന്നും ഒഴിവായിട്ടില്ല എന്ന് ഉറപ്പുവരുത്താൻ വേണ്ട ഒരു മേൽനിരീക്ഷണ സംവിധാനം നിലവിലുണ്ടോ

3.3 ഓഡിറ്റ് മാനദണ്ഡങ്ങൾ

താഴെ പറയുന്ന മാനദണ്ഡങ്ങളെയാണ് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷണങ്ങൾ അളവുകോലാക്കിയത്.

- കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമം, 1994
- കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട ചട്ടങ്ങൾ, 1999-ഉം ഭേദഗതികളും
- കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങൾ, 2011
- കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങൾ, 2018
- സുപ്രീംകോടതി/ഹൈക്കോടതി വിധിന്യായങ്ങൾ, കേന്ദ്ര/സംസ്ഥാന ധനകാര്യ കമ്മീഷൻ റിപ്പോർട്ടുകളും വിവിധ സർക്കാർ ഉത്തരവുകളും

3.4 ഓഡിറ്റിന്റെ രീതിയും വ്യാപ്തിയും

'കൊച്ചി മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനിലെ വസ്തു നികുതിയുടെ നിർണ്ണയവും ഈടാക്കലും' സംബന്ധിച്ച പ്രവർത്തനക്ഷമതാ ഓഡിറ്റ് 2005 മാർച്ചിൽ അവസാനിച്ച വർഷത്തെ ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരുന്നു. ആ പ്രവർത്തനക്ഷമതാ ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട് ലോക്കൽ ഫണ്ട് അക്കൗണ്ട്സ് സമിതി (എൽഎഫ്എസി) (2010-11) 2010 മേയിൽ[20] ചർച്ച ചെയ്തു. 2017-18 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവ് ഉൾപ്പെടുത്തിയാണ് നിലവിലെ പ്രവർത്തനക്ഷമതാ ഓഡിറ്റ് നടത്തിയത്. അനുയോജ്യമായ ഒരു സാംപ്ലിംഗ് സമ്പ്രദായമുപയോഗിച്ച് 14 ജില്ലകളിൽ നിന്നും നാല് ജില്ലകൾ (29 ശതമാനം) സാമ്പിൾ ആയി വിശദപരിശോധനയ്ക്ക് തിരഞ്ഞെടുത്തു. റെക്കോർഡുകളുടെയും രജിസ്റ്ററുകളുടെയും സൂക്ഷ്മപരിശോധന, ഓഡിറ്റ് ചോദ്യാവലികൾ നൽകൽ, സംയുക്തഭൗതികപരിശോധന, കെട്ടിടങ്ങളുടെ പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണം അളക്കൽ, ഫോട്ടോഗ്രാഫിക് തെളിവുകൾ തുടങ്ങിയവ ഓഡിറ്റ് രീതിയിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. 2022 മേയ് 12-ന് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ് അഡീഷണൽ ചീഫ് സെക്രട്ടറിയുമായി നടത്തിയ പ്രാരംഭകൂടിക്കാഴ്ചയിൽ ഓഡിറ്റ് ലക്ഷ്യങ്ങൾ, മാനദണ്ഡങ്ങൾ, വ്യാപ്തി, തിരഞ്ഞെടുത്ത സ്ഥാപനങ്ങൾ എന്നിവ ചർച്ചചെയ്യുകയും സർക്കാരിന്റെ അഭിപ്രായങ്ങൾ ആരായുകയും ചെയ്തു. ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തലുകൾ ചർച്ച ചെയ്യാനായി തദ്ദേശ സ്വയംഭരണവകുപ്പ്

---

[20] സമിതിയുടെ ശിപാർശകൾ എൽഎഫ്എസി (2010-11) ന്റെ 37-ാം റിപ്പോർട്ടിലും ആയതിന്റെ കൂട്ടതൽ ശിപാർശകൾ എൽഎഫ്എസി (2014-16) ന്റെ 46-ാം റിപ്പോർട്ടിലും ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിയുമായി 2023 മാർച്ച് 27ന് അന്തിമകൂടിക്കാഴ്ച നടത്തി. ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തലുകളെ സംബന്ധിച്ച് സർക്കാർ നൽകിയ അഭിപ്രായങ്ങൾ ഈ റിപ്പോർട്ടിന്റെ അന്തിമരൂപീകരണത്തിൽ പരിഗണിച്ചിട്ടുണ്ട്.

3.4.1 സാംപ്ലിംഗ്

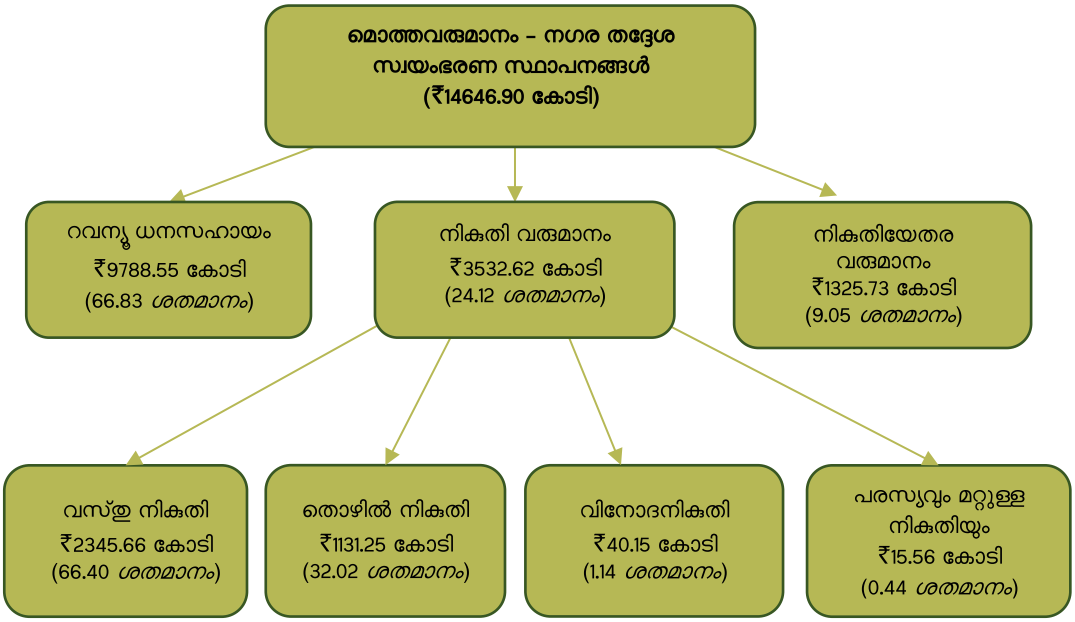
ഐഡിയ സോഫ്റ്റ്‌വെയറുപയോഗിച്ച് എസ്ആർഎസ്ഡബ്ല്യൂഓആർ[21] രീതിയിൽ സംസ്ഥാനത്തെ 14 ജില്ലകളെ ഭൂമിശാസ്ത്രപരമായി തെക്കും വടക്കും എന്ന് രണ്ടായി വിഭജിക്കുകയും ഈ പ്രദേശങ്ങളിൽ നിന്നും രണ്ട് ജില്ലകൾ വീതം തിരഞ്ഞെടുക്കുകയും ചെയ്തു. തെക്കുഭാഗത്തു നിന്നും തിരുവനന്തപുരം, എറണാകുളം ജില്ലകളും വടക്കു ഭാഗത്തുനിന്നും കോഴിക്കോട്, മലപ്പുറം ജില്ലകളും തിരഞ്ഞെടുത്തു. സംസ്ഥാനത്തുള്ള ആറ് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകളിൽ നിന്നും തിരഞ്ഞെടുത്ത ജില്ലകളായ തിരുവനന്തപുരം, കൊച്ചി, കോഴിക്കോട് ജില്ലകളിലെ മൂന്ന് കോർപ്പറേഷനുകൾ (50 ശതമാനം) തിരഞ്ഞെടുത്തു. സംസ്ഥാനത്തൊട്ടാകെയുള്ള 87 മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിൽ 36 മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ തിരഞ്ഞെടുത്ത ജില്ലകളിലാണ്. ഈ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിൽ ഓരോ ജില്ലയിൽ നിന്നും കുറഞ്ഞത് രണ്ട് എണ്ണം വീതം ഇരുപത്തഞ്ചു ശതമാനം (11 മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ) ഐഡിയ സോഫ്റ്റ്‌വെയർ ഉപയോഗിച്ച് എസ്ആർഎസ്ഡബ്ല്യൂഓആർ രീതിയിൽ തിരഞ്ഞെടുത്തു. തിരഞ്ഞെടുത്ത യൂണിറ്റുകളുടെ വിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 3.1**–ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നു.

3.4.2 യുഎൽബികളുടെ വരുമാന സ്രോതസ്സ്

ഭരണഘടനയുടെ 74–ാം ഭേദഗതി ആക്ട് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നതിന്റെ ഫലമായി യുഎൽബികൾക്ക് ചുമതലകൾ വിഭജിച്ചു നൽകുകയും, ഇങ്ങനെ നൽകിയ ചുമതലകളുടെ കാര്യക്ഷമമായ നിർവ്വഹണത്തിനുവേണ്ടി നഗരതദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ തനതുവിഭവങ്ങളെ വർദ്ധിപ്പിക്കേണ്ടതായിട്ടുണ്ട്. കാലാകാലങ്ങളിലായി കേരളത്തിലെ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് ലഭ്യമായ ഫണ്ട് വർദ്ധിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിലും അവരുടെ കേന്ദ്രസംസ്ഥാന സർക്കാർ ഫണ്ടിൻമേലുള്ള ആശ്രയത്വം സുപ്രധാനമാണ്. 2017–18 മുതൽ 2021–22 വരെയുള്ള അഞ്ചുവർഷഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ സംസ്ഥാനത്തെ നഗര തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ തനതു വരുമാനത്തിൽ വിവിധ നികുതികളിൽ നിന്നുള്ള വിഹിതം **ചിത്രം 3.2**–ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നു.

[21] സിമ്പിൾ റാൻഡം സാംപ്ലിംഗ് വിത്തൗട്ട് റീപ്ലേസ്മെന്റ്

ചിത്രം 3.2 : ഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ സംസ്ഥാനത്തെ നഗര തദ്ദേശസ്ഥാപനങ്ങളുടെ തനത് വരുമാനത്തിൽ വിവിധ നികുതികളുടെ വിഹിതം



(സ്രോതസ്സ്: നഗരകാര്യ ഡയറക്ടറേറ്റ് നൽകിയ വിവരങ്ങൾ)

നികുതി വരുമാനത്തിന്റെ സിംഹഭാഗമായ 66.40 ശതമാനം വസ്തു നികുതിയിൽ നിന്നാണെന്ന യാഥാർത്ഥ്യം, ഓരോ തലത്തിലുമുള്ള അപാകതകൾ പരിഹരിച്ച് നികുതി പിരിവ് ഉയർത്തേണ്ടതിന്റെ ആവശ്യകത ഊന്നിപറയുന്നു.

പരിശോധിച്ച നഗര തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നും നൽകിയ വിവരങ്ങളനുസരിച്ച് ഓഡിറ്റ് കാലയളവിലെ വസ്തു നികുതിയുടെ ഡിമാന്റ്, കളക്ഷൻ, ബാലൻസ് (ഡിസിബി) **പട്ടിക 3.1**–ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നു:

പട്ടിക 3.1 : പരിശോധിച്ച നഗര തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ ഡിമാന്റ്, കളക്ഷൻ, ബാലൻസ് വിവരങ്ങൾ

വർഷം	ഡിമാന്റ് (₹ കോടിയിൽ)			കളക്ഷൻ (₹ കോടിയിൽ)				ബാലൻസ് (₹ കോടിയിൽ)			കളക്ഷന്റെ ശതമാനം
	കുടിശ്ശിക	തൻവർഷം	ആകെ	കുടിശ്ശിക	തൻവർഷം	ബുക്ക് അഡ്ജസ്റ്റ്മെന്റ്	ആകെ	കുടിശ്ശിക	തൻവർഷം	ആകെ	
2017-18	196.91	191.74	388.65	32.37	132.67	0.42	165.46	164.54	58.65	223.19	42.57
2018-19	222.98	226.38	449.36	55.80	153.82	3.09	212.71	167.18	69.48	236.66	47.34
2019-20	269.63	281.47	551.10	81.24	176.01	6.74	263.99	188.40	98.72	287.12	47.90
2020-21	304.15	277.00	581.15	79.33	166.76	5.08	251.17	224.82	105.17	329.99	43.22
2021-22	324.22	290.15	614.37	91.99	193.51	3.86	289.36	232.23	92.78	325.01	47.10

(സ്രോതസ്സ്: പരിശോധിച്ച നഗര തദ്ദേശ ഭരണസ്ഥാപനങ്ങളിലെ റവന്യൂ വിഭാഗം നൽകിയ ഡിസിബി ഡാറ്റ)

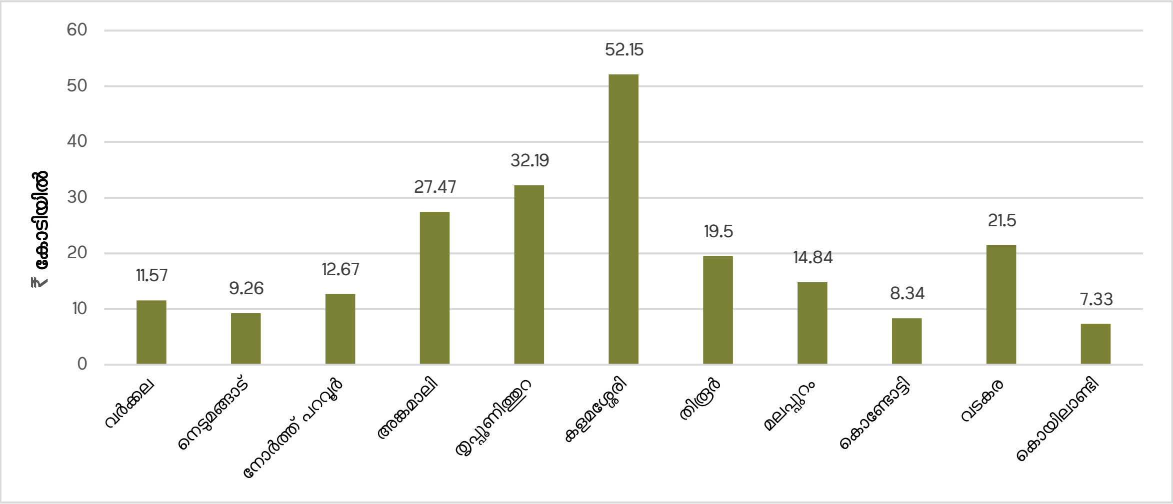
പരിശോധിച്ച യുഎൽബികളിൽ, 2017–18 മുതൽ 2021–22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ വസ്തു നികുതി ഈടാക്കിയതിൽ ഏറ്റകുറച്ചിലുകളുണ്ടായിരുന്നു. 2019–20 ലും 2021–22 ലും നികുതി ഈടാക്കിയതിന്റെ നിരക്ക് വർദ്ധിക്കുകയും, അതേസമയം 2020–21ൽ ഗണ്യമായി കുറയുകയും ചെയ്തതിന് കോവിഡ്–19 മഹാമാരി കാരണമായിരുന്നിരിക്കാം. ഓരോ

വർഷവും ഡിമാൻഡ് ചെയ്യുന്ന നികുതിയുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്തുമ്പോൾ വസ്തു നികുതി പിരിവിന്റെ നിരക്ക് എല്ലായ്പ്പോഴും 50 ശതമാനത്തിൽ താഴെയായിരുന്നു. ഓരോ വർഷത്തേയും നീക്കിയിരിപ്പ് അടുത്ത വർഷത്തെ ഓപ്പണിങ്ങ് ബാലൻസുമായി ഒത്തു നോക്കി ഉറപ്പു വരുത്താൻ കഴിയാത്തത് യുഎൽബികളുടെ ഡിസിബി ഡാറ്റയുടെ കൃത്യതയില്ലായ്മയാണ് കാണിക്കുന്നത്.

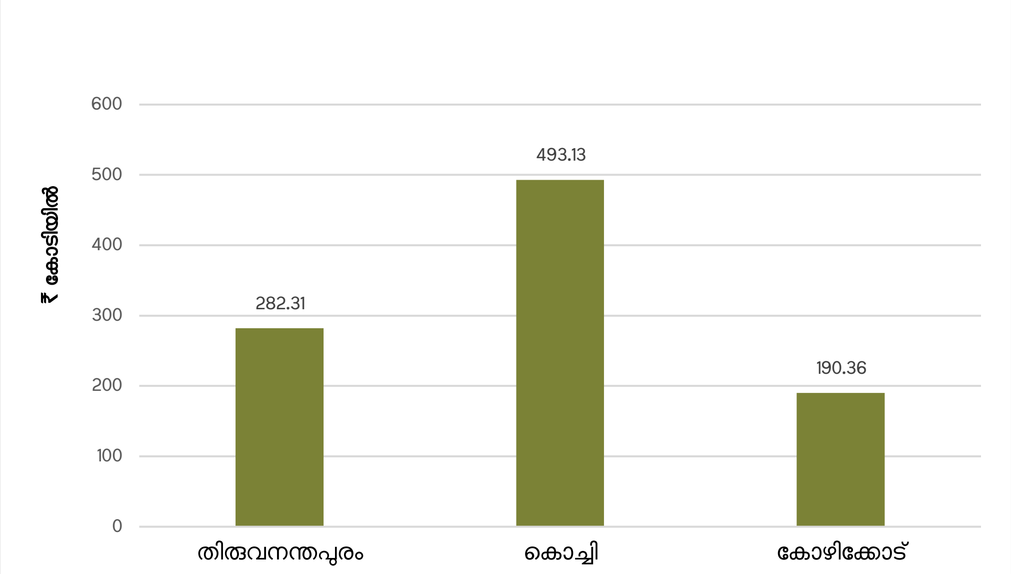
ഡിസിബി ഡാറ്റായിലെ പിശകുകൾക്ക് കാരണം ഡാറ്റാഎൻട്രിയിലെ ന്യൂനതകൾ മൂലമാണെന്ന്, അതായത് സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളിലെ പിരിവ് ചേർക്കാതിരുന്നത്, കെട്ടിടങ്ങളുടെ നികുതി രേഖപ്പെടുത്തിയതിലെ തെറ്റുകൾ, സഞ്ചയഡാറ്റാബേസിൽ നിന്നും പൊളിച്ചുമാറ്റിയ കെട്ടിടങ്ങളെ നീക്കം ചെയ്യാത്തത്, വേക്കൻസി റെമിഷൻ രേഖപ്പെടുത്താത്തത്, വിരമിച്ച സൈനികർക്ക് നികുതി ഒഴിവു നൽകിയത് തുടങ്ങിയവയാണെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷണം അംഗീകരിച്ചുകൊണ്ട് സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2023 ഏപ്രിൽ). എങ്കിലും, ഈ പ്രശ്നങ്ങൾ പരിഹരിക്കാൻ വേണ്ട തിരുത്തൽ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിന് വേണ്ടിയുള്ള വിശദമായ വിശകലനങ്ങളൊന്നും ഇതുവരെ നടത്തിയിട്ടില്ല.

പരിശോധിച്ച 14 യുഎൽബികൾ നൽകിയ ഡിസിബി ഡാറ്റയനുസരിച്ച്, 2017-2022 കാലയളവിൽ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും കോർപ്പറേഷനുകളും പിരിച്ചെടുത്ത വസ്തു നികുതിയുടെ ഗ്രാഫ് **ചിത്രം 3.3**ലും **ചിത്രം 3.4**ലും കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

ചിത്രം 3.3 : 2017-22 കാലയളവിലെ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിലെ മൊത്തം നികുതി പിരിവ്



ചിത്രം 3.4 : 2017–22 കാലയളവിലെ കോർപ്പറേഷനുകളിലെ മൊത്തം നികുതി പിരിവ്



2017–22 കാലയളവിൽ കളമശ്ശേരി മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിലേയും കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനിലേയും മൊത്തം നികുതിപിരിവ് മറ്റുള്ള മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിലേയും കോർപ്പറേഷനുകളിലേയും നികുതി പിരിവിനേക്കാൾ വളരെ കൂടുതലും അത് യഥാക്രമം ₹52.15 കോടിയും ₹493.13 കോടിയും ആയിരുന്നതായി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തലുകൾ

3.5 കണക്കെടുപ്പ്

നികുതിക്ക് വിധേയമായ വസ്തുക്കളുടെ സമഗ്രമായ ഡാറ്റാബേസ് നിർമ്മിക്കലാണ് വസ്തുക്കളുടെ നികുതി നിർണ്ണയത്തിന്റെയും കാര്യക്ഷമമായ നികുതി ചുമത്തലിന്റേയും ആദ്യപടി. ഒരു തദ്ദേശ സ്ഥാപനത്തിന്റെ ഭരണ പരിധിയിലുള്ള വസ്തു നികുതി ചുമത്തേണ്ട എല്ലാ വസ്തുക്കളുടെയും എണ്ണമെടുക്കൽ അഥവാ കണക്കെടുപ്പ് നടത്തുന്നത് അവയുടെ ഒരു സമഗ്രമായ ഡാറ്റാബേസ് തയ്യാറാക്കാൻ സഹായിക്കും. നികുതി വലയത്തിൽ നിയമപരമായി ഉൾപ്പെടുത്താവുന്ന എല്ലാ വസ്തുക്കളും വസ്തു നികുതി രജിസ്റ്ററിൽ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതും പുതിയ വസ്തുക്കളും നിലവിലുള്ള വസ്തുക്കളിലുള്ള മാറ്റങ്ങളും രേഖപ്പെടുത്തി ഈ രജിസ്റ്റർ പതിവായി പുതുക്കേണ്ടതുമാണ്.

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പിൽ സമ്പൂർണ്ണ ഇ-ഗവേണൻസ് നടപ്പാക്കുന്നതിന്റെ ഭാഗമായി, സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്‌വെയറിലൂടെ ഒരു റവന്യൂ ഡാറ്റാബേസ് തയ്യാറാക്കി വസ്തുനികുതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട അടിസ്ഥാന ഡാറ്റാ ഡിജിറ്റൈസ് ചെയ്യാൻ സർക്കാർ അംഗീകാരം നൽകി[22]. തദ്ദേശസ്ഥാപനങ്ങളിലെ ജിഐഎസ്[23] മാപ്പിംഗ് മേൽനോട്ടം വഹിക്കാനും ഐകെഎം തയ്യാറാക്കിയ വിവിധ സോഫ്റ്റ്‌വെയറുകളിൽ ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് സംയോജിപ്പിക്കാനും ഐകെഎമ്മിന് സർക്കാർ നിർദ്ദേശം നൽകി (2016 ഫെബ്രുവരി).

എന്നാൽ, പരിശോധിച്ച യുഎൽബികൾ തയ്യാറാക്കിയ ഡിജിറ്റൽ ഡാറ്റാബേസ് അപൂർണ്ണവും വീടുതോറുമുള്ള കണക്കെടുപ്പില്ലാതെ തയ്യാറാക്കിയതാണെന്നും ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. പരിശോധന നടത്തിയ പല യുഎൽബികളും ജിഐഎസ് വിവരങ്ങളും

[22] 2013 സെപ്റ്റംബർ 25-ലെ സർക്കാർ ഉത്തരവ് നം.2380/2013/തസ്വഭവ

[23] ജിയോഗ്രാഫിക് ഇൻഫൊർമേഷൻ സിസ്റ്റം

സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്‌വെയറും തമ്മിൽ സംയോജിപ്പിക്കാൻ നടപടികൾ കൈക്കൊണ്ടില്ലെന്നും, സംയോജിപ്പിക്കാൻ ശ്രമിച്ച ഇടങ്ങളിൽ പോരായ്മകൾ ഉണ്ടായതായും നിരീക്ഷിച്ചു.

നിലവിലുള്ള മുനിസിപ്പൽ നിയമം/ചട്ടങ്ങളിൽ വസ്തുക്കളുടെ കണക്കെടുപ്പ് സംബന്ധിച്ച് വ്യക്തമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഇല്ലായിരുന്നു. നിലവിലുള്ള വ്യവസ്ഥകളനുസരിച്ച്, ഒരിക്കൽ ഒരു കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ച് നികുതി നിർണ്ണയിച്ചു കഴിഞ്ഞാൽ തുടർന്നുള്ള മാറ്റം വരുത്തലുകൾ ഉടമസ്ഥൻ സ്വമേധയാ യുഎൽബിയിൽ അറിയിക്കുന്നത് വരെ അത്തരം മാറ്റം വരുത്തലുകൾ നികുതിനിർണ്ണയത്തിൽ നിന്നും രക്ഷപ്പെടുന്നത് തുടരും.

പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികളിലെ വസ്തുവകകളുടെ യഥാസമയവും സമഗ്രവുമായ കണക്കെടുപ്പിന്റെ കാര്യക്ഷമതയ്ക്കും ഡിജിറ്റൽ വസ്തു നികുതി രജിസ്റ്റർ തയ്യാറാക്കുന്നതിനും തടസ്സം നിന്ന വിവിധ ഘടകങ്ങൾ തുടർന്നുള്ള ഖണ്ഡികകളിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നു.

3.5.1 നിലവിലുള്ള വസ്തുക്കളുടെ ഭൗതികപരിശോധന കൂടാതെ ഡിജിറ്റൈസേഷൻ നടത്തിയത്

പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള നികുതി നിർണ്ണയ സംവിധാനത്തിന്റെ ആരംഭത്തോടെ (2011 ജനുവരി), കെട്ടിടത്തിന്റെ തരം, പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണം, പഴക്കം, റോഡിന്റെ വീതി, കെട്ടിടനമ്പർ, തുടങ്ങിയ വിവരങ്ങൾ അടങ്ങിയ ഫോറം 4[24] പ്രകാരമുള്ള നികുതി നിർണ്ണയ രജിസ്റ്റർ യുഎൽബികൾ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്. കെട്ടിടത്തിന്റെ പഴക്കം, കെട്ടിടത്തിലേക്കുള്ള റോഡിന്റെ വീതി, മേഖല തരംതിരിക്കൽ തുടങ്ങിയവ ഉൾപ്പെടാത്ത, കെട്ടിടത്തിന്റെ വാർഷിക വാടക വരുമാനത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രമുള്ള അടിസ്ഥാന ഡാറ്റയാണ് യുഎൽബികളിൽ ഉണ്ടായിരുന്നത്. അതിനാൽ മുനിസിപ്പൽ ഉദ്യോഗസ്ഥർ ഓരോ വസ്തുവും സന്ദർശിക്കുകയും ശരിയായതും കൃത്യമായതുമായ നികുതി നിർണ്ണയത്തിനുവേണ്ടി ആവശ്യമായ എല്ലാ ഡാറ്റയും ഫോറം 6-ൽ ശേഖരിക്കേണ്ടതുമായിരുന്നു.

നിലവിലുള്ള രജിസ്റ്ററുകളിലെ അടിസ്ഥാന ഡാറ്റാ അപ്‌ലോഡ് ചെയ്യുന്നതിനായി യുഎൽബികൾ ഏജൻസികളെ നിയോഗിച്ചതായി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. സഞ്ചയയിൽ അപ്‌ലോഡ് ചെയ്ത ഡാറ്റാ ഫീൽഡിൽ നിന്നും ശേഖരിച്ച ഡാറ്റയുമായി താരതമ്യം ചെയ്യുകയും യുഎൽബി സെക്രട്ടറി അന്തിമമായി അംഗീകരിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് വിവിധ തലങ്ങളിൽ പരിശോധിച്ചുറപ്പിക്കുകയും വേണം. സഞ്ചയയിലെ ഡാറ്റാ വിശകലനം ചെയ്തപ്പോൾ ഫോറം 6ലെ നികുതി നിർണ്ണയ ഡാറ്റാ യുഎൽബിയിലെ പഴയ വസ്തു നികുതി രജിസ്റ്ററിലെ ഡാറ്റയ്ക്ക് സമാനമാണെന്ന് ഓഡിറ്റ് ശ്രദ്ധിച്ചു. നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും 1,150 കെട്ടിടങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച ഡാറ്റാ റാൻഡംപരിശോധന നടത്തിയപ്പോൾ നികുതിനിർണ്ണയത്തിൽ നിന്നും ഒഴിവായ പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണം, അനധികൃതമായ കെട്ടിട നിർമ്മാണം, കെട്ടിടങ്ങളുടെ തെറ്റായ തരം തിരിക്കൽ, തുടങ്ങിയ സഞ്ചയിലെ ഡാറ്റയിൽ നിന്ന 85 വ്യതിയാനങ്ങൾ (7.39 ശതമാനം) കണ്ടെത്തി. നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഡിജിറ്റൈസേഷൻ നടത്തി ഡാറ്റാ അപ്‌ലോഡ് ചെയ്തപ്പോൾ നിലവിലുള്ള ഡാറ്റയുടെ നവീകരണം, ശുദ്ധീകരണം, മൂല്യനിർണ്ണയം അല്ലെങ്കിൽ പരിശോധന എന്നിവ നടത്തിയിരുന്നില്ലെന്നാണ് ഇത് സൂചിപ്പിക്കുന്നത്. ഫീൽഡ് സർവ്വേയിൽ നിന്നും ലഭിക്കുന്ന വിവരങ്ങളെ മതിയായ വിധത്തിൽ ഉൾക്കൊള്ളിക്കാതെ നിലവിലുള്ള വസ്തു വിവരങ്ങളെ ഡിജിറ്റൈസ് ചെയ്ത് ഡിജിറ്റൽ വസ്തുവിവര റെക്കോഡുകൾ തയ്യാറാക്കുന്നത് വസ്തുനികുതി കുറവായി ചുമത്തുന്നതിനും കുറവായി ഈടാക്കുന്നതിനും ഇടയാക്കും.

[24] കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങൾ 2011 ന്റെ ചട്ടം 12

3.5.2 വസ്തുനികുതി വിവരങ്ങൾ ഡിജിറ്റലാക്കുന്നതിലുള്ള ക്രമാതീതമായ കാലതാമസം

മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും കോർപ്പറേഷനുകളും വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയ റെക്കോഡുകളുടെ ഡിജിറ്റൈസേഷൻ ആരംഭിച്ചത് 2013 മുതലാണ്. വസ്തുനികുതി സംബന്ധിച്ച ഡിജിറ്റൽ ഡാറ്റാബേസിൽ, കെട്ടിടത്തിന്റെ പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണം, നികുതിദായകന്റെ പേരും വിലാസവും, കെട്ടിടത്തിന്റെ തരം, കെട്ടിടത്തിലേക്കുള്ള റോഡിന്റെ വീതി, പഴക്കം, തുടങ്ങിയവ ഉൾപ്പെടുന്നു. ഡിജിറ്റൈസേഷന്റെ ഭാഗമായി യുഎൽബികൾ അടിസ്ഥാന ഡാറ്റയുടെ ഡാറ്റാഎൻട്രി വിവിധ ഏജൻസികളെ ഏൽപ്പിച്ചു. ഇങ്ങനെ എൻട്രി നടത്തിയ ഡാറ്റയുടെ സാധുതയും ആധികാരികതയും ഉത്തരവാദിത്വപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥർ ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. റവന്യൂ ഡാറ്റാബേസ് ഡിജിറ്റൈസ് ചെയ്യുന്നതിൽ ആറു വർഷത്തെ കാലതാമസമുണ്ടായത് ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ട സർക്കാർ, കെട്ടിടങ്ങളുടെ പൂർണ്ണമായ കണക്കെടുപ്പ് നടത്താനും ഫോറം 6-ൽ എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങളുടേയും ഡാറ്റാ ശേഖരിച്ച്, 2019 സെപ്റ്റംബറിനു മുമ്പായി എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങളും പരിശോധിച്ച് അംഗീകാരം നൽകാനും, 2019 മാർച്ചിൽ യുഎൽബികൾക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകി.

പരിശോധിച്ച മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിൽ ഡാറ്റാബേസിന്റെ ഡിജിറ്റൈസേഷന്റെ വ്യാപ്തി 85 ശതമാനം മുതൽ 100 ശതമാനം വരെയും കോർപ്പറേഷനുകളിൽ 25 ശതമാനം മുതൽ 100 ശതമാനം വരെയുമായിരുന്നു. വർക്കല, വടകര മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനുമൊഴികെയുള്ള പരിശോധന നടത്തിയ 11 യുഎൽബികളിലും അടിസ്ഥാന ഡാറ്റയുടെ എൻട്രി ഇനിയും പൂർത്തിയാക്കിയിട്ടില്ല. ഫീൽഡ് സന്ദർശനങ്ങളിലൂടെ ഡാറ്റാ പുതുക്കാതെ, പഴയ വസ്തുനികുതി രജിസ്റ്ററിൽ നിന്നും ഡാറ്റാ എൻട്രി നടത്തിയ നിരവധി സന്ദർഭങ്ങൾ ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തി. ഈ റിപ്പോർട്ടിന്റെ ഖണ്ഡിക 3.6.1-ലും 3.6.2-ലും പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന നികുതി നിർണ്ണയത്തിന്റെ അഭാവം/കുറവ് സൂചിപ്പിക്കുന്നത് നികുതി നിർണ്ണയം വാർഷികവാടക വരുമാനത്തിൽ (എആർവി) നിന്നും പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലേക്ക് മാറ്റിയതുകാരണം ഈ പ്രക്രിയ പൂർണ്ണമായും അപര്യാപ്തമാണെന്നാണ്. കോഴിക്കോട്, കൊച്ചി, കോർപ്പറേഷനുകളിൽ യഥാക്രമം 35,000-വും 25,104-ഉം കെട്ടിട നമ്പറുകൾ സഞ്ചയഡാറ്റയിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കപ്പെട്ടു. പഴയ വസ്തു നികുതി രജിസ്റ്ററുകളിൽ നിന്നും യുഎൽബികൾ മൊത്തം ഡാറ്റയും അപ്‌ലോഡ് ചെയ്യാതിരുന്നതിനോ, പൊളിച്ചുമാറ്റിയകെട്ടിടങ്ങളുടെ കെട്ടിട നമ്പറുകൾ നീക്കം ചെയ്യാതിരുന്നതിനോ ഉള്ള സാധ്യതയാണ് ഇത് കാണിക്കുന്നത്. കൂടാതെ ഡാറ്റാബേസിലെ എൻട്രികൾ ബന്ധപ്പെട്ട റവന്യൂ ഇൻസ്പെക്ടർ/റവന്യൂഓഫീസർ പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പു വരുത്തിയതായും കാണുന്നില്ല, തൽഫലമായി ഡാറ്റാ എൻട്രിയിലെ പിശകുകൾ ശ്രദ്ധിക്കപ്പെടാതെ പോയി. ഡിജിറ്റൈസേഷനു മുൻപ് യുഎൽബികൾ സമഗ്രമായ കണക്കെടുപ്പ് നടത്താത്തതുകാരണം നികുതി നിർണ്ണയിക്കേണ്ട യൂണിറ്റുകൾ ഒഴിവാകുന്നതിനു കാരണമായി.

കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനെ സംബന്ധിച്ച്, അടിയന്തരമായി വിവരശേഖരണം നടത്തി ഡിജിറ്റൈസേഷൻ പൂർത്തീകരിക്കുന്നതാണ് എന്ന് സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2023 ഏപ്രിൽ). കണ്ടെത്താത്ത 35,000 കെട്ടിടങ്ങളെപ്പറ്റിയുള്ള മറുപടിയിൽ, അവയിൽ പൊളിച്ചുമാറ്റപ്പെട്ട കെട്ടിടങ്ങളും ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്നും, 15,550 കെട്ടിടങ്ങൾ ഇനിയും ഡിജിറ്റൈസ് ചെയ്യാനുണ്ടെന്നും അറിയിച്ചു.

മൈക്രോ ലെവൽ പ്ലാനിങ്ങിനും നികുതി വരുമാനം വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതിനും ഒരു സമഗ്രമായ ഡാറ്റാബേസ് തയ്യാറാക്കുന്നത് അത്യാവശ്യമായതിനാൽ, അപൂർണ്ണമായ ഡാറ്റാബേസ് തെറ്റായ ബജറ്റ് തയ്യാറാക്കലിനും, തെറ്റായ നികുതി നിർണ്ണയത്തിനും കാരണമാകും. കൂടാതെ പിഴവുകളില്ലാത്ത ഒരു ഡാറ്റാബേസ് പൗരന്മാർക്ക് നികുതി ഓൺലൈനായി ഒടുക്കുന്നതിന് സഹായിക്കും. ഡിജിറ്റൈസേഷൻ പൂർത്തിയാക്കാനുണ്ടായ കാലതാമസം

താഴെ പറയും പ്രകാരം കൊച്ചി മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനിലെ പോലെ സാങ്കേതിക പുരോഗതികൾ പൂർണ്ണമായി പ്രയോജനപ്പെടുത്താനുള്ള അവസരം യുഎൽബികൾക്ക് നിഷേധിക്കപ്പെട്ടു.

കൊച്ചി മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനിലെ വസ്തു നികുതി ഡിജിറ്റൈസേഷൻ പ്രോജക്ടിന്റെ കൃത്യമല്ലാത്ത നടപ്പിലാക്കൽ

ജെഎൻഎൻയുആർഎം[25] പ്രോഗ്രാമിനുകീഴിൽ പൗരൻമാർക്ക് കാര്യക്ഷമമായ സേവനം നൽകുക എന്ന ലക്ഷ്യത്തോടെ ഇ-ഗവേണൻസ് നടപ്പിലാക്കാൻ കൊച്ചി മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ (കെഎംസി) തീരുമാനിച്ചു (2008 ഒക്ടോബർ). വസ്തു നികുതി രജിസ്റ്റർ ഡിജിറ്റൈസ് ചെയ്ത് ഇലക്ട്രോണിക് രീതിയിൽ മറ്റ് സേവനങ്ങളോടൊപ്പം പൗരൻമാർക്ക് വസ്തു നികുതി ഓൺലൈനായി ഒടുക്കുന്നതിന് പദ്ധതി വിഭാവനം ചെയ്തു. ഈ പദ്ധതിയുടെ മൊത്തം തുകയായ ₹8.70 കോടിയിൽ ₹5.57 കോടി ടാറ്റാ കൺസൾട്ടൻസി സർവ്വീസിനും (₹4.99 കോടി) വിപ്രോയ്ക്കുമായി[26] (₹0.58 കോടി) നൽകി. ഇ-ഗവേണൻസിലേക്കുള്ള സുഗമമായ മാറ്റം നടപ്പാക്കുന്നതിന് ഡിജിറ്റൈസേഷന്റെ വിവിധ ഘട്ടങ്ങളിലെ തടസ്സങ്ങൾ നീക്കാൻ കെഎംസിക്ക് സജീവമായി ഇടപെടാൻ സാധിക്കാത്തതിന്റെ ഫലമായി ₹5.57 കോടി ചെലവഴിച്ചിട്ടും ഈ പ്രോജക്ട് ഉപേക്ഷിക്കപ്പെട്ടു.

ചിത്രം 3.5 : കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനിലെ കീറിയതും വികലവുമായ വസ്തു നികുതി രജിസ്റ്ററുകൾ. ഓഡിറ്റ് പാർട്ടി 2022 ആഗസ്റ്റ് 22-ന് എടുത്ത ഫോട്ടോഗ്രാഫ്

ഇ-ഗവേണൻസ് പദ്ധതിയുടെ കാര്യക്ഷമമല്ലാത്ത നടപ്പാക്കൽ സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്‌വെയറുപയോഗിച്ചുള്ള ഡിജിറ്റൈസേഷന് എട്ടു വർഷത്തെ കാലതാമസത്തിനിടയാക്കി. 2013ന് മുൻപ് നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടങ്ങളുടെ വസ്തു നികുതി രേഖകൾ കീറിയതും വികലവുമായ പഴയ എഴുതിതയ്യാറാക്കിയ രജിസ്റ്ററുകളിൽ ഇപ്പോഴും സൂക്ഷിച്ചിരിക്കുന്നതായി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

കെഎംസിയിലും മറ്റ് യുഎൽബികളിലെയും ഡിജിറ്റൈസേഷനിലുണ്ടായ കാലതാമസത്തെ സംബന്ധിച്ച് സർക്കാർ ഒരു മറുപടിയും നൽകിയില്ല.

3.5.3 ജിഐഎസ് അടിസ്ഥാന മാപ്പിംഗ് സ്വീകരിക്കുന്നതിലെ വീഴ്ച

പ്രസക്തമായ നികുതി വിവരങ്ങളോടൊപ്പം വസ്തുവിന്റെ കൃത്യമായ സ്ഥാനം നിർണ്ണയിക്കാനും കണ്ടെത്താനും ഉപയോഗിക്കുന്ന ഉപകരണങ്ങളാണ് ജിയോഗ്രാഫിക് ഇൻഫർമേഷൻ സിസ്റ്റവും റിമോട്ട് സെൻസിംഗും. ഓരോ വസ്തുവിനും സ്ഥലസംബന്ധിതമായതും അല്ലാത്തതുമായ ഡാറ്റയുണ്ട്. ഈ രണ്ടു ഡാറ്റാസെറ്റുകളേയും സംയോജിപ്പിക്കുന്നത്, വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയ നടപടികളുടെയും മേൽനിരീക്ഷണസംവിധാനങ്ങളുടെയും കാര്യക്ഷമത മെച്ചപ്പെടുത്തുന്നതിനു സഹായിക്കുന്നു. നിലവിലുള്ള ഡാറ്റാബേസുകളിൽ ജിയോസ്പേഷ്യൽ സാങ്കേതികത ഉൾപ്പെടുത്തുന്നത് വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയത്തെയും മാനേജ്മെന്റിനെയും

---

[25] ജവഹർലാൽ നെഹ്റു ദേശീയ നഗര പുനരുദ്ധാരണ മിഷൻ

[26] ഇ-ഗവേണൻസ് പദ്ധതി നടപ്പിലാക്കുന്നതിനുള്ള സിസ്റ്റം ഇന്റഗ്രേറ്ററായിരുന്ന ടാറ്റാ കൺസൾട്ടൻസി സർവ്വീസസ്, പ്രൊജക്റ്റ് മാനേജ്മെന്റ് കൺസൾട്ടൻസി ആയിരുന്ന വിപ്രോ.

ലഘൂകരിക്കുകമാത്രമല്ല നികുതി പിരിവിന്റെ കാര്യക്ഷമത മെച്ചപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്യുന്നു.

നികുതി നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഘടകങ്ങളായ മേഖലകൾ, നികുതിയുടെ തരം, വസ്തുവിലേക്കുള്ള റോഡ് പ്രവേശനം, കെട്ടിടത്തിന്റെ തരം തുടങ്ങിയവ നിരീക്ഷിക്കാനും കാലികമാക്കാനും ജിഐഎസും റിമോട്ട് സെൻസിംഗ് സാങ്കേതികതയും ഉപയോഗിക്കാവുന്നതാണ്. ഇത് വസ്തുനികുതി സംവിധാനത്തെ കൂടുതൽ സുതാര്യവും കാര്യക്ഷമവും കാലികവുമാക്കും.

താൽപര്യമുള്ള യുഎൽബികളിൽ നിന്നുള്ള അഭ്യർത്ഥനയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അത്തരം യുഎൽബികളിലെ വസ്തു നികുതിയുടെ ജിഐഎസുമായി ബന്ധപ്പെട്ട മാപ്പിംഗ് ജോലി മെസേഴ്സ് യുഎൽസിസി ലിമിറ്റഡിനെ[27] ഏൽപ്പിച്ചു (2016 ഫെബ്രുവരി). ജിഐഎസ് നടപ്പിലാക്കുന്നതിന്റെ മേൽനോട്ടം വഹിക്കേണ്ടത് ഇൻഫർമേഷൻ കേരളമിഷൻ (ഐകെഎം) ആയിരുന്നു. സാമൂഹിക ഡാറ്റാ ശേഖരിക്കുന്നതിനു പുറമേ വസ്തു നികുതിയുടെ നിർണ്ണയം, ഈടാക്കൽ, പിരിവ് എന്നിവയ്ക്കായി വികസിപ്പിച്ച വിവിധ സോഫ്റ്റ്‌വെയറുകളുമായി ജിഐഎസ് മാപ്പ് ചെയ്ത ഡാറ്റയെ സംയോജിപ്പിക്കേണ്ട ചുമതല ഐകെഎംനായിരുന്നു. പരിശോധിച്ച യുഎൽബികളിൽ, നെടുമങ്ങാട്, വർക്കല, വടകര എന്നീ മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ യഥാക്രമം ₹21 ലക്ഷം, ₹33.82 ലക്ഷം, ₹58.24 ലക്ഷം, എന്നീ അടങ്കൽ തുകകൾക്ക് ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് നടത്തി.

കരകുളം ഗ്രാമീണ പഠനകേന്ദ്രം എന്ന ഏജൻസി ഏറ്റെടുത്ത നെടുമങ്ങാട് മുനിസിപ്പാലിറ്റിയുടെ ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് 2020 ഒക്ടോബറിൽ പൂർത്തിയാക്കിയതായി അറിയിച്ചു. ഏജൻസി ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് ഡാറ്റാ യുഎൽബിയ്ക്ക് നൽകിയെങ്കിലും ഐകെഎം തയ്യാറാക്കിയ വിവിധ സോഫ്റ്റ്‌വെയറുകളുമായി സംയോജിപ്പിക്കാനായില്ല. കൂടാതെ, ഐകെഎം വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയത്തിന് ആവശ്യമായ പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണവും മറ്റു വിവരങ്ങളും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുവേണ്ട വീടുവീടാന്തരമുള്ള സർവ്വേയുമായി സംയോജിപ്പിച്ച് ജിഐഎസ് ഡാറ്റാ മാപ്പിംഗ് വാലിഡേറ്റ് ചെയ്തില്ല.

വർക്കല മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിലെ ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് ഏറ്റെടുത്ത മെസേഴ്സ് യുഎൽസിസി ലിമിറ്റഡ് ₹33 ലക്ഷം വിനിയോഗിച്ചു. യുഎൽസിസി ലിമിറ്റഡ് പ്രസ്തുത ജോലി പൂർത്തീകരിച്ചെങ്കിലും ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗിനെ ഐകെഎമ്മിന്റെ സോഫ്റ്റ്‌വെയറുമായി യോജിപ്പിക്കാനോ ഡാറ്റയിൽ കൂടുതൽ ചേർക്കലുകളും നീക്കം ചെയ്യലുകളും നടത്തുവാനോ യുഎൽബിയ്ക്ക് കഴിഞ്ഞില്ല. സാങ്കേതികജ്ഞാനമുള്ളവരെ ഐകെഎം മാപ്പിംഗ് ജോലിയുടെ മേൽനോട്ടം ഏൽപ്പിക്കേണ്ടിയിരുന്നു എങ്കിലും അത് ചെയ്തില്ലെന്ന് മുനിസിപ്പാലിറ്റി അറിയിച്ചു. ഫീൽഡ് സർവ്വേ ഡാറ്റയും ബേസ് മാപ്പും യുഎൽസിസി ലിമിറ്റഡ് മുനിസിപ്പാലിറ്റിക്ക് ഇതുവരെ കൈമാറിയിട്ടില്ലെന്ന് അറിയിച്ചു.

വടകര മുനിസിപ്പാലിറ്റിയെ സംബന്ധിച്ച്, ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗിനു വേണ്ട പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള വീടുവീടാന്തരമുള്ള സർവ്വേ 47 വാർഡുകളിൽ അഞ്ചെണ്ണത്തിൽ പൊതുജനങ്ങളുടെ എതിർപ്പുകാരണം നടത്താനായില്ല. സർവ്വേ പൂർത്തിയാക്കിയ 42 വാർഡുകളിൽ യുഎൽബി ശേഖരിച്ച പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണവിവരങ്ങൾ സഞ്ചയയിൽ അപ്പ് ലോഡ് ചെയ്ത ഡാറ്റയിൽ നിന്നും കാര്യമായ വ്യത്യാസമുള്ളവയായിരുന്നു.

അങ്ങനെ, ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് സാധ്യമാക്കുന്ന ഉത്തരവുകൾ സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടും ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കാൻ നിർദ്ദിഷ്ട ഏജൻസികളെ നിയോഗിച്ചിട്ടും ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് നടത്തി മെച്ചപ്പെട്ട രീതിയിൽ വസ്തു നികുതി ഈടാക്കുന്നതിൽ പരിശോധിച്ച യുഎൽബികൾ പരാജയപ്പെട്ടു. ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് ആരംഭിച്ച യുഎൽബികൾ പോലും ആവശ്യമായ എല്ലാ വിവരങ്ങൾ ശേഖരിക്കുന്നതിലും അവ

---

27 ഊരാളുങ്കൽ ലേബർ കോൺട്രാക്ട് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് സൊസൈറ്റി ലിമിറ്റഡ്

അടിസ്ഥാനതല പരിശോധന നടത്തി ഉറപ്പാക്കുന്നതിലും ഐകെഎമ്മിന്റെ മേൽനോട്ടത്തിൽ മറ്റ സോഫ്റ്റ്‌വെയറുകളുമായി മാപ്പ് ചെയ്ത് ഡാറ്റാ സംയോജിപ്പിച്ച് അതിലൂടെ വസ്തു നികുതിയുടെ യഥാർത്ഥ നിർണ്ണയവും ഈടാക്കലിലെ വർദ്ധനവും നടപ്പാക്കുന്നതിലും പരാജയപ്പെട്ടു. 2018-ൽ റായ്പൂർ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനിൽ വീട്ടുവീടാന്തരസർവ്വേയുടെ സഹായത്തോടെ നടപ്പാക്കിയ ജിഐഎസ് അധിഷ്ഠിത മുനിസിപ്പൽ ടാക്സ് ആന്റ് ഫീ കളക്ഷൻ സിസ്റ്റം നികുതിയുടെ ഡിമാന്റ് മുൻവർഷത്തെ അപേക്ഷിച്ച് 74 ശതമാനം വർദ്ധിക്കുന്നതിന് സഹായിച്ചു എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു[28].

വർക്കല, നെടുമങ്ങാട് മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിൽ വിവിധ ഐകെഎം സോഫ്റ്റ്‌വെയറുകളുമായി ജിഐഎസ് മാപ്പുചെയ്ത ഡാറ്റാ സംയോജിപ്പിക്കാനുള്ള നടപടികളെടുക്കുമെന്ന് സർക്കാർ ഉറപ്പ് നൽകി (2023 ഏപ്രിൽ). മറ്റ് യുഎൽബികളെ സംബന്ധിച്ച് ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് ആരംഭിക്കാനാവശ്യമായ നടപടികൾ താമസം കൂടാതെ എടുക്കുമെന്ന് അറിയിച്ചു. നിലവിലെ ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് ഒരു ഒറ്റത്തവണ ഉദ്യമമാണെന്നും അത് ഫലപ്രദമാക്കുവാൻ ഡാറ്റയുടെ നിരന്തരമായ പുതുക്കൽ ആവശ്യമാണെന്നും അത് സർക്കാർ ആരംഭിക്കാനിരിക്കുന്ന പുതിയ സോഫ്റ്റ്‌വെയറിൽ പരിഗണിക്കുന്നുണ്ടെന്നും തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി അഭിപ്രായപ്പെട്ടു.

ശിപാർശകൾ:

കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) നിയമങ്ങളിൽ വസ്തുക്കളുടെ ആനുകാലിക കണക്കെടുപ്പ് നടത്താൻ വേണ്ട വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നത് സർക്കാർ പരിഗണിക്കേണ്ടതാണ്.

ഡിജിറ്റൽ കണക്കെടുപ്പിൽ വീടുതോറുമുള്ള സർവ്വേയും കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് യുണീക് ഐഡന്റിഫിക്കേഷൻ നമ്പർ നൽകുന്നതിനുമൊപ്പം ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് ഉൾപ്പെടെയുള്ള സാങ്കേതികവിദ്യകൾ പൂർണ്ണമായി ഉപയോഗിക്കണം. പ്രോപ്പർട്ടി ടാക്സ് ഡാറ്റയുമായി ജിഐഎസ് മാപ്പിംഗ് ഫലപ്രദമായി സംയോജിപ്പിക്കുന്നതിനും നടപ്പിലാക്കുന്നതിനും വിശദമായ സമയക്രമമുൾപ്പെടെയുള്ള സ്റ്റാൻഡേർഡ് ഓപ്പറേറ്റിംഗ് പ്രൊസീജ്യർ (എസ്ഒപി) സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതാണ്.

3.6 നിർണ്ണയം

1994-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമം 230, 231, 232, 233 സെക്ഷനുകളും 2011-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങളും അനുസരിച്ചുള്ള രീതിയിലും നിരക്കിലും തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് ഓരോ കെട്ടിടത്തിന്റെയും വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കാനുള്ള അധികാരമുണ്ട്.

നികുതി നിർണ്ണയത്തിനുവേണ്ടി സംസ്ഥാനം നിർവ്വചിച്ചിരിക്കുന്ന പരിധിക്കുള്ളിൽ നിന്നുകൊണ്ട് ഏതെങ്കിലുമൊരു വസ്തുവിന്റെ നികുതി കണക്കാക്കുന്നതിനെയാണ് വസ്തുവിന്റെ നികുതി നിർണ്ണയം എന്നതുകൊണ്ട് ഉദ്ദേശിക്കുന്നത്. വിനിയോഗമനുസരിച്ച് കെട്ടിടങ്ങളെ വാസഗൃഹം, വ്യാവസായികം, സ്കൂളുകളും ആശുപത്രികളും, അമ്യൂസ്മെന്റ് പാർക്കുകൾ, മൊബൈൽ ഫോൺ ടവറുകൾ, വാണിജ്യം, മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾ എന്നിങ്ങനെ തരംതിരിച്ചിരിക്കുന്നു. 1999-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട ചട്ടങ്ങൾ (കെഎംബിആർ) അനുസരിച്ച്, ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെ വികസനമോ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കാനോ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന വ്യക്തി പ്ലാനുകളും അനുബന്ധ രേഖകളും ആവശ്യമായ അപേക്ഷാഫീസും സഹിതം അനുമതിക്കായി യുഎൽബി സെക്രട്ടറിക്ക് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കണം.

28 ഇന്ത്യാ ഗവൺമെന്റിന്റെ ഭവന നഗരകാര്യ മന്ത്രാലയം പുറത്തിറക്കിയ 'വസ്തു നികുതി പരിഷ്കാരങ്ങൾക്കായുള്ള ടൂൾകിറ്റ് വാല്യം 1'.

സെക്രട്ടറി രേഖകൾ പരിശോധിച്ചശേഷം പ്രവൃത്തി നിർവഹിക്കുന്നതിന് അനുമതി നൽകുകയോ/നിരസിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നതാണ്. ഉടമയിൽ നിന്ന് പൂർത്തീകരണ റിപ്പോർട്ട് ലഭിക്കുകയും അംഗീകൃത പ്ലാൻ അനുസരിച്ചാണ് നിർമ്മാണം നടത്തിയതെന്ന് സ്ഥിരീകരിക്കുകയും ചെയ്ത ശേഷം, സെക്രട്ടറി കെട്ടിടത്തിന് ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (ഒസി) നൽകുകയും അതിന്റെ വസ്തു നികുതി കണക്കാക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. അപ്രകാരം കണക്കാക്കിയ തുക എന്നത്, രണ്ട് അർദ്ധ വാർഷിക ഗഡുക്കളായി കെട്ടിടത്തിന് അടയ്ക്കേണ്ട വാർഷിക വസ്തു നികുതി ആയിരിക്കും. വസ്തുവിന്റെ നികുതി നിർണ്ണയം നടത്തുന്ന വിവിധ ഘട്ടങ്ങൾ താഴെ കാണുന്ന ഫ്ലോ ചാർട്ടിൽ വിശദമാക്കിയിരിക്കുന്നു:

ചിത്രം 3.6 : വസ്തുവിന്റെ നികുതി നിർണ്ണയത്തിലെ വിവിധ ഘട്ടങ്ങൾ

നികുതിദായകർ എല്ലാ വിവരങ്ങളും സ്വയം നികുതി നിർണ്ണയ റിട്ടേണിൽ (**ഫോറം 2**–ൽ) സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്

നികുതി ദായകനിൽ നിന്നും **ഫോറം 2** ലെ നികുതി നിർണ്ണയ റിട്ടേൺ ലഭിച്ചു കഴിഞ്ഞാൽ വിവരങ്ങൾ **ഫോറം 3** ലെ വസ്തു നികുതി റിട്ടേൺ രജിസ്റ്ററിൽ രേഖപ്പെടുത്തുന്നു.
ആറുമാസത്തിനുള്ളിൽ ഓരോ കെട്ടിടത്തെയും ഭൗതിക പരിശോധ നടത്താനായി സെക്രട്ടറി ഉദ്യോഗസ്ഥരെ നിയോഗിക്കുകയും പരിശോധനാഫലം **ഫോറം 6** ലും എല്ലാ വിവരങ്ങളും വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയ രജിസ്റ്ററിലും (**ഫോറം 4**) രേഖപ്പെടുത്തുന്നു.
അങ്ങനെ മുനിസിപ്പൽ ഉദ്യോഗസ്ഥർ നിർണ്ണയിക്കുന്ന വസ്തു നികുതി നികുതിദായകനെ അറിയിക്കുന്നു (**ഫോറം 5**)

നികുതി ദായകർ **ഫോറം 2**–ൽ യഥാസമയം സ്വയം നികുതി നിർണ്ണയറിട്ടേൺ സമർപ്പിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടാൽ ആറുമാസത്തിനുള്ളിൽ കെട്ടിടം ഭൗതികപരിശോധന നടത്താൻ സെക്രട്ടറി ഉദ്യോഗസ്ഥരെ നിയോഗിക്കുകയും പരിശോധനാഫലം **ഫോറം 6** ലും എല്ലാ വിവരങ്ങളും വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയരജിസ്റ്ററിലും (**ഫോറം 4**) രേഖപ്പെടുത്തുന്നു.
നികുതി ദായകൻ റിട്ടേൺ ഫയൽ ചെയ്യാതിരിക്കുകയും മുനിസിപ്പാലിറ്റി നികുതി നിർണ്ണയം പൂർത്തിയാക്കുകയും ചെയ്താൽ യുഎൽബിയ്ക്ക് വിവരശേഖരണത്തിനുള്ള ചാർജ്ജായി **ഫോറം 7** –ൽ ₹50 ഈടാക്കാവുന്നതാണ്.

നിർണ്ണയിച്ച നികുതി **ഫോറം 8** ലുള്ള നികുതി ഡിമാൻഡ് രജിസ്റ്ററിൽ രേഖപ്പെടുത്തുന്നു.

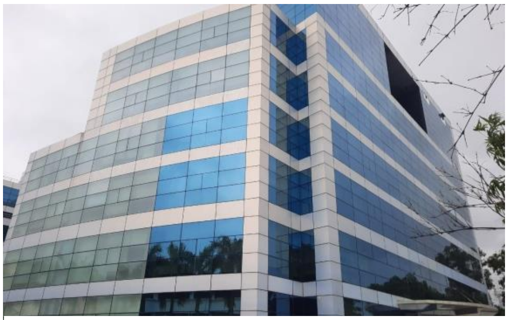
ഫോറം 9 ൽ ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസ് നികുതി ദായകന് നൽകുന്നു

2011-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 12(4) അനുസരിച്ച് കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥൻ നൽകുന്ന വിവരങ്ങൾ മുനിസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി നിയോഗിക്കുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥൻ ഭൗതിക പരിശോധന നടത്തി ആറുമാസത്തിനുള്ളിൽ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതാണ്. ചട്ടം12(7) അനുസരിച്ച് ഉടമസ്ഥൻ സമർപ്പിക്കുന്ന വസ്തു നികുതി റിട്ടേണിന്റെ പരിശോധനയിലുണ്ടാവുന്ന വീഴ്ച കാരണമോ ഭൗതികപരിശോധനയിലുണ്ടാവുന്ന അശ്രദ്ധകാരണമോ മുനിസിപ്പാലിറ്റിക്കുണ്ടാവുന്ന നഷ്ടം, ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥനിൽ നിന്നും വസൂലാക്കേണ്ടതാണ്. നിശ്ചിത സമയപരിധിയ്ക്കുള്ളിൽ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നത് ഉറപ്പാക്കുന്ന മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകളുണ്ടായിരുന്നിട്ടും 10,285[29] സന്ദർഭങ്ങളിലായി ₹38.27 കോടി വസ്തു നികുതി കുറച്ച് നിർണ്ണയിച്ചത് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. പരിശോധിച്ച യുഎൽബികളിൽ 442 കേസുകളിലായി ₹10.20 കോടിയുടെ (പിഴ ഒഴിവാക്കിയുള്ള) നികുതി നിർണ്ണയം നടത്താത്തത് ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. നികുതി നിർണ്ണയം നടത്താത്തത്/കുറച്ച് നടത്തിയതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ ചുവടെ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

3.6.1 വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കാത്തത്

3.6.1.1 ക്വസ്റ്റ് ഗ്ലോബൽ എഞ്ചിനീയറിംഗ് സർവ്വീസസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്

ക്വസ്റ്റ് ഗ്ലോബൽ എഞ്ചിനീയറിംഗ് സർവ്വീസസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് ടെക്നോപാർക്ക് കാമ്പസിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഒരു കമ്പനിയാണ്. ടെക്നോപാർക്കിന്റെ വാർഷിക റിപ്പോർട്ടുകളനുസരിച്ച് കമ്പനിക്ക്, 1.85 ഏക്കർ ഭൂമിയുടെയും 41,806.37 ചതുരശ്രമീറ്റർ പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെയും ഉടമസ്ഥാവകാശമുണ്ട്.



ചിത്രം 3.7 : തിരുവനന്തപുരത്തെ ടെക്നോപാർക്കിലെ ക്വസ്റ്റ് ഗ്ലോബലിന്റെ കെട്ടിടം

തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ 2022 മാർച്ച് വരെയും കമ്പനിക്ക് ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റോ, കെട്ടിട നമ്പറോ നൽകിയിട്ടില്ല എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയത് 2011 മാർച്ചിൽ ആയതിനാൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണത്തിന് അനുയോജ്യമായ നികുതി നിരക്ക് 2013-14 മുതൽ ബാധകമാണ്. വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കാത്തത് 2013-14 മുതൽ 2021-2022 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ യുഎൽബിക്ക് ₹3.46 കോടിയുടെ നഷ്ടമുണ്ടാവുന്നതിനിടയാക്കി.

ഓഡിറ്റിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, 2011-12 മുതൽ 2012-13[30] വരെയുള്ള കാലയളവിൽ വാർഷിക വാടക വരുമാനം അടിസ്ഥാനത്തിൽ ₹59.83 ലക്ഷത്തിന്റെയും 2013-14 മുതൽ 2022-23 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണം അടിസ്ഥാനത്തിൽ ₹3.79 കോടിയുടെയും ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസ് യുഎൽബി നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2023 ഏപ്രിൽ). നൽകേണ്ട നികുതി ഒടുക്കാത്തപക്ഷം റവന്യൂ റിക്കവറി നടപടികൾ ആരംഭിക്കുമെന്നും പ്രസ്താവിച്ചു.

---

[29] യുഎൽബി രേഖകളുടെയും സഞ്ചയ ഡാറ്റയുടെയും വിശകലനത്തിൽ വെളിപ്പെട്ടത് :- ടെക്നോപാർക്ക്-11 കെട്ടിടങ്ങൾ, കൊച്ചിമെട്രോ-12, തിരുവനന്തപുരം ഇന്റർനാഷണൽ എയർപോർട്ട്-ഒന്ന്, ആശുപത്രികൾ-മൂന്ന്, ബജറ്റ് ഹൈപ്പർ മാർക്കറ്റ്-ഒന്ന്, സർവ്വീസ്ഡ് അപ്പാർട്ടുമെന്റുകൾ-15, ഒബെറോൺ മാൾ-ഒന്ന്, കൊച്ചിൻ കപ്പൽശാല-14, കൊച്ചിൻ പോർട്ട് ട്രസ്റ്റ്-1260, പ്രോപ്പർട്ടി ടാക്സിന്റെ തെറ്റായ നിരക്കിന്റെ ഉപയോഗം-2092, സോണൽ കിഴിവിന്റെ തെറ്റായ ഉപയോഗം-2971, തെറ്റായി ഒഴിവാക്കിയ യൂണിറ്റുകൾ-3904.

[30] ക്വസ്റ്റ് ഗ്ലോബൽ 2014 നവംബറിൽ നെസ്റ്റ് സോഫ്റ്റ്‌വെയറിനെ ഏറ്റെടുത്തു.

3.6.1.2 സെന്റർ ഫോർ ഡവലപ്പ്മെന്റ് ഓഫ് അഡ്വാൻസ്ഡ് കമ്പ്യൂട്ടിംഗ് (സി-ഡാക്)

ഭാരതസർക്കാരിന്റെ ഇലക്ട്രോണിക്സ് വിവരസാങ്കേതിക മന്ത്രാലയത്തിന്റെ (എംഈഐടിവൈ) ഭരണ നിയന്ത്രണത്തിൻ കീഴിലുള്ള ഒരു സ്വയംഭരണ ശാസ്ത്ര സൊസൈറ്റിയാണ് സി-ഡാക്ക്. തിരുവനന്തപുരം ടെക്നോപാർക്കിൽ 1.75 ഏക്കർ ഭൂമിയും 27,870.91 ചതുരശ്രമീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ നിർമ്മിച്ച, 2012 മുതൽ ഉപയോഗത്തിലുള്ള കെട്ടിടവും സി-ഡാക്കിന്റെ കൈവശമുണ്ട്. ഈ കെട്ടിടത്തിനു ഇതുവരെ കെട്ടിട നമ്പർ നൽകുകയോ, വസ്തു നികുതി/സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് ഈടാക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

ഈ സ്ഥാപനം ഒരു സ്വയംഭരണ സൊസൈറ്റി ആയതിനാലും, അത് വ്യത്യസ്തവും വേറിട്ടു നിൽക്കുന്നതുമായ ഒരു സ്ഥാപനമായതിനാലും ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 285(1) നു കീഴിൽ ഭാരതസർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കുള്ള പരിരക്ഷ ബാധകമായിരിക്കില്ല. ആയതിനാൽ, സി-ഡാക്കിൽ നിന്ന് 2013 ഏപ്രിൽ 01 മുതൽ വസ്തു നികുതി ചുമത്തേണ്ടതും ആവശ്യപ്പെടേണ്ടതുമാണ്. ഇതുവരെയും വസ്തു നികുതി ചുമത്താത്തതിനാൽ, പ്രതിവർഷം ഏകദേശം ₹25.64 ലക്ഷവും 2013-14 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ₹2.31 കോടിയും നികുതി വരുന്നതാണ്.

ഓഡിറ്റ് ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചതിൻ പ്രകാരം, 2023 മാർച്ച് 13ന് കെട്ടിടത്തിന്റെ നികുതി യുഎൽബി നിർണ്ണയിക്കുകയും 2013-2023 കാലഘട്ടത്തിലെ ₹2.50 കോടിയുടെ ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസ് നൽകുകയും ചെയ്തുവെന്ന് സർക്കാർ അറിയിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ).

3.6.1.3 അൺഎയിഡഡ് വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങൾ

കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 1994ലെ സെക്ഷൻ 235(ബി) അനുസരിച്ച്, സർക്കാർ വിദ്യാഭ്യാസസ്ഥാപനങ്ങളുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതോ എയിഡഡ് മേഖലയിലെതോ സർക്കാർ ധനസഹായത്തോടെ പ്രവർത്തിക്കുന്നതോ ആയ വിദ്യാഭ്യാസ ആവശ്യങ്ങൾക്കും അനുബന്ധ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കും മാത്രം ഉപയോഗിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങളെ വസ്തു നികുതിയിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്. മുകളിൽ പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിലാക്കാൻ കേരളസർക്കാർ ഉത്തരവിറക്കിയിട്ടുണ്ട് (2009 ഒക്ടോബർ). അൺഎയിഡഡ് അംഗീകൃത വിദ്യാഭ്യാസസ്ഥാപനങ്ങളുടെ കെട്ടിടങ്ങൾ 2011 ജനുവരി 14 മുതൽ[31] നികുതി നിർണ്ണയത്തിനു ബാധ്യസ്ഥമായിരുന്നു. തദ്ദേശ സ്വയംഭരണവകുപ്പ് പുറപ്പെടുവിച്ച (2012 ഏപ്രിൽ) സർക്കുലർ അനുസരിച്ച് അൺഎയിഡഡ് അംഗീകൃത വിദ്യാഭ്യാസസ്ഥാപനങ്ങൾ നികുതി നിർണ്ണയത്തിനു വിധേയമാണെന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

പരിശോധിച്ച മൂന്നു യുഎൽബികളിലുള്ള ഏഴ് അൺഎയിഡഡ് വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങൾ വസ്തുനികുതി ഒടുക്കുന്നില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. 2016-2017 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ലഭിക്കേണ്ട നികുതിയായ ₹54.41 ലക്ഷം, **അനുബന്ധം 3.2**-ൽ വിശദമാക്കിയിരിക്കുന്നു. ഈ സന്ദർഭങ്ങൾ വ്യക്തമാക്കുന്നത്, യുഎൽബികളുടെ അധികാര പരിധിയിൽ വരുന്ന വസ്തുവിന്റെ നികുതിനിർണ്ണയം സമയബന്ധിതമായി നടത്തി നികുതി ഡിമാൻഡ് നൽകുന്നതിലെ അലംഭാവമാണ്.

സ്വാശ്രയ കോളേജുകളുടെ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിക്കുകയും ചുമത്തുകയും ചെയ്യുമെന്ന് സർക്കാർ മറുപടിയിൽ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ).

---

[31] 2011-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങൾ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ ഈ സ്ഥാപനങ്ങളെ പുതിയ നികുതിദായകരായി കണക്കാക്കി.

3.6.1.4 ഭാരതസർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നുള്ള സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ്

ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 285(1) അനുസരിച്ച് ഭാരതസർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും വസ്തു നികുതി ഈടാക്കാൻ സാധ്യമല്ല. 2011-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 30 അനുസരിച്ച്, വസ്തു നികുതി ഒഴിവാക്കിയ ഭാരതസർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിൽ നിശ്ചയിക്കുന്നത് പ്രകാരം ശുചീകരണം, ജലവിതരണം, തെരുവുവിളക്ക്, ഡ്രയിനേജ് എന്നിവയ്ക്കായി സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് ഈടാക്കാവുന്നതാണ്. ഇത്തരം സേവനങ്ങളുടെ പൂർണ്ണമോ ഭാഗികമോ വിനിയോഗമില്ലായ്മയോ അനുസരിച്ച് യഥാക്രമം നികുതിയുടെ 75 ശതമാനം, 50 ശതമാനം, 33 1/3 ശതമാനം എന്ന നിരക്കിൽ സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് കണക്കാക്കേണ്ടതുമാണെന്ന് ഭാരതസർക്കാർ നിർദ്ദേശിക്കുന്നു[32].

14 യുഎൽബികൾ പരിശോധിച്ചതിൽ, 11-ലും ഭാരതസർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നുള്ള സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് നിർണ്ണയിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് നിരീക്ഷിച്ചു. തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനും നെടുമങ്ങാട്, അങ്കമാലി മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും മാത്രമാണ് 2016-17 മുതൽ വസ്തു നികുതിയുടെ 75 ശതമാനം നിരക്കിൽ സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് ഈടാക്കിയിട്ടുള്ളത്. 2019-20 മുതൽ വസ്തു നികുതിയുടെ 50 ശതമാനം നിരക്കിൽ സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് ചുമത്താൻ കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ തീരുമാനിച്ചെങ്കിലും ഇതുവരെയും നടപ്പിലാക്കിയിട്ടില്ല. ഭാരതസർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് എല്ലാ സേവനങ്ങളും നൽകുന്നുണ്ടെങ്കിലും ബാക്കിയുള്ള യുഎൽബികളിലെ കൗൺസിലുകൾ സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് ചുമത്താനും ഈടാക്കാനുമുള്ള ഒരു നടപടിയുമെടുത്തിട്ടില്ല.

പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികൾ സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് ഈടാക്കാൻ തീരുമാനിച്ചിരുന്നെങ്കിൽ **അനുബന്ധം 3.3**-ൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നതുപോലെ, 2016-17 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ 126 ഭാരതസർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്ന് യുഎൽബികൾക്ക് ₹50.13 ലക്ഷം ലഭിക്കുമായിരുന്നുവെന്ന് ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തി.

യുഎൽബികളിലെ ഭാരതസർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് നിർണ്ണയിക്കാനും ആവശ്യപ്പെടാനും വേണ്ട നടപടികളാരംഭിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ അറിയിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ).

3.6.1.5 ബിഎസ്എൻഎൽ കെട്ടിടങ്ങൾ

1956-ലെ കമ്പനീസ് ആക്ടിനു കീഴിൽ 2000 സെപ്റ്റംബറിൽ രൂപം കൊണ്ട ഒരു ഭാരതസർക്കാർ കമ്പനിയാണ് ഭാരത് സഞ്ചാർ നിഗം ലിമിറ്റഡ് (ബിഎസ്എൻഎൽ). പ്രസ്തുത കമ്പനി ഭാരതസർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തവും വേറിട്ടതുമായതിനാൽ, ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയിലെ അനുച്ഛേദം 285(1) ന് കീഴിലെ നികുതി ഒടുക്കലിൽ നിന്നുള്ള ഇളവിന് നിയമപരമായി അർഹമല്ല. മറ്റ് ഭാരതസർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായി ബിഎസ്എൻഎല്ലിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ, സെക്ഷൻ 230 അനുസരിച്ച് പൂർണ നിരക്കിൽ വസ്തു നികുതി ഈടാക്കേണ്ടതാണെന്ന് സർക്കാർ സ്പഷ്ടമാക്കിയിട്ടുണ്ട് (2004 ഡിസംബർ).

മുകളിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്നും വ്യതിചലിച്ച്, പരിശോധിച്ച നാല് യുഎൽബികൾ[33], അവരുടെ അധികാരപരിധിയിലുള്ള ബിഎസ്എൻഎൽ കെട്ടിടങ്ങളുടെ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിച്ചിട്ടില്ല. ഈ യുഎൽബികളിലെ റെസിഡൻഷ്യൽ ക്വാർട്ടേഴ്സുകൾ

[32] ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രീം കോടതി 2009 നവംബറിൽ ഈ വസ്തുത സ്ഥിരീകരിച്ചു. യുഎൽബികൾ ഗവൺമെന്റ് കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്ന് സർവീസ് ചാർജ് ഈടാക്കുന്നതിനുള്ള നിയമപരമായ വ്യവസ്ഥകൾ സർക്കാർ നടപ്പിലാക്കണമെന്ന് അഞ്ചാം സംസ്ഥാന ധനകാര്യ കമ്മീഷനും ശിപാർശ ചെയ്തു.

[33] കൊച്ചി, കോഴിക്കോട്, തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനുകളും കൊയിലാണ്ടി മുനിസിപ്പാലിറ്റിയും

ഉൾപ്പടെയുള്ള 219 ബിഎസ്എൻഎൽ കെട്ടിടങ്ങളിൽ 2016–17 മുതൽ 2021–22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ₹2.91 കോടിയുടെ നികുതി നിർണ്ണയം നടത്തിയിട്ടില്ല. ബാക്കിയുള്ള 10 യുഎൽബികളിലെ 60 കെട്ടിടങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് പിരിച്ചെടുക്കാനുള്ള വസ്തു നികുതി 2022 മാർച്ച് 31 ന് ₹0.80 കോടി ആണ് (**അനുബന്ധം 3.4**).

യുഎൽബികളുടെ അധികാര പരിധിയിലുള്ള ബിഎസ്എൻഎൽ കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കാനും ഈടാക്കാനും വേണ്ട നടപടികളാരംഭിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ). എന്നാൽ ലഭിക്കാനുള്ള നികുതി വസൂലാക്കുന്നതിനുള്ള സാധ്യത മറുപടിയിൽ പറയുന്നില്ല.

3.6.1.6 സംസ്ഥാന സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങൾ

1994–ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമം 230 മുതൽ 233 വരെയുള്ള സെക്ഷനുകൾ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളുടെയും മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകളുടേയും അധികാരപരിധിയിലുള്ള എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ഭൂമിക്കും വസ്തു നികുതി ഈടാക്കുവാൻ മുനിസിപ്പാലിറ്റിയേയും മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനേയും അധികാരപ്പെടുത്തുന്നു. പ്രത്യേകമായി ഒഴിവാക്കിയിട്ടില്ലെങ്കിൽ, മുകളിൽ പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകളനുസരിച്ച് സംസ്ഥാന സർക്കാർ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങളും നികുതി വിധേയമാണ്.

പരിശോധിച്ച യുഎൽബികളിൽ, സംസ്ഥാന സർക്കാർ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളെ ഏതെങ്കിലും നിയമമനുസരിച്ച് വസ്തു നികുതി ചുമത്തുന്നതിൽ നിന്നും പ്രത്യേകമായി ഒഴിവാക്കിയിട്ടില്ലെങ്കിലും, നികുതി നിർണ്ണയ ഉദ്യോഗസ്ഥർ അത്തരത്തിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നികുതി നിർണ്ണയിച്ചതായി കാണുന്നില്ല. കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനിലെ 83 സംസ്ഥാന സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഇതുവരെയും നികുതി നിർണ്ണിയിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. ഈ കെട്ടിങ്ങളിൽ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിക്കാത്തതിന്റെ ആകെ തുക ₹35.38 ലക്ഷമായി കണക്കാക്കുന്നു. പരിശോധിച്ച നാല്[34] യുഎൽബികളിൽ കേരള സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നികുതി നിർണ്ണയിച്ചെങ്കിലും വസ്തു നികുതി ഇതുവരെയും ഒടുക്കിയിട്ടില്ല. ഇത് **അനുബന്ധം 3.5**–ൽ വിശദമാക്കിയിരിക്കുന്നതിൻപ്രകാരം 2022 മാർച്ച് വരെ ₹26.49 കോടിയുടെ ഭീമമായ നികുതി കുടിശ്ശികയ്ക്ക് ഇടയാക്കി.

സംസ്ഥാന സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും വസ്തു നികുതി ചുമത്താനും ഈടാക്കാനും വേണ്ട നടപടികളെടുത്തിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ). എന്നാൽ ഈടാക്കാൻ ബാക്കി നിൽക്കുന്ന നികുതിയെ സംബന്ധിച്ച് മറുപടിയിൽ പരാമർശിക്കുന്നില്ല.

3.6.1.7 കേരള ഹെൽത്ത് റിസേർച്ച് ആൻഡ് വെൽഫയർ സൊസൈറ്റി പേവാർഡുകൾ

1955ലെ ട്രാവൻകൂർ കൊച്ചിൻ ലിറ്ററി സയന്റിഫിക് ആൻഡ് ചാരിറ്റബിൾ സൊസൈറ്റീസ് രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്ട് – XII നു കീഴിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ഒരു സൊസൈറ്റിയാണ് കേരള ഹെൽത്ത് റിസേർച്ച് ആൻഡ് വെൽഫയർ സൊസൈറ്റി (കെഎച്ച്ആർഡബ്ല്യുഎസ്). സംസ്ഥാനത്തെ വിവിധ സർക്കാർ ആശുപത്രികളോടും ചേർന്ന് കെഎച്ച്ആർഡബ്ല്യുഎസിന് 13 പേവാർഡുകളുണ്ട്. കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ സെക്ഷൻ 235 അനുസരിച്ച്, കെഎച്ച്ആർഡബ്ല്യുഎസിന് വസ്തുനികുതിയിൽ നിന്നും ഒഴിവിന് അർഹതയില്ലാത്തതിനാൽ, നികുതിയൊടുക്കുന്നതിൽ നിന്നും ഈ പേവാർഡുകളെ സർക്കാർ പ്രത്യേകമായി ഒഴിവാക്കിയിട്ടില്ല. ഈ വ്യവസ്ഥകൾക്കു വിരുദ്ധമായി കോഴിക്കോട്, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനുകളും, തൃപ്പൂണിത്തുറ, നോർത്ത് പറവൂർ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും ഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ നികുതി

[34] തിരുവനന്തപുരം, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനുകളും തിരൂർ, മലപ്പുറം മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

നിർണ്ണയിക്കുകയോ ആവശ്യപ്പെടുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല. 2016-17 മുതൽ 2021-22 വരെ ഈ യുഎൽബികളിൽ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കാത്ത തുക ₹12.61 ലക്ഷം വരും. തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനിലെ കെഎച്ച്ആർഡബ്ല്യൂഎസ് പേവാർഡുകളിൽ നിന്നും ഈടാക്കാൻ ബാക്കി നിൽക്കുന്ന നികുതി 2022 മാർച്ച് വരെ ₹2.04 കോടി വരുമെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തലുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, കെഎച്ച്ആർഡബ്ല്യൂഎസുകൾക്ക് വസ്തു നികുതി ഒടുക്കുന്നതിനുവേണ്ട നോട്ടീസുകൾ യുഎൽബികൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ അറിയിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ). ഈടാക്കേണ്ട നികുതിയായ ₹2.04 കോടി പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിന്റെ സാധ്യതയെ സംബന്ധിച്ച് മറുപടിയിൽ പരാമർശിക്കുന്നില്ല.

3.6.2 വസ്തു നികുതി കുറച്ചു നിർണ്ണയിച്ചത്

കെട്ടിടങ്ങളുടെ നികുതി കുറച്ച് നിർണ്ണയിച്ചത് മൂലം യുഎൽബികൾക്ക് വരുമാനനഷ്ടം ഉണ്ടായ സന്ദർഭങ്ങൾ ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തിയത് **പട്ടിക 3.2**-ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നു.

പട്ടിക 3.2 : പരിശോധിച്ച യുഎൽബികളിൽ നികുതി കുറച്ച് നിർണ്ണയിച്ചതിന്റെ വിവരങ്ങൾ

ക്രമ നമ്പർ.	കെട്ടിടത്തിന്റെ വിവരങ്ങൾ	തറ വിസ്തീർണ്ണം (ച.മീ)	വിസ്തീർണം കണക്കാക്കിയതിലെ കുറവ് (ച.മീ)	റവന്യൂ നഷ്ട കാലയളവ്	മൊത്തം ഈടാക്കേണ്ട തുക (₹ കോടിയിൽ)
1	തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ ടെക്നോപാർക്കിലെ 11 കെട്ടിടങ്ങൾ	195653.70	118385.30	2013-14 മുതൽ 2021-22 വരെ	10.32
2	കൊച്ചി മെട്രോ റെയിൽ ലിമിറ്റഡ് (കെഎംആർഎൽ) (നികുതി നിർണ്ണയിക്കാത്തത്/നികുതിനിർണ്ണയത്തിലെ കുറവ്)	47686.30	22073.30	2017-18 മുതൽ 2021-22 വരെ	1.14
		38427.90[35]	38427.90	2017-18 ലെ രണ്ടാം പകുതി മുതൽ 2021-22 വരെ	1.49
		14628.94[36]	14628.94	2017-18 മുതൽ 2021-22 വരെ	0.72
3	തിരുവനന്തപുരം അന്താരാഷ്ട്ര വിമാനത്താവളത്തിന്റെ ടെർമിനൽ II	35023	4576	2016-17 മുതൽ 2022-23 ആദ്യപകുതി വരെ	1.03
4	കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനിലെ മിംസ് ആശുപത്രി, ബേബി മെമ്മോറിയൽ ആശുപത്രി, നാഷണൽ ആശുപത്രി	91375.21	49844.78	2016-17 മുതൽ 2021-22 വരെ	0.84
5	ബജറ്റ് ഹൈപ്പർ മാർക്കറ്റ്, മലപ്പുറം മുനിസിപ്പാലിറ്റി	2443	2203.70	ജനുവരി 2019 മുതൽ 2021-22 വരെ	0.09

(സ്രോതസ്സ്: യുഎൽബികൾ നൽകിയ രേഖകൾ)

മുകളിൽ പറഞ്ഞ സന്ദർഭങ്ങളിലുണ്ടായ നഷ്ടം നികത്താൻ വേണ്ട ഉചിതമായ നടപടികളാരംഭിക്കുമെന്ന് സർക്കാർ/യുഎൽബികൾ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ).

[35] എറണാകുളം (സൗത്ത്), കടവന്ത്ര, എളംകുളം, വൈറ്റില, തൈക്കൂടം, പേട്ട
[36] കളമശ്ശേരി, കൊച്ചിൻ യൂണിവേഴ്സിറ്റി, പത്തടിപ്പാലം

3.6.2.1 സർവ്വീസ്ഡ് അപ്പാർട്ടുമെന്റുകൾ

ഒരു നിശ്ചിതവാടകയ്ക്ക് ചെറിയ കാലയളവിലേക്കോ വലിയ കാലയളവിലേക്കോ പൂർണ്ണമായും വീട്ടുപകരണങ്ങളോടും ദൈനംദിന ആവശ്യങ്ങൾക്കുള്ള സൗകര്യങ്ങളോടും[37] ഹൗസ്കീപ്പിംഗും മറ്റനവധി സേവനങ്ങളും ഉൾപ്പെടെ ലഭ്യമാക്കുന്നവയാണ് സർവ്വീസ്ഡ് അപ്പാർട്ടുമെന്റുകൾ. 1999ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടം 30 അനുസരിച്ച് ലോഡ്ജിംഗ് ഹൗസുകളും സ്പെഷ്യൽ റസിഡൻഷ്യൽ ബിൽഡിംങ്ങുകളും എന്നതിൽ എല്ലാത്തരത്തിലുമുള്ള ലോഡ്ജിംഗ്, റൂമിംഗ് ഹൗസുകൾ, ഡോർമിറ്ററികൾ, ടൂറിസ്റ്റ് ഹോമുകൾ, ടൂറിസ്റ്റ് റിസോർട്ടുകൾ, ഹോസ്റ്റലുകൾ, കോൺഫറൻസ് ഹാളോടുകൂടിയതോ അല്ലാത്തതോ ആയ ഹോട്ടലുകൾ, ഡൈനിംഗ് ഹാളുകൾ, അല്ലെങ്കിൽ അസംബ്ലി റൂമുകൾ, തുടങ്ങിയവ ഉൾപ്പെടുന്നു. അതിനാൽ, ഈ വിഭാഗത്തിൽപ്പെടുന്ന സർവ്വീസ്ഡ് അപ്പാർട്ടുമെന്റുകൾക്ക് അതിനനുസരിച്ചുള്ള നികുതി ഈടാക്കേണ്ടതാണ്.

തിരുവനന്തപുരം, കൊച്ചി, കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനുകളിലെ 20 ഗാർഹിക കെട്ടിടങ്ങളിൽ ഓഡിറ്റ് പാർട്ടി സംയുക്ത ഭൗതികപരിശോധന നടത്തിയതിൽ 15 കെട്ടിടങ്ങൾ സർവ്വീസ്ഡ് അപ്പാർട്ടുമെന്റുകളായി ഉപയോഗിക്കുന്നുണ്ടെങ്കിലും ഗാർഹിക കെട്ടിങ്ങളുടെ നിരക്കിൽ നികുതി ചുമത്തിയതുകാരണം **അനുബന്ധം 3.6**–ൽ വിശദമാക്കിയിരിക്കുന്നതിൻപ്രകാരം ₹27.63 ലക്ഷത്തിന്റെ കുറവുണ്ടായി.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 മാർച്ച്) ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷണങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ബന്ധപ്പെട്ട കെട്ടിട ഉടമകൾക്ക് ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസ് നൽകിയതായി യുഎൽബികളുടെ സെക്രട്ടറിമാർ അറിയിച്ചു.

3.6.2.2 വാർഷിക വാടകവരുമാനത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വസ്തു നികുതി ക്രമരഹിതമായി കണക്കാക്കിയത്

2011–ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങൾ അനുസരിച്ച് 2016 ഏപ്രിൽ 01 മുതൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നികുതിനിർണ്ണയം നടത്തുന്ന സംവിധാനം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നു. പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണത്തിനു പകരം വാർഷിക വാടകവരുമാനത്തിന്റെ (എആർവി) അടിസ്ഥാനത്തിൽ കെട്ടിടങ്ങളുടെ നികുതി നിർണ്ണയം ഇപ്പോഴും നടത്തുന്നതായി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. **പട്ടിക 3.3**–ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നതിൻപ്രകാരം യുഎൽബികളിലുണ്ടായ വരുമാനനഷ്ടം ₹6.79 കോടിയാണ്.

---

37 സജ്ജീകരിച്ച അടുക്കള, വാഷിംഗ് മെഷീൻ, പ്രത്യേക കിടപ്പുമുറികൾ, സ്വീകരണ മുറികൾ, കുളിമുറികൾ, വൈഫൈ സേവനങ്ങൾ, ടെലിവിഷൻ, വെള്ളം, വൈദ്യുതി എന്നിവയും കാലാനുക്രമമായ ഹൗസ് കീപ്പിംഗ് സേവനങ്ങൾ വരെ സർവീസ്ഡ് അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു.

പട്ടിക 3.3 : എആർവി അടിസ്ഥാനത്തിൽ 2016-2022 കാലയളവിൽ നികുതി നിർണ്ണയം നടത്തിയ കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ

(₹ ലക്ഷത്തിൽ)

ക്രമ നമ്പർ	കെട്ടിടത്തിന്റെ വിവരങ്ങൾ	എആർവി അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഈടാക്കിയ വാർഷിക തുക	പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഈടാക്കാവുന്ന വാർഷിക തുക	പിഴ ഒഴിവാക്കി വാർഷിക നികുതിയിലെ കുറവ്	2016 -22 കാലയളവിലെ കുറഞ്ഞ നികുതി ചുമത്തൽ	പരാമർശം
1.	ഒബറോൺ മാൾ	42.13	72.27	30.14	180.84	എആർവി അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള നികുതി വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പ്രശ്നങ്ങൾ ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതിയിൽ തീർപ്പാക്കുന്നതിന് കെട്ടികിടക്കുന്നു. നികുതി പുതുക്കൽ കോടതിയുടെ അന്തിമ ഉത്തരവ് അനുസരിച്ച് മാത്രമേ നടത്തുകയുള്ളു എന്ന് സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2023 ഏപ്രിൽ)
2.	കൊച്ചിൻ കപ്പൽശാല	2.54	12.24	9.70	58.17	14 ഓഫീസ് കെട്ടിടങ്ങളും ഹാളുകളും എആർവി അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിലയിരുത്തി.
3.	കൊച്ചിൻ പോർട്ട് ട്രസ്റ്റ്	9.40	78.21	68.81	440[38]	സർക്കാരിന്റെ അനുമതിയില്ലാതെ കെഎംസിയും കൊച്ചിൻ പോർട്ട്ട്രസ്റ്റും തമ്മിൽ 2000ൽ ഏർപ്പെട്ട കരാറനുസരിച്ച് എആർവി അടിസ്ഥാനത്തിൽ നികുതിനിർണ്ണയം തുടരുന്നു. കെഎംസിയ്ക്ക് ലഭിക്കേണ്ട മൊത്തം തുകയായ ₹4.40 കോടിയിൽ ₹2.34 കോടി സമയപരിധി അവസാനിച്ചതിനാൽ ആവശ്യപ്പെടാനാവില്ല.
	ആകെ				679.01	

(സ്രോതസ്സ്: കൊച്ചി മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ നൽകിയ വിവരങ്ങൾ)

3.6.2.3 തെറ്റായ നിരക്ക് ചുമത്തിയത് മൂലമുണ്ടായനഷ്ടം

2011-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തുനികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങൾ അനുസരിച്ച് പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയം ആരംഭിച്ചപ്പോൾ വാണിജ്യകെട്ടിടങ്ങളായ ഹോട്ടലുകൾ, കടകൾ, ഗോഡൗണുകൾ എന്നിവയ്ക്ക് പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണം 100 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെയുള്ളവയ്ക്കും 100 ചതുരശ്രമീറ്ററിനു മുകളിലുള്ളവയ്ക്കും വ്യത്യസ്ത നികുതി നിരക്കുകൾ സർക്കാർ നിർദ്ദേശിച്ചു. അതുപോലെ, സൂപ്പർമാർക്കറ്റുകൾ/ഷോപ്പിംഗ് മാളുകൾക്ക് 200 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെയുള്ളവയ്ക്കും 200 ചതുരശ്രമീറ്ററിനു മുകളിലുള്ളവയ്ക്കും വ്യത്യസ്തനികുതി നിരക്കുകൾ നിർദ്ദേശിച്ചു. തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികളിലെ ഡാറ്റാ വിശകലനം ചെയ്തതിൽ നിരവധി വാണിജ്യകെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 100 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് താഴെയുള്ള നിരക്കിലും സൂപ്പർമാർക്കറ്റ്/ഷോപ്പിംഗ് മാളുകൾക്ക് 200 ചതുരശ്രമീറ്ററിന് താഴെയുള്ള നിരക്കിലും നികുതി നിർണ്ണയം നടത്തിയതായി കണ്ടെത്തി. തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികളിൽ 2016-2017 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ഇത്തരത്തിലുള്ള തെറ്റായ

[38] മൂല്യനിർണ്ണയം നടത്താത്ത മൂന്ന് പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾ ഉൾപ്പടെ

നികുതിനിർണ്ണയം ₹7.66 കോടിയുടെ വസ്തു നികുതി നഷ്ടത്തിനിടയാക്കിയത് **അനുബന്ധം 3.7**-ൽ വിശദമാക്കിയിരിക്കുന്നു.

സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്‌വെയറിൽ, ബിസിനസ്സ് റൂളുകൾ ഉൾക്കൊള്ളിക്കുന്ന അവസരത്തിൽ അനുയോജ്യമായ ഇൻപുട്ട് നിയന്ത്രണങ്ങൾ ചേർത്തിരുന്നുവെങ്കിൽ, യുഎൽബികൾ തെറ്റായ നിരക്ക് ഇൻപുട്ട് ചെയ്യുന്നതിലൂടെയുള്ള മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ച പിശക് ഒഴിവാക്കാമായിരുന്നു. പിശകുകൾ ഒഴിവാക്കാൻ ഡാറ്റാബേസിൽ ലഭ്യമായിരുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണം യുഎൽബിയിലെ അനുവദനീയമായ നിരക്കുമായി സംയോജിപ്പിക്കുകയും ഇൻപുട്ട് നിയന്ത്രണം സ്ഥാപിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടിയിരുന്നു.

സോഫ്റ്റ്‌വെയറിൽ വാലിഡേഷൻ ഉൾപ്പെടുത്തി പ്രശ്നം പരിഹരിക്കുമെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷണങ്ങൾ അംഗീകരിച്ചുകൊണ്ട്, ഐകെഎം പ്രസ്താവിച്ചു (2023 മാർച്ച്).

3.6.2.4 മേഖലകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കിഴിവുകളുടെ തെറ്റായ പ്രയോഗം

2011-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തുനികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങൾ അനുസരിച്ച് ഓരോ ഭൂപ്രദേശത്തിന്റെയും വികസനത്തിന്റെ തോതനുസരിച്ചും ആ പ്രത്യേക പ്രദേശത്തിന് അനുവദനീയമായ നികുതി ഇളവുകൾക്കനുസരിച്ചും മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ ഭൂപ്രദേശത്തെ നികുതി വിലയിരുത്തലിനായി പ്രാഥമിക, ദ്വിതീയ, തൃതീയ മേഖലകളായി തരംതിരിക്കേണ്ടതാണ്. കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കണക്കാക്കുന്ന അടിസ്ഥാന നികുതിയുടെ 10 ശതമാനം കിഴിവ് ദ്വിതീയമേഖലയിലും 20 ശതമാനം കിഴിവ് തൃതീയമേഖലയിലും ലഭിക്കുന്നതാണ്.

എന്നാൽ, മേഖലകൾ തരംതിരിക്കുന്നതിനെ സംബന്ധിച്ച് സഞ്ചയയിൽ ബിസിനസ്സ് റൂളുകൾ ഉൾപ്പെടുത്താത്തതിനാലും ഇൻപുട്ട് നിയന്ത്രണങ്ങളുടെ അഭാവം കാരണവും വിവിധ മേഖലകളിൽ അനുവദനീയമായ നിരക്കുകൾ യുഎൽബികൾ പല അവസരങ്ങളിലും തെറ്റായി പ്രയോഗിച്ചു. ഡാറ്റാ എൻട്രി സമയത്ത് മേഖലകൾ തെറ്റായി തിരഞ്ഞെടുത്തതുകൊണ്ട് തെറ്റായ നികുതി കിഴിവുകൾ നൽകാനിടയായി. തിരുവനന്തപുരം, കൊച്ചി, കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനുകളിൽ ഇൻപുട്ട് പിഴവുകൾ കാരണം 2017-18 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിച്ചതിൽ ₹85.46 ലക്ഷം കുറവുണ്ടായതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

മേഖലാ തരംതിരിവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ യുഎൽബികൾ വസ്തുവിന്റെ നികുതി പുനർനിർണ്ണയം ചെയ്യാനുള്ള നടപടികളെടുക്കുമെന്നും അതനുസരിച്ച് ഡിമാന്റ് ഉന്നയിക്കുമെന്നും സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2023 ഏപ്രിൽ).

3.6.2.5 നികുതിയിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കാത്ത കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ശൂന്യനികുതി നിർണ്ണയിച്ചത്

കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമം സെക്ഷൻ 235 അനുസരിച്ച് നികുതിയിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കാത്ത എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമം സെക്ഷൻ 233 അനുസരിച്ചും 2011-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങൾ അനുസരിച്ചും നികുതി ചുമത്തേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ 2015 ഏപ്രിലിലെയും, ഡിസംബറിലെയും സർക്കാർ ഉത്തരവുകളനുസരിച്ച്, 2015-16 മുതൽ 61.33 ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ കുറവ് പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഗാർഹിക കെട്ടിടങ്ങളെ, പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥന് അയാളുടെ പേരിൽ മറ്റു കെട്ടിടങ്ങളൊന്നുമില്ലെങ്കിൽ, നികുതി അടയ്ക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കി. വിമുക്തഭടൻമാരുടെ/വിമുക്തഭടന്മാരുടെ വിധവകളുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള വാസയോഗ്യമായ കെട്ടിടങ്ങൾ, വിരമിച്ച സെൻട്രൽ ആംഡ് പോലീസ് ഉദ്യോഗസ്ഥർ, ഇന്ത്യൻ കോസ്റ്റ്ഗാർഡ് സേനാംഗങ്ങളുടെ ഗാർഹിക കെട്ടിടങ്ങൾ മുതലായവയെയും വസ്തു നികുതി അടയ്ക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ, ഈ നിയമങ്ങൾ സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്‌വെയറിൽ കൃത്യമായി

ഉൾപ്പെടുത്താത്തതിനാൽ, 61.33 ചതുരശ്രമീറ്ററിനുമുകളിൽ പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണമുള്ള പല ഗാർഹിക കെട്ടിടങ്ങളും നികുതിയിൽ നിന്നും ഒഴിവായതായി കണ്ടു. തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികളിലെ 3,904 കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും 2016-17 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ നികുതി ഈടാക്കാത്തത്, ₹7.06 കോടിയുടെ നഷ്ടത്തിനിടയാക്കി.

യുഎൽബികൾ സഞ്ചയ ഡാറ്റാബേസ് പരിശോധിച്ച് തെറ്റായി ഒഴിവാക്കപ്പെട്ട 61.33 ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ കൂടുതലുള്ള ഗാർഹിക കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും വസ്തു നികുതി ഈടാക്കാൻ വേണ്ട നടപടികളാരംഭിക്കുമെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷണങ്ങൾ അംഗീകരിച്ചുകൊണ്ട് സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ).

നികുതി നിർണ്ണയത്തിലെ അശ്രദ്ധമൂലം മുനിസിപ്പാലിറ്റികളുടെ വരുമാനനഷ്ടത്തിന് കാരണക്കാരായ യുഎൽബികളിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് 2011-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സർവീസ് ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 12(7) അനുസരിച്ച് ഉത്തരവാദിത്വം നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്.

ശിപാർശകൾ:

ഭൗതിക പരിശോധനയിലുണ്ടാകുന്ന പിശകുകൾ കാരണം നികുതികുറച്ച് നിർണ്ണയിക്കുകയും തൽഫലമായി നികുതി കുറച്ച് ഈടാക്കുന്നതിനുമിടയായാൽ ചട്ടങ്ങൾ അനുശാസിക്കുന്ന വിധം ഉത്തരവാദികളായ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കെതിരെ യുഎൽബികൾ അച്ചടക്ക നടപടിയെടുക്കേണ്ടതാണ്.

കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ ബന്ധപ്പെട്ട വ്യവസ്ഥകളനുസരിച്ച് ഒഴിവാക്കപ്പെടാത്ത എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങളുടെയും വസ്തു നികുതി/സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ്, നിർണ്ണയിക്കാൻ വേണ്ട സമയബന്ധിത കർമ്മപദ്ധതി യുഎൽബികൾ കൈക്കൊള്ളേണ്ടതാണ്. നികുതി നിർണ്ണയിക്കാത്ത കേസുകൾ പരിശോധിക്കേണ്ടതും ഉത്തരവാദിത്വം നിശ്ചയിക്കേണ്ടതുമാണ്.

3.7 നികുതി ചുമത്തൽ

1994ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 233(13) വകുപ്പുപ്രകാരം, കെട്ടിട ഉടമ സമർപ്പിക്കുന്ന റിട്ടേണിന്റെയും, ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ സെക്രട്ടറിയുടെ കണ്ടെത്തലുകളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ വാർഷിക വസ്തു നികുതി സെക്രട്ടറി നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതും കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ഡിമാന്റ് നോട്ടീസ് നൽകി വസ്തു നികുതി ചുമത്തേണ്ടതുമാണ്. ഇതിനു പുറമെ, 1994ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 230(4) വകുപ്പ് പ്രകാരം പൊതുജനങ്ങൾക്ക് നൽകുന്ന ജലവിതരണം, ശുചീകരണം, തെരുവ് വിളക്ക്, ഡ്രെയിനേജ് എന്നിവ പോലുള്ള സൗകര്യങ്ങൾക്ക് വസ്തു നികുതിയുടെ ആകെ 10 ശതമാനം എന്ന നിരക്കിൽ സേവന ഉപനികുതി ചുമത്തുവാനും യുഎൽബികൾക്ക് അധികാരം ഉണ്ട്.

3.7.1 സേവന ഉപനികുതി ചുമത്താത്തത്

ഒരു പ്രത്യേക സേവനത്തിന് സേവന ഉപനികുതി ഏർപ്പെടുത്തുവാനുള്ള ഉദ്ദേശ്യവും ചുമത്തുവാനുള്ള നിരക്കും, ഓരോ വിഭാഗം സേവനത്തിനും നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നിരക്കുകളേക്കാൾ കുറയാത്ത വിധത്തിൽ യുഎൽബികൾ ഒരു പ്രമേയത്തിലൂടെ നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കുവാനും ചുമത്തുവാനുമുള്ള നടപടിക്രമം സേവന ഉപനികുതിക്കും ബാധകമാണ്. പരിശോധന നടത്തിയ 14 യുഎൽബികളിൽ 10 എണ്ണത്തിൽ സേവന ഉപനികുതി പിരിക്കുവാനുണ്ടായ അലംഭാവം ₹84.40 കോടിയുടെ നഷ്ടത്തിന് ഇടയാക്കി എന്ന് ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടത് **പട്ടിക 3.4**-ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നു.

പട്ടിക 3.4 : സേവന ഉപനികുതി ചുമത്താത്തതുമൂലമുള്ള നഷ്ടം/വസൂലാക്കാത്ത റവന്യൂവിന്റെ വിവരങ്ങൾ

നഗര തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങൾ	ലഭിക്കാമായിരുന്ന റവന്യൂവിന്റെ നഷ്ടം/ വസൂലാക്കാതിരിക്കൽ (₹ കോടിയിൽ)	പരാമർശം
തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ	15.54	ചുമത്തുവാൻ കൗൺസിൽ തീരുമാനിച്ചെങ്കിലും നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 2013-14 മുതൽ 2015-16 വരെ ഡിമാൻഡ് ഉന്നയിക്കാതിരുന്നത്
കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ	11.21	2019-20 മുതൽ ചുമത്തുവാൻ കൗൺസിൽ തീരുമാനം എടുത്തു
വടകര മുനിസിപ്പാലിറ്റി	0.21	വാസഗൃഹങ്ങൾക്ക് മാത്രം ചുമത്തി
കൊച്ചി കോർപ്പറേഷൻ, മലപ്പുറം, കൊണ്ടോട്ടി, കൊയിലാണ്ടി, കളമശ്ശേരി, അങ്കമാലി, നോർത്ത് പറവൂർ മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ	57.44	ചുമത്തുവാൻ കൗൺസിൽ തീരുമാനം എടുത്തില്ല
ആകെ	**84.40**	

(സ്രോതസ്സ്: പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികൾ നൽകിയ വിവരങ്ങൾ)

നിയമത്തിലെ നിബന്ധനകൾ പ്രകാരം യുഎൽബികൾ പൊതുജനങ്ങൾക്ക് പൗരസേവനങ്ങൾ നൽകുന്നതിനാൽ, പിരിക്കുന്ന വസ്തു നികുതിയുടെ നിശ്ചിത ശതമാനം സേവന ഉപനികുതി പിരിക്കുവാൻ, അവർ തികച്ചും അർഹരാണ്. സേവന ഉപനികുതി പിരിക്കുവാനുള്ള യുഎൽബികളുടെ നിസ്സംഗത ലഭിക്കാമായിരുന്ന വരുമാന നഷ്ടത്തിന് ഇടയാക്കി. നാല് യുഎൽബികൾ സേവന ഉപനികുതി പിരിക്കുവാനുള്ള നിർദ്ദേശം ബന്ധപ്പെട്ട കൗൺസിലുകൾക്ക് സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ മറുപടി പറഞ്ഞു (2023 ഏപ്രിൽ). ബാക്കിയുള്ള യുഎൽബികൾ നിയമപ്രകാരമുള്ള വകുപ്പുകൾ പാലിക്കാൻ പ്രത്യക്ഷമായ ഒരു നടപടിയും എടുത്തിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

ശിപാർശ: യുഎൽബികൾ പൊതുജനങ്ങൾക്ക് വിവിധ പൗരസേവനങ്ങൾ നൽകുന്നതിനാൽ സേവന ഉപനികുതി നിർബന്ധമായി ചുമത്തുവാൻ വേണ്ട നടപടികൾ എടുക്കേണ്ടതാണ്.

3.7.2 വസ്തു നികുതിയ്ക്ക് പകരം സർവ്വീസ് ചാർജ്ജുകൾ ചുമത്തിയത്

വസ്തു നികുതിയ്ക്ക് പകരം സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് ചുമത്തിയ സന്ദർഭങ്ങൾ ഓഡിറ്റിൽ ശ്രദ്ധിക്കപ്പെട്ടത് താഴെ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നു.

- എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇൻഡ്യ (എഎഐ) ഒരു സ്വയംഭരണസ്ഥാപനമായതിനാൽ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 285(1) പ്രകാരം ഭാരത സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കുള്ള ഇളവ് ബാധകമല്ല. എന്നാൽ, തിരുവനന്തപുരം മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ തിരുവനന്തപുരം ഇന്റർനാഷണൽ എയർപോർട്ടിലെ[39] ചില കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കെട്ടിട നമ്പർ നൽകുകയും, 2016–17 മുതൽ 2022–23 ആദ്യ പകുതി വരെ വസ്തു നികുതിയുടെ 75 ശതമാനം എന്ന നിരക്കിൽ സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് പിരിക്കുകയുമായിരുന്നു എന്ന് ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തി. എഎഐയുടെ മേൽപ്പറഞ്ഞ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് വസ്തു നികുതിയ്ക്ക് പകരം സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് നിർണ്ണയിക്കുകയും ചുമത്തുകയും

[39] 2021 ജനുവരി മുതൽ അദാനി തിരുവനന്തപുരം ഇന്റർനാഷണൽ എയർപോർട്ട് ലിമിറ്റഡ് എന്ന് മാറ്റി

ചെയ്ത തിരുവനന്തപുരം മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ നടപടി 2016-17 മുതൽ 2022-23 ആദ്യ പകുതി വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ₹54.51 ലക്ഷം വസ്തു നികുതി കുറച്ച് ചുമത്തുന്നതിന് ഇടയാക്കി.

- ഐഎസ്ആർഒയുടെ പിഎസ്എൽവി, ജിഎസ്എൽവി പദ്ധതികൾക്കും ഐഎസ്ആർഓ യുടെ ഉപഗ്രഹങ്ങൾക്കും എയ്റോസ്പേസ് ഉൽപ്പന്നങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിൽ ഏർപ്പെട്ടിരിക്കുന്ന ഒരു പബ്ളിക്ക് ലിമിറ്റഡ് കമ്പനിയാണ് ബ്രഹ്മോസ് എയ്റോസ്പേസ് തിരുവനന്തപുരം ലിമിറ്റഡ്(ബിഎറ്റിഎൽ). ബിഎറ്റിഎൽന്റെ വിവിധ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് തിരുവനന്തപുരം മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ കെട്ടിട നമ്പർ നൽകുകയും വസ്തു നികുതിയുടെ 75 ശതമാനം എന്ന നിരക്കിൽ സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് ചുമത്തുകയും ചെയ്തത് 2016-17 മുതൽ 2021-2022 വരെ ₹5.16 ലക്ഷം കുറച്ച് ചുമത്തുന്നതിന് ഇടയാക്കി.

ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷണം സമ്മതിക്കുകയും കെട്ടിടങ്ങളുടെ നികുതി നിർണ്ണയിച്ച് അനുയോജ്യമായ നികുതി ചുമത്തുകയും ചെയ്യുമെന്ന് സർക്കാർ മറുപടി പറഞ്ഞു (2023 ഏപ്രിൽ).

3.8 നികുതി ഈടാക്കൽ

വസ്തു നികുതി ഒടുക്കുന്നതിന് പലവിധ സംവിധാനങ്ങൾ ലഭ്യമാണ്, അതായത് പണം, ചെക്ക്, ഡിമാൻഡ് ഡ്രാഫ്റ്റ്, ഓൺലൈൻ ബാങ്കിംഗ് മുതലായവ. ഇക്കാര്യത്തിനായി നിയമിച്ചിട്ടുള്ള ഫീൽഡ് കളക്ടർമാർ നികുതിദായകരെ ഓരോ അർദ്ധ വാർഷികത്തിലും സന്ദർശിക്കുകയും വസ്തു നികുതി സ്വീകരിച്ച് ലഭിച്ച തുകയ്ക്കുള്ള രസീത് നൽകുകയും ചെയ്യുന്നു. ശേഖരിച്ച തുക മുനിസിപ്പൽ ഫണ്ട് അക്കൗണ്ടിലേയ്ക്ക് അടയ്ക്കുന്നു. നികുതി ദായകർക്ക് മുനിസിപ്പാലിറ്റി/കോർപ്പറേഷൻ ഓഫീസിൽ ഉള്ള ക്യാഷ് കൗണ്ടറുകൾ വഴിയും വസ്തു നികുതി ഒടുക്കാവുന്നതാണ്. ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷന്റെ സാങ്കേതിക സഹായത്തോടെ റവന്യൂ ആന്റ് ലൈസൻസ് സിസ്റ്റം 'സഞ്ചയ' ഉപയോഗപ്പെടുത്തി ഓൺലൈനായി വസ്തു നികുതി ഒടുക്കുവാനുള്ള സൗകര്യവും ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

3.8.1 പിരിക്കുന്നതിലെ കാര്യക്ഷമത

ഉന്നയിച്ച ഡിമാൻഡിന് പകരമായി കുടിശ്ശിക ഉൾപ്പെടെ പിരിച്ചെടുത്ത പണത്തെയാണ് പിരിക്കുന്നതിലെ കാര്യക്ഷമത എന്നത് കൊണ്ട് ഉദ്ദേശിക്കുന്നത്. പിരിക്കുന്നതിലെ കാര്യക്ഷമത പിരിച്ചെടുക്കുന്ന പ്രക്രിയയിലെ ബില്ലിംഗിലെ പൂർണ്ണതയെയും ഭരണപരമായ കാര്യക്ഷമതയെയും ആശ്രയിച്ചാണിരിക്കുന്നത്. വസ്തുക്കളുടെ കൃത്യമായ എണ്ണം ഉൾപ്പെടുത്തിയുള്ള പുതുക്കിയ വസ്തു നികുതി രജിസ്റ്ററിന്റെ അഭാവം പിരിക്കുന്നതിലെ കാര്യക്ഷമത മോശമാകാൻ ഇടയാക്കി. പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികൾ നൽകിയ ഡിസിബി സ്റ്റേറ്റ്മെന്റുകൾ പ്രകാരം ഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ പിരിക്കുന്നതിലെ ശരാശരി കാര്യക്ഷമത തിരഞ്ഞെടുത്ത മൂന്ന് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകളിൽ 42.51 ശതമാനവും 11 മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിൽ 69.39 ശതമാനവുമായിരുന്നു.

2011-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 19 പ്രകാരം, ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള നിർദ്ദിഷ്ട, സമയപരിധിയ്ക്കുള്ളിൽ വസ്തു നികുതി ഒടുക്കുവാൻ കെട്ടിട ഉടമ വിസമ്മതിക്കുകയാണെങ്കിൽ റവന്യൂ റിക്കവറി, നിയമനടപടി മുതലായവ വഴി വസ്തു നികുതി വസൂലാക്കുന്നതിന് സെക്രട്ടറി നടപടി എടുക്കേണ്ടതാണ്. വസ്തു നികുതി കുടിശ്ശിക വർഷാവർഷം കുമിഞ്ഞു കൂടിയിരുന്നെങ്കിലും, പരിശോധന നടത്തിയ രണ്ട് യുഎൽബികളിൽ, 2017-2022 കാലയളവിൽ 14 കേസുകളിൽ ₹1.84 കോടിയുടെ മാത്രമാണ് റവന്യൂ റിക്കവറി നടപടികൾ ആരംഭിച്ചിരുന്നത് എന്ന് ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടെത്തി.

പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികളിൽ ഓഡിറ്റിനു നൽകിയ ഡിസിബി വിവരങ്ങൾ പ്രകാരം, 2022 മാർച്ച് 31ന് പിരിക്കുവാനുണ്ടായിരുന്ന വസ്തു നികുതി ₹325.01 കോടിയായിരുന്നു. കുടിശ്ശികയുടെ കാലാനുകാല വിശകലനം ഓഡിറ്റ് നടത്തിയപ്പോൾ വെളിപ്പെട്ടത് അഞ്ചുകൊല്ലത്തിനുമേൽ കുടിശ്ശികയുള്ള ₹106.45 കോടി (32.75 ശതമാനം) തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷന്റേതായിരുന്നു എന്നാണ്.

പിഴപ്പലിശ ഒഴിവാക്കിയത്

1994ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 538 (2) വകുപ്പ് പ്രകാരം, ഒരു അർദ്ധ വാർഷികത്തിൽ ഒടുക്കേണ്ട തവണതുക ആ അർദ്ധവാർഷികത്തിന്റെ അവസാന ദിവസമോ അതിനുമുമ്പോ ഒടുക്കേണ്ടതും, ആ തീയതിയ്ക്കകം ഒടുക്കിയില്ലെങ്കിൽ കുടിശ്ശിക ആയ തീയതി മുതൽ ഒരു മാസം ഒരു ശതമാനം പലിശ എന്ന നിരക്കിൽ പിഴയോടുകൂടി വസൂലാക്കേണ്ടതുമാണ്. കുടിശ്ശികക്കാർ ഒറ്റ തവണയായി കുടിശ്ശിക ഒടുക്കണം എന്ന വ്യവസ്ഥയോടെ സർക്കാർ തുടർച്ചയായി 2016 ഡിസംബർ 31 മുതൽ 2022 ഡിസംബർ 31 വരെ 14 സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ മുഖാന്തരം പിഴപ്പലിശ ഒഴിവാക്കിയിരുന്നു എന്ന് ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടു. പിഴപ്പലിശ ഒഴിവാക്കിയതു കാരണം പരിശോധന നടത്തിയ 14 യുഎൽബികൾ 2016-17 മുതൽ 2021-22 വരെ ₹117.25 കോടി നഷ്ടം നേരിട്ടു. ആറാം സംസ്ഥാന ധനകാര്യകമ്മീഷൻ നിരീക്ഷിച്ചതു പോലെ സംസ്ഥാന സർക്കാർ പിഴപ്പലിശ ഒഴിവാക്കിയത് നിയമങ്ങൾക്കെതിരായും നിയമസഭയുടെ താൽപ്പര്യം ഹനിച്ചുമാണ്.

നികുതി നിർണ്ണയിച്ച വസ്തുക്കൾക്കെല്ലാം നികുതി ചുമത്തിയെന്നും ഉന്നയിച്ച നികുതി സമ്പന്ധിതമായി പിരിച്ചെടുക്കുന്നു എന്നും ഉറപ്പു വരുത്തുകയാണ് വസ്തുവിന്റെ നികുതി നിർണ്ണയം കഴിഞ്ഞാലുള്ള പ്രാഥമിക ചുമതല. വസ്തു നികുതി ചുമത്തുകയും പിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന രീതി സുതാര്യവും, ഭരണപരമായി എളുപ്പത്തിൽ കൈകാര്യം ചെയ്യാൻ കഴിയുന്നതുമായിരിക്കണം. സ്റ്റാഫിന്റെ കുറവ്, ആവിഷ്ക്കരിച്ച നടപടിക്രമങ്ങളിലെ പോരായ്മകൾ, മുതലായവ പിരിക്കുന്നതിലെ കാര്യക്ഷമത കുറയുന്നതിന് ഇടയാക്കുന്ന ഘടകങ്ങൾ ആണെന്ന് പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികൾ ചൂണ്ടികാട്ടി.

3.8.2 വസ്തു നികുതി ആവശ്യം ഉന്നയിക്കാത്തത്

3.8.2.1 വികസന അതോറിറ്റികൾ

നഗരങ്ങളുടെയും സമീപപ്രദേശങ്ങളുടെയും ആസൂത്രിതവും ശാസ്ത്രീയവുമായ വികസനം നടപ്പിലാക്കുന്നതിനു വേണ്ടിയാണ് വികസന അതോറിറ്റികൾ (ഡിഎ) രൂപീകരിച്ചത്. സംസ്ഥാനത്ത് രണ്ട് ഡിഎകൾ ഉണ്ട്, അതായത് വിശാല കൊച്ചി വികസന അതോറിറ്റിയും (ജിസിഡിഎ)[40] തിരുവനന്തപുരം വികസന അതോറിറ്റിയും (ട്രിഡാ)[41]. രണ്ടു ഡിഎകൾക്കും നിരവധി കെട്ടിടങ്ങളും അതിനോട് ചേർന്ന് ഭൂമിയും ഉണ്ട്. മുൻവർഷം ഡിഎകളുടെ ആസൂത്രണ വികസനഫണ്ടിലേയ്ക്ക് ബന്ധപ്പെട്ട മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനിൽ നിന്ന് ക്രെഡിറ്റ് ചെയ്ത ആകെ തുകയുടെ 0.5 ശതമാനം[42] നിരക്കിൽ ഉള്ള സെന്റേജ് ചാർജ്ജും ഡിഎകളുടെ വിവിധ ഷോപ്പിംഗ് കോംപ്ലക്സുകളിൽ നിന്നും ശേഖരിക്കുന്ന വാടകയുമാണ് ഡിഎകളുടെ പ്രധാന വരുമാന സ്രോതസ്സ്.

1994 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 230 മുതൽ 233 വരെ വകുപ്പുകൾ നിർദ്ദേശിക്കുന്നതനുസരിച്ച് ഡിഎകൾ സ്വതന്ത്രസ്ഥാപനങ്ങൾ ആയതിനാൽ, അവരുടെ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് വസ്തു നികുതി ഒടുക്കുവാൻ അവർ ബാധ്യസ്ഥരാണ്. എന്നാൽ, 2018-19 വരെയുള്ള വർഷങ്ങളിൽ ഡിഎകൾക്ക് കോർപ്പറേഷനുകൾ

---

[40] 1920-ലെ മദ്രാസ് നഗരാസൂത്രണ നിയമത്തിനു കീഴിൽ 1976ൽ രൂപീകരിച്ചു.

[41] 1945-ലെ തിരുവിതാംകൂർ നഗരാസൂത്രണ നിയമത്തിനു കീഴിൽ 1980ൽ രൂപീകരിച്ചു.

[42] 2016-ലെ കേരള നഗരാസൂത്രണ നിയമത്തിലെ 99-ാം വകുപ്പ്

നൽകാനുണ്ടായിരുന്ന സെന്റേജ് ചാർജ്ജുകളിൽ വസ്തു നികുതി അഡ്ജസ്റ്റ് ചെയ്യുകയായിരുന്നു എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

ജിസിഡിഎയുടെ അധികാരപരിധിയിൽ വരുന്ന എല്ലാ തദ്ദേശസ്ഥാപനങ്ങളും അവരുടെ തനതു ഫണ്ടിൽ നിന്നും അർഹമായ, സെന്റേജ് ചാർജ്ജുകൾ ജിസിഡിഎയ്ക്ക് നൽകണമെന്ന് സർക്കാർ നിർദ്ദേശിച്ചു (2018 ജനുവരി). ഇതിനു പുറമെ, കട ഉടമകളുടെ പക്കൽ നിന്നും ജിസിഡിഎ വസ്തു നികുതി ശേഖരിക്കുന്നത് നിർത്തലാക്കുകയും കടഉടമകൾ നേരിട്ട് വസ്തു നികുതി കൊച്ചി മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന് (കെഎംസി) നൽകുവാൻ നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്തു. കൊച്ചി മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനിലെ ഒൻപതു സോണുകൾ നൽകിയ വിവരം അനുസരിച്ച് 2018-19 മുതൽ 2021-22 വരെ കിട്ടേണ്ടിയിരുന്ന ആകെ വസ്തു നികുതിയായ ₹1.73 കോടിയിൽ, ₹30.41 ലക്ഷം മാത്രമാണ് കെഎംസി ശേഖരിച്ചിരുന്നത്.

തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ തനതു ഫണ്ടിൽ നിന്ന് 0.5 ശതമാനം നിരക്കിൽ ഡിഎകൾക്ക് സെന്റേജ് ചാർജ്ജ് നൽകണമെന്ന 2016 ലെ കേരള ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് ആൻഡ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് നിയമത്തിലെ 99-ാം വകുപ്പ്, 2021 നവംബർ 14-ലെ നോട്ടിഫിക്കേഷൻ പ്രകാരം നീക്കം ചെയ്തു. ആയതിനാൽ, 2021 നവംബർ മുതൽ 2022 മാർച്ച് വരെ ട്രിഡായിൽ നിന്നും വസ്തു നികുതി റ്റിഎംസി ഉന്നയിക്കാതിരുന്നത് ട്രിഡായുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള 13 കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും ₹35.54 ലക്ഷം വരുന്ന വസ്തു നികുതി ശേഖരിക്കാതിരിക്കുന്നതിന് ഇടയാക്കും.

തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ ട്രിഡായ്ക്ക് ഡിമാന്റ് നോട്ടീസ് നൽകിയെന്നും കെഎംസിയുടെ കാര്യത്തിൽ, സെന്റേജ് ചാർജ്ജ് നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച തർക്കം പരിഹരിക്കുന്നതിന് ഒരു യോഗം വിളിക്കുവാൻ തീരുമാനിച്ചിരിക്കുകയാണെന്നും സർക്കാർ മറുപടി പറഞ്ഞു (2023 ഏപ്രിൽ).

3.8.2.2 ഒഴിഞ്ഞു കിടക്കുന്ന മുറികൾ

1994-ലെ കേരളമുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 239-ാം വകുപ്പപ്രകാരം, സാധാരണ വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കുന്നതോ ഉടമസ്ഥർ തന്നെ താമസിക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം ഒരു അർദ്ധവാർഷികം ഒഴിഞ്ഞു കിടക്കുകയോ വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കാതിരിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, ആ അർദ്ധ വാർഷികത്തിൽ വസ്തു നികുതി ഒഴിവാക്കി കിട്ടുവാൻ ഉടമസ്ഥന് അർഹതയുണ്ട്. ഒഴിഞ്ഞു കിടിക്കുന്ന വസ്തുവിന് വസ്തു നികുതി ഒഴിവാക്കികിട്ടുവാൻ, വസ്തു നികുതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട അർദ്ധ വാർഷികം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉടമ അപേക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്. അപേക്ഷകന്റെ ആവശ്യം റവന്യൂ ഇൻസ്പെക്ടർ പരിശോധിച്ച് സ്ഥിരീകരിക്കുകയും അനുമതിക്കായി ധനകാര്യ സ്റ്റാന്റിംഗ് കമ്മിറ്റിയുടെ മുമ്പിൽ വയ്ക്കേണ്ടതുമാണ്.

എറണാകുളം സൗത്തിൽ 73 യൂണിറ്റുകൾ ഉള്ള അമൃത ടൈയ്ഡ് ടവർ എന്ന ഒരു എട്ടു നില കെട്ടിടം (ജി+7) ഒരു വർഷം ₹5.28 ലക്ഷം[43] വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ടു എന്ന് ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടു. 73 യൂണിറ്റുകൾ, 90 അർദ്ധവാർഷിക കാലയളവുകളിൽ (ആകെയുള്ള 730 അർദ്ധവാർഷിക കാലയളവുകളിൽ) ഒഴിഞ്ഞുകിടന്നതിനുള്ള ഒഴിവാക്കൽ തുകയായി ₹3.29 ലക്ഷം കൊച്ചി കോർപ്പറേഷൻ അനുവദിച്ചു. ബാക്കിയുള്ള 640 അർദ്ധവാർഷിക കാലയളവുകളിൽ, 42 അർദ്ധവാർഷിക കാലയളവുകൾക്ക് വസ്തു നികുതി അടച്ചു. 2017-18 മുതൽ 2021-22 വരെ 598 അർദ്ധവാർഷിക കാലയളവുകൾക്ക് വസ്തു നികുതി ആവശ്യപ്പെടാതിരുന്നത് ₹21.71 ലക്ഷത്തിന്റെ റവന്യൂ നഷ്ടത്തിനിടയാക്കി.

[43] 2 x ₹2,64,022 (അർദ്ധവാർഷിക നികുതി)

2011ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 12(7) പ്രകാരം, വസ്തു നികുതി ആവശ്യപ്പെടാതിരുന്നതുമൂലം ഉണ്ടായ റവന്യൂ നഷ്ടത്തിന് യുഎൽബി സെക്രട്ടറി ഉത്തരവാദിയാണ്.

വസ്തു നികുതി അടക്കുവാനും, വീഴ്ചവരുത്തിയാൽ റവന്യൂ റിക്കവറി നടപടിക്രമങ്ങൾ ആരംഭിക്കുമെന്നും കാണിച്ച് യുഎൽബികൾ കെട്ടിട ഉടമകൾക്ക് നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ മറുപടിയിൽ പറഞ്ഞു (2023 ഏപ്രിൽ).

ശിപാർശ: യുഎൽബികൾ അവരുടെ നികുതി ശേഖരണ കഴിവുകൾ മെച്ചപ്പെടുത്തുന്നതിനായി ചട്ടങ്ങളിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്നതുപോലെ റവന്യൂ റിക്കവറി നടപടികളിലൂടെ വസ്തു നികുതി കുടിശ്ശിക പിരിച്ചെടുക്കേണ്ടതാണ്.

3.9 അക്കൗണ്ടിംഗ്

3.9.1 നിയമപരമായ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കാതിരിക്കൽ

2007ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (അക്കൗണ്ട്സ്) ചട്ടങ്ങളിലെ 21 മുതൽ 24 വരെയുള്ള ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ക്യാഷ്, പണം, ചെക്ക്, തുടങ്ങിയവ വഴി ഒരു ദിവസം പിരിക്കുന്ന തുകകൾ അടുത്ത പ്രവൃത്തി ദിവസം നിർദ്ദിഷ്ട ബാങ്ക് അക്കൗണ്ടുകളിലോ/ട്രഷറി സേവിംഗ്സ് ബാങ്ക് അക്കൗണ്ടുകളിലോ നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതാണ്. ദിവസേനയുള്ള കളക്ഷന്റെ ഹെഡ് ഓഫ് അക്കൗണ്ട് പ്രകാരമുള്ള ഒരു സാക്ഷിപത്രം ക്യാഷിയർ അക്കൗണ്ട്സ് വിഭാഗത്തിന് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. ഓരോ ആഴ്ചയും ബാങ്ക്/ട്രഷറി സ്റ്റേറ്റ്മെന്റുകൾ അക്കൗണ്ടന്റ് ശേഖരിക്കേണ്ടതും ലഭിച്ച തുകകൾ മുഴുവനും ബാങ്ക്/ട്രഷറി സേവിംഗ്സ് അക്കൗണ്ടുകളിൽ ക്രെഡിറ്റ് ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്ന് സ്ഥിരീകരിക്കേണ്ടതുമാണ്. അടച്ച തുകകളിൽ എന്തെങ്കിലും പൊരുത്തക്കേട് ഉണ്ടെങ്കിൽ അക്കൗണ്ട്സ് ഓഫീസർ/സെക്രട്ടറിക്ക് അടിയന്തിരമായി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്. റെമിറ്റൻസ് ബുക്ക്, അക്കൗണ്ട്സ് ഓഫീസറും സെക്രട്ടറിയും യഥാക്രമം പ്രതിദിനാടിസ്ഥാനത്തിലും, ആഴ്ചതോറും പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്. അഞ്ചാം സംസ്ഥാന ധനകാര്യ കമ്മീഷൻ യുഎൽബികളിൽ അക്കൗണ്ടന്റ് പോസ്റ്റ് സൃഷ്ടിക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ച് ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

മുകളിൽ പറഞ്ഞ ചട്ടങ്ങൾ/ശിപാർശ പാലിക്കുന്നു എന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിനായി പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികളിലോ അതിന്റെ സോണൽ ഓഫീസുകളിലോ ഒന്നും തന്നെ ക്യാഷ്യറുടെയോ അക്കൗണ്ടന്റിന്റെയോ ഒരു പോസ്റ്റും ഉണ്ടായിരുന്നില്ല എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. അവരുടെ അഭാവത്തിൽ ക്ലറിക്കൽ സ്റ്റാഫ് ദൈനംദിന മുൻഗണനയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഈ ജോലികളും ഏറ്റെടുത്തിരുന്നു. നിയമപരമായി ആവശ്യമായ പോസ്റ്റുകളുടെ അഭാവം തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനിലെ മൂന്ന്[44] സോണൽ ഓഫീസുകളിൽ 2020-ൽ ₹32.97 ലക്ഷത്തിന്റെ പണം തിരിമറി[45] നടത്തിയ സംഭവങ്ങൾക്ക് വഴി വച്ചിരിക്കാം. പിരിച്ച നികുതി തുകകൾ സമയാസമയം അടച്ചിരുന്നോ എന്ന് സോണൽ ചാർജ്ജ് ഓഫീസർ മേൽ നിരീക്ഷണം നടത്തിയിരുന്നില്ല. കൂടാതെ, സോണൽ ഓഫീസുകൾ അടയ്ക്കുന്ന വസ്തു നികുതി തുകകളുടെ റിക്കൺസിലിയേഷൻ കൃത്യമായ ഇടവേളകളിൽ നടത്താനുള്ള സംവിധാനവും കോർപ്പറേഷനിലില്ലായിരുന്നു. തട്ടിപ്പുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഏഴ് ജീവനക്കാരെ സസ്പെൻഡ് ചെയ്തു എന്നും അന്വേഷണം പുരോഗമിക്കുന്നതിനാൽ തിരിമറി നടത്തിയ തുക തിരിച്ചു പിടിച്ചില്ല എന്നും കോർപ്പറേഷൻ അറിയിച്ചു. ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ചുമതലപ്പെട്ട ഓരോ ഉദ്യോഗസ്ഥനും പാലിക്കുന്നു എന്ന് ഉറപ്പാക്കിയാൽ നികുതിദായകരിൽ നിന്നും പിരിക്കുന്ന പണം ഇത്തരത്തിൽ തിരിമറി നടത്തുന്നത് ഒഴിവാക്കാം.

---

[44] നേമം, ശ്രീകാര്യം, ആറ്റിപ്ര

[45] കോർപ്പറേഷൻ കണ്ടുപിടിച്ചത്

തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനിലെ മൂന്ന സോണൽ ഓഫീസുകളിൽ പണം തിരിമിറിയ്ക്ക് ഉത്തരവാദികളായ ഏഴ് ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് എതിരെ അച്ചടക്ക നടപടി തുടങ്ങി എന്നും ഒരു മുൻകരുതൽ നടപടിയെന്നോണം കോർപ്പറേഷനിലെ അക്കൗണ്ട്സ് വിഭാഗത്തിൽ ഒരു ഇൻസ്പെക്ഷൻ സ്ക്വാഡ് രൂപീകരിച്ചു എന്നും സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ). എന്നാൽ അക്കൗണ്ടന്റിന്റെ നിയമനത്തെ സംബന്ധിച്ച ധനകാര്യ കമ്മീഷന്റെ ശിപാർശ എത്രത്തോളം പാലിക്കപ്പെട്ടു എന്നതിനെക്കുറിച്ച് മറുപടിയിൽ ഒന്നും പരാമർശിച്ചിട്ടില്ല.

3.9.2 സേവന ഉപനികുതി തെറ്റായി അഡ്ജസ്റ്റ് ചെയ്തത്

തിരൂർ, തൃപ്പൂണിത്തുറ മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ 2013-14 മുതൽ വസ്തു നികുതിയുടെ 10 ശതമാനം സേവന ഉപനികുതിയായി ചുമത്തുവാൻ തീരുമാനിച്ചു. എന്നാൽ, നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പുതുക്കിയ നിരക്കിൽ വസ്തു നികുതി 2016 ഏപ്രിൽ മുതൽമാത്രം പിരിച്ചാൽ മതിയെന്ന് കേരളസർക്കാർ തീരുമാനിച്ചു (2019 മാർച്ച്). 2016 ഏപ്രിലിനു മുമ്പ് നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പുതുക്കിയ നിരക്ക് ബാധകമാക്കി പിരിച്ച അധിക വസ്തു നികുതി, നികുതിദായകന്റെ ഭാവിയിലെ നികുതിയിൽ അഡ്ജസ്റ്റ് ചെയ്യണമെന്നും നിർദ്ദേശിച്ചിരുന്നു.

മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് അധിക വസ്തു നികുതി മാത്രം അഡ്ജസ്റ്റ് ചെയ്യുന്നതിനു പകരം, ക്രമരഹിതമായി സേവന ഉപനികുതിയും കൂടി അഡ്ജസ്റ്റ് ചെയ്തു എന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ സൂക്ഷ്മ പരിശോധന വെളിപ്പെടുത്തി. ഇത് രണ്ടു മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾക്കും കൂടി ₹1.87 കോടിയുടെ[46] നഷ്ടത്തിന് ഇടയാക്കി.

ഐകെഎം സോഫ്റ്റ് വെയറിൽ വരുത്തിയ മാറ്റങ്ങൾ കാരണമാണ് സേവന ഉപനികുതിയുടെ തെറ്റായ ക്രമീകരണം സംഭവിച്ചതെന്നും തകരാർ പരിഹരിക്കുവാൻ യുഎൽബികൾ ഐകെഎമ്മിനെ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2023 ഏപ്രിൽ).

3.9.3 നിരസ്സിക്കപ്പെട്ട ചെക്കുകൾ ക്രമരഹിതമായി ക്രെഡിറ്റ് ചെയ്തത്

കാലാവധി കഴിഞ്ഞ/മടക്കിയ ചെക്കുകൾ/ഡിമാൻഡ് ഡ്രാഫ്റ്റുകൾ മുതലായവ വസൂലാക്കിയത് സംബന്ധിച്ച് സഞ്ചയയിൽ വരുത്തിയ എൻട്രികൾ റദ്ദ് ചെയ്യുന്നത് നിരീക്ഷിക്കുവാൻ ഫലപ്രദമായ ഒരു സംവിധാനവും ഇല്ലായിരുന്നു എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. ഇത് പണം അടച്ചവർക്ക് അനർഹമായി പ്രയോജനം ലഭിക്കുന്നതിന് ഇടയാക്കി. യുഎൽബിയുടെ ഓഫീസിലെ ക്യാഷ് കൗണ്ടറിൽ വസ്തു നികുതി ഒടുക്കുന്നതിന് ഒരാൾ ഒരു ചെക്ക് സമർപ്പിക്കുമ്പോൾ, ഒടുക്കുന്ന ആൾക്ക് ഒരു പ്രിന്റ് ചെയ്ത രസീതു നൽകുകയും സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ് വെയറിൽ രസീത് നമ്പറോടുകൂടിയ തുക ശേഖരിച്ചതായി രേഖപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്യുന്നു. 2007ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (അക്കൗണ്ട്സ്) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 20 പ്രകാരം, ചെക്ക് ബാങ്ക് നിരസിക്കുകയാണെങ്കിൽ മുനിസിപ്പാലിറ്റി, ചെക്കിന്റെ രസീതിന്റെ ഓഫീസ് കോപ്പി ക്യാൻസൽ ചെയ്യേണ്ടതും, ഉടനെ തന്നെ ഇക്കാര്യം ചെക്ക് നൽകിയ ആളിനെ അറിയിക്കേണ്ടതും ചെക്ക് മുഖാന്തരം ഒടുക്കിയ തുകയ്ക്ക് നൽകിയ രസീത് റദ്ദ് ചെയ്തെന്നും അവർ ഡിഡി ആയോ പണമായോ മാത്രം, ബാങ്ക് എന്തെങ്കിലും ചാർജ്ജുകൾ എടുത്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ അത് ഉൾപ്പെടെ, ഒടുക്കണമെന്നും നിർദ്ദേശം നൽകേണ്ടതുമാണ്.

തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനിൽ നിരസിച്ച ചെക്കുകളുടെ രജിസ്റ്ററിന്റെ സൂക്ഷ്മ പരിശോധന നടത്തിയപ്പോൾ 2019-22 കാലയളവിൽ ബാങ്ക് 26 ചെക്കുകൾ നിരസിച്ചതായി വെളിപ്പെട്ടു. ഇവയിൽ, 21 കേസുകൾ പിന്നീട് തീർപ്പാക്കിയെങ്കി.

46 തിരൂർ മുനിസിപ്പാലിറ്റിയ്ക്ക് ₹60.46 ലക്ഷവും തൃപ്പൂണിത്തുറ മുനിസിപ്പാലിറ്റിയ്ക്ക് ₹1.27 കോടിയും

എന്നാൽ, ₹5,61,194 ഉൾപ്പെടുന്ന അഞ്ച് കേസുകളിൽ ക്യാഷ് ക്രെഡിറ്റോ മറ്റുമാർഗ്ഗങ്ങളിലൂടെയോ തീർപ്പാക്കാതിരുന്നിട്ടും ഇഷ്യൂ ചെയ്ത രസീതുകൾ സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്‌വെയറിൽ ക്യാൻസൽ ചെയ്തിരുന്നില്ല. അതിൽ ഒരു കേസിൽ ചെക്ക് നിരസിച്ച് മൂന്ന് വർത്തിനുശേഷവും രസീത് ക്യാൻസൽ ചെയ്തിരുന്നില്ല. ഇത് **അനുബന്ധം 3.8**–ൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്ന പോലെ പണം നൽകിയവർക്ക് അനർഹമായ പ്രയോജനം നൽകുന്നതിന് ഇടയാക്കി.

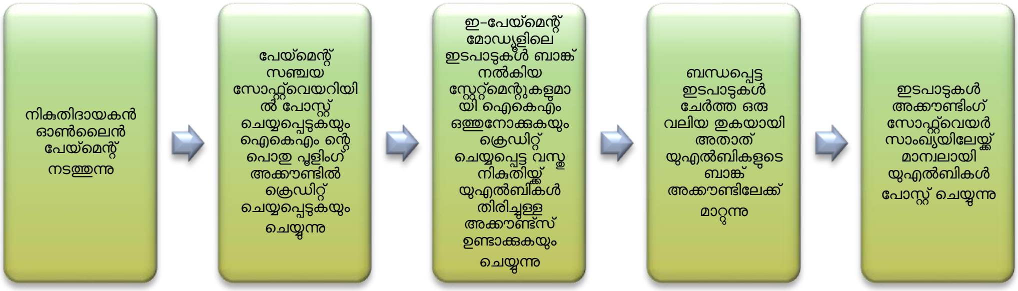
രണ്ടു കേസുകളിൽ ബൗൺസിംഗ് ചാർജ്ജ് ഉൾപ്പെടെ നികുതി തുക ഉടമസ്ഥരിൽ നിന്നും പിരിച്ചുവെന്ന് സർക്കാർ മറുപടി പറഞ്ഞു (2023 ഏപ്രിൽ). ഒരു കേസിൽ വസ്തു നികുതി പിരിച്ചതിന് റിവേഴ്സ് എൻട്രി വരുത്തി ഡിമാന്റ് പുനഃസ്ഥാപിച്ചു എന്ന് യുഎൽബിയുടെ സെക്രട്ടറി അറിയിച്ചു. എന്നാൽ ബാക്കിയുള്ള രണ്ടു കേസുകളെ സംബന്ധിച്ച് മറുപടിയിൽ ഒന്നും പരാമർശിച്ചിട്ടില്ല.

സമാനസംഭവങ്ങൾ പതിവായതിനാൽ, സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്‌വെയറിൽ രസീതുകൾ റദ്ദാക്കുന്നതിനും എൻട്രികൾ റിവേഴ്സ് ചെയ്യുന്നതിനും ഒരു നിരീക്ഷണ സംവിധാനം തിരുവനന്തപുരം മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ സെക്രട്ടറി ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതായിരുന്നുവെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. മുകളിൽ വിവരിച്ച വീഴ്ചകൾക്ക് ഉത്തരവാദിത്വം നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്.

3.9.4 ശേഖരിച്ച നികുതി തുക ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബികളുടെ ബാങ്ക് അക്കൗണ്ടിലേയ്ക്ക് ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്യുന്നതിലെ കാലതാമസം

കേരളത്തിലെ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് ഇ–പേയ്മെന്റ് സൗകര്യം ഏർപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള അനുമതി സർക്കാർ ഐകെഎമ്മിന് നൽകി (2011 മേയ്). ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ എല്ലാ വരവുകളും സ്റ്റേറ്റ് ബാങ്ക് ഓഫ് ഇന്ത്യയിൽ[47] (എസ്ബിഐ) ഐകെഎം നിലനിർത്തുന്ന ഒരു പൂളിംഗ് അക്കൗണ്ടിൽ കൂടി ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശസ്ഥാപനത്തിന്റെ അക്കൗണ്ടിലേയ്ക്ക് ഒരു ദിവസത്തിനുള്ളിലും, ഇടയ്ക്ക് ഒരു അവധി വരുകയാണെങ്കിൽ തൊട്ടടുത്ത പ്രവൃത്തി ദിവസവും, ക്രെഡിറ്റ് ചെയ്യപ്പെടുന്നതാണ്. സഞ്ചയയുടെ ഇ–പേയ്മെന്റ് മോഡ്യൂളിൽ 2022 ഫെബ്രുവരി[48] 04 വരെയുള്ള ക്യാഷ് ഫ്ലോ തുടർന്നുള്ള ചാർട്ടിൽ വിവരിക്കുന്നു.

ചിത്രം 3.8 : 2022 ഫെബ്രുവരി 04 വരെയുള്ള സഞ്ചയയുടെ ഇ–പേയ്മെന്റ് മോഡ്യൂളിലെ ക്യാഷ് ഫ്ലോ ചിത്രീകരിക്കുന്ന ചാർട്ട്



ഓൺലൈനിലൂടെ കഴിഞ്ഞ വർഷങ്ങളിൽ ക്രെഡിറ്റ് ചെയ്ത തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ വസ്തു നികുതി തുകയായ ₹41.84 ലക്ഷം ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്യപ്പെടാതെ(2022

[47] തിരുവനന്തപുരം നന്തൻകോട് ശാഖയിൽ

[48] 2022 ഫെബ്രുവരി 4–ന് ശേഷം പൂളിംഗ് അക്കൗണ്ട് ഇ–പേയ്മെന്റിന് ഉപയോഗിച്ചിരുന്നില്ല. ഒരു പുതിയ പൂളിംഗ് അക്കൗണ്ടും പുതിയ ഇ–പേയ്മെന്റ് പ്രക്രിയയും നടപ്പിലാക്കി

നവംബർ) മിച്ച തുകയായി പൂളിംഗ് അക്കൗണ്ടിൽ സൂക്ഷിച്ചിരുന്നു എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. ഇ-പേയ്മെന്റ് നികുതി വരവുകൾ സമയബന്ധിതമായി ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്തിരുന്നെങ്കിൽ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് 2017 ഏപ്രിൽ മുതൽ 2022 മാർച്ച് വരെ ₹94,197[49] പലിശയായി ലഭിക്കുമായിരുന്നു.

മൂന്ന് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകൾക്ക്[50] അവരുടെ അപേക്ഷ പ്രകാരം ₹1.46 ലക്ഷം ഐകെഎം ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്തിരുന്നു എന്നും ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടെത്തി. ഇത് സൂചിപ്പിക്കുന്നത്, സർക്കാർ ഉത്തരവിൽ വിഭാവനം ചെയ്തിരുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾക്ക് വിപരീതമായി, ഇ-പേയ്മെന്റ് പ്രക്രിയ, പരാജയമായ ഇടപാടുകൾ തിരിച്ചറിഞ്ഞ ശേഷവും ഫണ്ട് ട്രാൻസ്ഫറുകളുടെ സമയോചിതമായ റിക്കൺസിലിയേഷൻ ഉറപ്പാക്കിയിരുന്നില്ല എന്നാണ്. ഇത്, യുഎൽബികളുടെ ഫണ്ടുകൾ പൂളിംഗ് അക്കൗണ്ടിൽ പിടിച്ചു വയ്ക്കുന്നതിന് ഇടയാക്കി.

2022 ഫെബ്രുവരി 04ന് നിലവിൽ വന്ന പുതിയ ഇ-പേയ്മെന്റ് സംവിധാനത്തിൽ, ഓൺലൈനായി ശേഖരിക്കുന്ന തുകകൾ ഐകെഎം ബാങ്കിൽ നിലനിർത്തിയിട്ടുള്ള പൂളിംഗ് അക്കൗണ്ടിലേയ്ക്കും പിന്നീട് ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശ സ്ഥാപനത്തിന്റെ അക്കൗണ്ടിലേക്കും അടുത്ത 48 മണിക്കൂറിനുള്ളിൽ ക്രെഡിറ്റ് ചെയ്യുന്നു. പുതിയ ഇ-പേയ്മെന്റ് സംവിധാനത്തിനു മുമ്പ് ഫണ്ടുകൾ യുഎൽബികൾക്ക് ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്തിരുന്നത് ഓരോ ദിവസത്തിനും അനുസൃതമായി ഐകെഎം തയ്യാറാക്കുന്ന റിക്കൺസിലിയേഷൻ സ്റ്റേറ്റ്മെന്റോടു കൂടിയ വലിയ തുകയായിട്ടായിരുന്നു. എന്നാൽ, പുതിയ ഇ-പേയ്മെന്റ് സംവിധാനത്തിൽ ബാഹ്യ ഇടപെടലുകൾ ഇല്ലാതെ ഫണ്ട് ട്രാൻസ്ഫറുകൾ നിശ്ചയിച്ച ഇടവേളകളിൽ ഇടപാടുകളുടെ കൂട്ടമായി സിസ്റ്റം തന്നെ നിർവ്വഹിക്കുന്ന രീതി ആയതിനാൽ റിക്കൺസിലിയേഷൻ യുഎൽബികൾ തന്നെ ചെയ്യേണ്ടതാണ്. യുഎൽബി ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് പുതിയ സംവിധാനത്തിൽ ഫലപ്രദമായ പരിശീലനം നൽകിയിരുന്നില്ല എന്ന് ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടെത്തി. തൽഫലമായി 2022 ഫെബ്രുവരിക്കു ശേഷം ഐകെഎമ്മിൽ നിന്ന് ലഭിച്ച ഫണ്ടുകൾ സഞ്ചയ ഡേറ്റയുമായി ഒത്തു നോക്കിയിരുന്നില്ല.

തദ്ദേശസ്ഥാപനത്തിന്റെ അക്കൗണ്ടിലേയ്ക്ക് എസ്ബിഐ പോർട്ടൽ വഴി ഫണ്ടുകൾ ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്തപ്പോൾ ഇടപാടുകളിൽ ഉണ്ടായ തെറ്റുകൾ കാരണമാണ് പഴയ പൂളിംഗ് അക്കൗണ്ടിൽ തുക ബാക്കി വന്നതെന്നും, ബാക്കി വന്ന തുക ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്യുന്ന പ്രക്രിയ നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണെന്നും ഐകെഎം പറഞ്ഞു (2023 മാർച്ച്).

ഇടപാടുകൾ പരാജയപ്പെടുന്നത് പോലുള്ള സ്ഥിതിവിശേഷങ്ങൾ ഐകെഎം മുൻകൂട്ടി കാണേണ്ടിയിരുന്നതും, ഗുണഭോക്താക്കളായ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളെ തിരിച്ചറിയുന്നതിന് സഹായകരമായ പ്രോസസ്സിംഗ് കൺട്രോളുകൾ ഏർപ്പാടാക്കേണ്ടിയിരുന്നതും, നികുതി ഒടുക്കിയവരെ സംബന്ധിച്ച കാര്യങ്ങൾ പരിശോധിച്ച ശേഷം ട്രാൻസ്ഫർ നടത്തുവാൻ പുനശ്രമിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടിയിരുന്നതിനാൽ മറുപടി സ്വീകാര്യമല്ല. യുഎൽബികളിലേക്ക് നികുതി തുകകൾ അയക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ട/കാലതാമസം വരുത്തിയ ഉദ്യോഗസ്ഥരിൽ ഉത്തരവാദിത്വം നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്.

---

49 ഓഡിറ്റ് ഈ തുക കണക്കാക്കിയത് യുഎൽബികളുടെ അക്കൗണ്ടിലേയ്ക്ക് മൂന്നു ദിവസത്തിനുശേഷം ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്ത ശരാശരി മാസതുകയ്ക്ക് 2.75 ശതമാനം നിരക്കിൽ സാധാരണ വാർഷിക പലിശ കണക്കുകൂട്ടിയാണ്(മൂന്നു ദിവസങ്ങൾക്ക് ശേഷം ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്ത ശരാശരി മാസവരവുകൾ x 30 x 2.75/100 x 1/365)

50 ചോറ്റാനിക്കര, മുട്ടാർ, കോട്ടോംബേളൂർ

ശിപാർശകൾ:

അക്കൗണ്ടിംഗ് സംവിധാനത്തിന്റെ കാര്യക്ഷമത വർദ്ധിപ്പിക്കുവാൻ അഞ്ചാം എസ്എഫ്സി ശിപാർശ ചെയ്തതുപോലെ എല്ലാ യുഎൽബികളിലും അക്കൗണ്ടന്റിന്റെ പോസ്റ്റ് സൃഷ്ടിക്കുന്നു എന്ന് സർക്കാർ ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

സോണൽ ഓഫീസുകൾ വഴി അടയ്ക്കുന്ന വസ്തു നികുതിയുടെ റിക്കൺസിലിയേഷൻ കൃത്യമായ ഇടവേളകളിൽ നടത്താനുള്ള സംവിധാനം മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകൾ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ ഉറപ്പാക്കണം.

3.10 വസ്തു നികുതിയുടെ പുതുക്കൽ/പരിഷ്കാരങ്ങൾ

1994-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 233(4) വകുപ്പ് പ്രകാരം സർക്കാർ നിശ്ചയിക്കുന്ന അടിസ്ഥാന വസ്തു നികുതി നിരക്കുകളുടെ പരിധിയും, കൗൺസിൽ ഒരിക്കൽ തീരുമാനിക്കുന്ന അടിസ്ഥാന വസ്തു നികുതി നിരക്കുകളും അവ നിലവിൽ വരുന്ന തീയതി മുതൽ അഞ്ചുവർഷക്കാലം പ്രാബല്യത്തിൽ ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്. അതിനു ശേഷം ഓരോ അഞ്ചു വർഷം പൂർത്തിയാകുമ്പോഴും സർക്കാരും, കൗൺസിലും നിലവിലെ പരിധികളിൽ 25 ശതമാനം നിരക്കിൽ വർദ്ധനവ് വരുത്തി, അടുത്ത അഞ്ചു വർഷത്തേയ്ക്ക് പ്രാബല്യത്തിൽ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ട തരത്തിൽ അടിസ്ഥാന നികുതി നിരക്കുകൾ പരിഷ്കരിക്കേണ്ടതാണ്. പരിഷ്കരിച്ച നിരക്കുകൾ അനുസരിച്ച് മേൽപ്പറഞ്ഞ കാലാവധി കഴിയുന്നതിന് മുമ്പായി സെക്രട്ടറി എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങളുടെയും പരിഷ്കരിച്ച വസ്തുനികുതി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. ഉപവകുപ്പ് (3) പ്രകാരം കൗൺസിൽ ആദ്യമായി നിശ്ചയിക്കുന്ന അടിസ്ഥാന വസ്തു നികുതി നിരക്കുകൾ, ഇക്കാര്യത്തിൽ സർക്കാർ നോട്ടിഫിക്കേഷൻ വഴി തീരുമാനിക്കുന്ന തീയതി മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതാണ്.

വസ്തു നികുതി കാലോചിതമായി പരിഷ്കരിക്കാൻ സർക്കാരിനും, പരിഷ്കരിച്ച നിരക്കുകൾ സമയോചിതമായി നടപ്പിലാക്കുവാൻ യുഎൽബികൾക്കും ഉണ്ടായ വീഴ്ചകൾ/കാലതാമസം ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടെത്തിയത് താഴെ വിവരിക്കുന്നു.

3.10.1 വസ്തു നികുതി പരിഷ്കരണത്തിലെ കാലതാമസം/കൃത്യമായ ഇടവേളകളിൽ വർദ്ധനവ് നടപ്പിലാക്കാത്തത്

കെട്ടിടങ്ങളുടെ പ്ലിന്ത് വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വസ്തു നികുതി ചുമത്തുവാൻ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമം 2009 ഒക്ടോബറിൽ ഭേദഗതി ചെയ്തെങ്കിലും നിയമത്തിലെ വകുപ്പുകൾക്ക് പ്രാബല്യം നൽകുവാനുള്ള വിശദമായ ഉത്തരവ് സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിച്ചത് 2011 ജനുവരി 14നും, ഇവ ബാധകമാക്കിയത് പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 2013 ഏപ്രിൽ 01 മുതലും നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 2016 ഏപ്രിൽ 01 മുതലും മാത്രമായിരുന്നു. ഇത് യഥാക്രമം രണ്ടും അഞ്ചും വർഷത്തെ കാലതാമസത്തിനു ഇടയാക്കി. ചട്ടങ്ങൾ രൂപീകരിക്കുന്നതിലെ കാലതാമസവും പിന്നീട് അവയ്ക്ക് പ്രാബല്യം നൽകുന്ന തീയതികൾ മാറ്റിയതും, വർദ്ധിച്ച നിരക്കുകളിൽ വസ്തു നികുതി വസൂലാക്കുന്നതിന്റെ വേഗതയെ ഗുരുതരമായി ബാധിച്ചു. ഇതിനു പുറമെ, 1994 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 233(4)-ാം വകുപ്പ് നിർദ്ദേശിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിപരീതമായി കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമപ്രകാരം വസ്തു നികുതി നിരക്കുകൾ സർക്കാർ പരിഷ്കരിക്കുകയോ നികുതി പരിഷ്കരണ പ്രക്രിയ അവലോകനം ചെയ്യുകയോ ഉണ്ടായില്ല.

പ്ലിന്ത് ഏരിയ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള നികുതി നിർണ്ണയം യുഎൽബികളിൽ പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 2013 ഏപ്രിൽ 01 മുതൽ നടപ്പിലാക്കിയതിനാൽ, അതിനു ശേഷമുള്ള 25 ശതമാനം നിരക്കിലുള്ള വർദ്ധനവ് 2018-19 മുതലും നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 2021-22 മുതലും ബാധകമാക്കേണ്ടതായിരുന്നു. നിയമത്തിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രകാരം

പരിഷ്കാരം നടപ്പിലാക്കാതിരുന്നത് പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികൾക്ക് 2022 മാർച്ച് വരെ ₹55.93 കോടിയുടെ നഷ്ടം വരുത്തുവാൻ ഇടയാക്കി.

പ്രത്യേക ഉത്തരവുകളുടെ അഭാവത്തിൽ വസ്തു നികുതി നിരക്കുകളുടെ പരിഷ്കരണം സമയോചിതമായി നടപ്പിലാക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ലെന്ന് സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ). 2023 ഏപ്രിൽ 01 മുതൽ വസ്തു നികുതിയിൽ അടുത്ത അഞ്ചു വർഷത്തേയ്ക്ക് അഞ്ചു ശതമാനം നിരക്കിൽ വാർഷിക വർദ്ധനവ് വരുത്തുവാൻ സർക്കാർ നിർദ്ദേശിച്ചു (2023 മാർച്ച്) എന്നും, കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിൽ ആവശ്യമായ ഭേദഗതികൾ വരുത്തിയെന്നും ഇതുസംബന്ധിച്ച ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചുവെന്നും പ്രസ്താവിച്ചു.

3.10.2 കോഴിക്കോട്, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനുകളിലെ പരിഷ്കരണ നടപടികളിലെ കാലതാമസം

കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങൾ 2011 ജനുവരിയിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചെങ്കിലും, പരിശോധന നടത്തിയ രണ്ടു യുഎൽബികൾ, കോഴിക്കോട്, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനുകൾ നികുതി പരിഷ്കരിക്കുന്നതിൽ അമിതമായ കാലതാമസം കാണിച്ചു എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. രണ്ടു കോർപ്പറേഷനുകളും നികുതി നിർണ്ണയ നടപടികൾ യഥാക്രമം 2019-20ലും 2020-21ലുമാണ് തുടങ്ങിയത്. കോഴിക്കോട്,കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനുകൾക്ക് 2011 ജനുവരി 14 ന് യഥാക്രമം 2,54,331 ഉം 2,30,955ഉം നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ ഉണ്ടായിരുന്നു. 2022 നവംബറോടെ കോർപ്പറേഷനുകൾക്ക് യഥാക്രമം 2,14,238ഉം 1,46,620ഉം കെട്ടിടങ്ങളുടെ നികുതി നിർണ്ണയം മാത്രമേ പൂർത്തിയാക്കുവാൻ കഴിഞ്ഞിരുന്നുള്ളൂ, ബാക്കി 40,093ഉം 84,335ഉം നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ നികുതി നിർണ്ണയം നടത്താൻ അവശേഷിച്ചിരുന്നു. കോർപ്പറേഷനുകൾ 2016-17 മുതൽ വസ്തു നികുതി ഡിമാൻഡ് ഉന്നയിച്ചിരുന്നെങ്കിലും, നികുതിദായകർ മൂന്നു വർഷങ്ങൾക്ക് മുമ്പുള്ള കുടിശ്ശിക ഒടുക്കുവാൻ ബാധ്യസ്ഥരല്ല, കാരണം കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 539-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം ഡിമാന്റ് കാലഹരണപ്പെടുന്നു. നികുതി നിർണ്ണയം പൂർത്തിയാക്കുവാനുള്ള ക്രമാതീതമായ കാലതാമസം മൂലം കോഴിക്കോട്, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനുകൾക്ക് 2016-17 മുതൽ 2018-19 വരെയുള്ള കാലയളവിലെ മൊത്തം കുടിശ്ശികയായ ₹19.91 കോടി നഷ്ടമായി.

വസ്തു നികുതി പരിഷ്കരിക്കുന്നതിലെ കാലതാമസം കോഴിക്കോട്, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനുകൾ അംഗീകരിച്ചെങ്കിലും, കാലഹരണം മൂലമുള്ള കുടിശ്ശിക നഷ്ടത്തെക്കുറിച്ചു ഈ യുഎൽബികളിൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരുന്നില്ല എന്ന് സർക്കാർ അറിയിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ). ഈ യുഎൽബികൾക്ക് 2022 നവംബറിൽ യഥാക്രമം 40,093 ഉം 84,335 ഉം കെട്ടിടങ്ങളുടെ പരിഷ്കരണം പൂർത്തിയാക്കാൻ കഴിയാതിരുന്നതിനാലും മൂന്നു വർഷക്കാലയളവിനു മുമ്പുള്ള നികുതി ഒടുക്കുവാൻ നികുതിദായകൻ നിയമപരമായി ബാധ്യസ്ഥനല്ലാത്തതിനാലും മറുപടി ന്യായീകരിക്കാനാവുന്നതല്ല. ഇതിനു പുറമെ നിയമത്തിലെ 539(2) വകുപ്പ് വ്യക്തമായി പറയുന്നത്, ഏതെങ്കിലും ഉദ്യോഗസ്ഥന്റെ വീഴ്ച കാരണം ഏതെങ്കിലും തുക കാലഹരണപ്പെടുന്ന പക്ഷം യുഎൽബിയ്ക്ക് നഷ്ടമായ തുക ആ ഉദ്യോഗസ്ഥനിൽ നിന്ന് 12 ശതമാനം പലിശയോടെ ഈടാക്കേണ്ടതാണ് എന്നാണ്.

3.10.3 ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വസ്തു നികുതി പരിഷ്കരണം നടപ്പിലാക്കാത്തത്

കോവിഡ്-19 മഹാമാരി കാരണം കേന്ദ്രസംസ്ഥാന സർക്കാരുകൾക്ക് ഉണ്ടായ വരുമാന നഷ്ടം നികത്തുന്നതിനായി യുഎൽബികളെ ശക്തിപ്പെടുത്തുവാൻ, ചില സംസ്ഥാനതല

പരിഷ്കാരങ്ങൾ[51] നടപ്പിലാക്കണം എന്നതിന് വിധേയമായി, മൊത്തം ആഭ്യന്തര ഉൽപ്പാദനത്തിന്റെ (ജിഎസ്ഡിപി) രണ്ടു ശതമാനം 2020-21 സാമ്പത്തികവർഷം അധികമായി കടമെടുക്കാൻ ഭാരത സർക്കാരിന്റെ ധനമന്ത്രാലയം സംസ്ഥാനങ്ങളെ അനുവദിച്ചു. 'ബിസിനസ്സ് ചെയ്യുന്നത് എളുപ്പമാക്കുന്നതിനുള്ള' പരിഷ്കാരം വിജയകരമായി നടപ്പിലാക്കിയതിനാൽ, ഓപ്പൺമാർക്കറ്റ് വായ്പകളിലൂടെ ₹2,261 കോടിയുടെ അധിക ധനകാര്യ വിഭവങ്ങൾ സ്വരൂപിക്കാൻ കേരള സംസ്ഥാനം യോഗ്യത നേടി (2021 ജനുവരി).

ഈ മേഖലയിൽ പരിഷ്കാരങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിന്റെ ഭാഗമായി വസ്തു നികുതി പുനർനിർണ്ണയം ചെയ്യുന്നതിന് ഒരു ഫോർമുല ഉണ്ടാക്കുന്നതിന് സംസ്ഥാനം തീരുമാനിച്ചു (2020 ജൂൺ). ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു നിർദ്ദേശം നഗരകാര്യഡയറക്ടർ സമർപ്പിക്കുകയും, അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിൽ വസ്തു നികുതി പുനർനിർണ്ണയിക്കുന്നത് നോട്ടിഫൈ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ഉത്തരവ് സംസ്ഥാന സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ചെയ്തു (2021 ഫെബ്രുവരി). കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉപയോഗത്തിന് അനുസൃതമായി ഓരോ വിഭാഗം കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വസ്തു നികുതിയുടെ നിരക്ക് നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. നിലവിലെ ചട്ടങ്ങൾപ്രകാരം, അഞ്ചു ശതമാനമോ ഉപഭോക്തൃ വില സൂചികയിലെ വർദ്ധനവോ ഏതാണോ കുറവ് അതായിരിക്കണം രണ്ടാം വർഷം മുതലുള്ള നികുതി നിരക്കിലെ വാർഷിക വർദ്ധനവ്.

എന്നാൽ, വസ്തുവിന്റെ ന്യായവിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വസ്തു നികുതി പരിഷ്കരണം സംസ്ഥാനത്ത് ഇതുവരെ നടപ്പിലാക്കിയിട്ടില്ലെന്ന് (2023 ഫെബ്രുവരി) ഓഡിറ്റിൽ ശ്രദ്ധിക്കപ്പെട്ടു.

തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷന്റെ രണ്ടു വാർഡുകളിൽ ഗുലാത്തി ഇൻസ്റ്റിട്യൂട്ട് ഓഫ് ഫൈനാൻസ് ആൻഡ് ടാക്സേഷൻ (ജിഐഎഫ്റ്റി) ഒരു സാംപിൾ പഠനം നടത്തുകയായാണെന്നും, റിപ്പോർട്ട് പ്രതീക്ഷിച്ചിരിക്കുകയാണെന്നും തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 മാർച്ച് 27) അറിയിച്ചു. ഇത് സൂചിപ്പിക്കുന്നതെന്തെന്നാൽ, സാംപിൾ പഠനം നടത്തുന്നതിന് മുമ്പ് തന്നെ സർക്കാർ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചുവെന്നും അധിക കടമെടുപ്പ് നേടിയെടുത്തുവെന്നുമാണ്.

3.10.4 എസ്എഫ്സി ശിപാർശകൾ നടപ്പിലാക്കാത്തത്

1994-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 206-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം സംസ്ഥാനത്തെ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളുടെ സാമ്പത്തിക സ്ഥിതി മെച്ചപ്പെടുത്തുന്നതിന് ആവശ്യമായ നടപടികൾ ശിപാർശ ചെയ്യുന്നതിനായി ഓരോ അഞ്ചു വർഷത്തിലും സംസ്ഥാന ധനകാര്യ കമ്മീഷനെ (എസ്എഫ്സി) രൂപീകരിക്കുന്നു. വസ്തു നികുതിയുടെ പിരിവ് കാര്യക്ഷമമാക്കുവാൻ വേണ്ട പ്രസക്തമായ ശിപാർശകൾ എസ്എഫ്സികൾ നടത്തിയിട്ടുണ്ട്. വസ്തു നികുതിയെ സംബന്ധിച്ച് ഇതുവരെ രൂപീകരിച്ച വിവിധ എസ്എഫ്സികളുടെ ശിപാർശകൾ, പ്രധാന ശിപാർശകൾ നടപ്പിലാക്കിയതിന്റെ സ്ഥിതി എന്നിവ **അനുബന്ധം 3.9**-ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നു. ശിപാർശകൾ സ്വീകരിച്ചു എങ്കിലും ഒരെണ്ണം പോലും സംസ്ഥാനം നടപ്പിലാക്കിയിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. ഇത്

[51] ഒറ്റ രാജ്യം ഒറ്റ റേഷൻകാർഡ് സമ്പ്രദായം, ബിസിനസ്സ് ആയാസത്തോടെ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള പരിഷ്കാരങ്ങൾ, നഗരതദ്ദേശസ്ഥാപന ഉപകാരപ്രദമായ പരിഷ്കാരങ്ങൾ, ഊർജ്ജമേഖലയിലെ പരിഷ്കാരങ്ങൾ, ഉടങ്ങിയവയുടെ നടപ്പിലാക്കൽ, ജില്ലാതല ബിസിനസ്സ് പരിഷ്ക്കാര പ്രവർത്തന പ്ലാനിന്റെ ആദ്യവിലയിരുത്തൽ പൂർത്തിയാക്കുക, രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റുകളുടെ പുതുക്കൽ/അംഗീകാരം/ലൈസൻസുകൾ എന്നിവയുടെ ആവശ്യകത ഒഴിവാക്കുക, കേന്ദ്രാൻഡ്രം പരിശോധനാ സംവിധാനം കമ്പ്യൂട്ടറൈസ് ചെയ്യുക, ഉടങ്ങിയവയാണ് ബിസിനസ്സ് ആയാസകരമാക്കുന്നതിനുള്ള പരിഷ്കാരങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടുന്നത്.

ചൂണ്ടിക്കാണിക്കുന്നത്, വസ്തു നികുതിയിൽ നിന്ന് വർദ്ധിച്ച വരുമാനം ഒരുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിൽ സർക്കാരിനുള്ള അയഞ്ഞ സമീപനത്തെയാണ്. ഇത്, ഈ റിപ്പോർട്ടിലെ വിവിധ ഖണ്ഡികകളിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നതുപോലെ ₹145.20 കോടി വരുമാനനഷ്ടത്തിനും ഇടയാക്കി.

3.10.5 വസ്തു നികുതി ബോർഡ് രൂപീകരിക്കാത്തത്

തദ്ദേശസ്ഥാപനങ്ങൾക്കുള്ള ഗ്രാന്റുകൾ (ആരോഗ്യഗ്രാന്റുകൾ ഒഴികെ) സംസ്ഥാനങ്ങൾക്ക് നൽകുന്നത് ജനസംഖ്യയുടെയും വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ, യഥാക്രമം 90 ശതമാനവും 10 ശതമാനവും വെയ്റ്റേജോടെ ആയിരിക്കണം എന്ന് 15-ാം കേന്ദ്രധനകാര്യകമ്മീഷൻ (സിഎഫ്സി) ശിപാർശ ചെയ്തിരുന്നു. വസ്തുവിന്റെ കമ്പ്യൂട്ടർവൽക്കരിച്ച റെക്കോർഡുകൾ ഇടപാടുകളുടെ രജിസ്ട്രേഷനുമായി ബന്ധിപ്പിക്കണമെന്നും, വസ്തുവിന്റെ മാർക്കറ്റ് വിലയും കൂട്ടി ചേർക്കേണ്ടതാണ് എന്നും സിഎഫ്സി ശിപാർശ ചെയ്തിരുന്നു. ഇതിനുപുറമെ, സംസ്ഥാന സർക്കാരുകൾ വസ്തുവിന്റെ വാല്യുവേഷൻ രീതി പുനഃക്രമീകരിക്കേണ്ടതാണ്. വസ്തുവിന്റെ വില വസ്തു നികുതിയുമായി സംയോജിപ്പിക്കുന്നതിന് സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിച്ചുവെങ്കിലും, ഉത്തരവുകൾ നടപ്പാക്കുന്നത് ഇനിയും ഫലവത്തായിട്ടില്ലെന്നു (2023 ഫെബ്രുവരി) ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടെത്തി.

13-ാം സിഎഫ്സിയുടെ ശിപാർശകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, വസ്തു നികുതി സംവിധാനം അവലോകനം ചെയ്യുന്നതിനും വസ്തുക്കളുടെ വാല്യൂവേഷന് അടിസ്ഥാനമാക്കേണ്ട അനുയോജ്യമായ നിർദ്ദേശങ്ങൾ സമർപ്പിക്കുവാനും കാലാനുസൃതമായി പരിഷ്കരിക്കുന്നതിനുള്ള രീതികളെക്കുറിച്ചും നിർദ്ദേശിക്കുവാനും സ്വതന്ത്രമായ ഒരു വസ്തു നികുതി ബോർഡ് രൂപീകരിക്കാൻ സംസ്ഥാന സർക്കാർ നിർദ്ദേശിച്ച (2011 ഫെബ്രുവരി). ആറാം എസ്എഫ്സി അതിന്റെ ശിപാർശകളിൽ ഇക്കാര്യം ആവർത്തിച്ച് പറഞ്ഞു. കൂടാതെ, ഒൻപത് അംഗങ്ങളും തദ്ദേശ സ്വയംഭരണവകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ കൺവീനറുമായി ഒരു കമ്മിറ്റി രൂപീകരിക്കുവാനും സർക്കാർ അനുമതിയും നൽകി (2018 മേയ്). തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ തനതു വരുമാനം പിരിക്കുന്നതിലെ വിടവുകൾ നിർണ്ണയിക്കുവാനും നികുതി വരുമാനം ചോരുന്നത് തടയുവാനുമുള്ള ശിപാർശകൾ കമ്മിറ്റി നിർദ്ദേശിക്കേണ്ടതാണ്. സംസ്ഥാനത്ത് വസ്തു നികുതി ബോർഡ് ഇതുവരെ രൂപീകരിച്ചിട്ടില്ലെന്നും കമ്മിറ്റി ഇതുവരെ കൂടിയിട്ടില്ലെന്നും ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

വസ്തു നികുതി ബോർഡ് രൂപീകരിക്കാത്തതു കാരണം താഴെപ്പറയുന്ന ചില പ്രധാന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്താൻ സാധിച്ചിട്ടില്ല.

- വസ്തുനികുതി സംവിധാനം അവലോകനം ചെയ്യുകയും, സംസ്ഥാനത്ത് വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് ഉപയോഗിക്കുന്ന ഫോർമുലയിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഘടകങ്ങളുടെ നിരക്കുകൾ ഉൾപ്പെടുത്തി വസ്തുവിന്റെ വാല്യുവേഷന് അടിസ്ഥാനമാക്കേണ്ട അനുയോജ്യമായ കാര്യങ്ങൾ നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്യുക
- കാലാനുസൃതമായി പരിഷ്കരിക്കുന്നതിനുള്ള രീതികൾ ശിപാർശ ചെയ്യുക
- നികുതി വിധേയമായ എല്ലാ വസ്തുക്കൾക്കും നികുതി ഏർപ്പെടുത്തുകയും പിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നത് ഉറപ്പാക്കുക

ശിപാർശ: നികുതി സംവിധാനം അവലോകനം ചെയ്യുന്നതിനും വസ്തുക്കളുടെ വാല്യൂവേഷന് അടിസ്ഥാനമാക്കേണ്ട അനുയോജ്യമായ നിർദ്ദേശങ്ങളും കാലോചിതമായി പരിഷ്കരിക്കുന്നതിനുള്ള രീതികളും നിർദ്ദേശിക്കുവാനായി വസ്തു നികുതി ബോർഡ് സർക്കാർ രൂപീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

3.11 മേൽനിരീക്ഷണം

യുഎൽബിക്ക് ലഭിക്കേണ്ട നികുതികൾ, ഫീസ്, വാടക, മറ്റ് തുകകൾ എന്നിവ സമയോചിതമായി നിർണ്ണയിക്കുകയും പിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നത് സസൂക്ഷ്മം നിരീക്ഷിക്കുവാൻ യുഎൽബിയുടെ ധനകാര്യ സ്റ്റാൻഡിംഗ് കമ്മിറ്റിയ്ക്ക് 1994ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിന്റെ 22-ാം വകുപ്പ് അധികാരം നൽകുന്നു. സെക്രട്ടറി നൽകുന്ന മാസംതോറുമുള്ള ഡിമാൻഡ് കളക്ഷൻ ബാലൻസും, മുൻമാസങ്ങളിലെ വരവിന്റെയും ചെലവുകളുടെയും സംക്ഷിപ്തവും പരിശോധിക്കുവാനും സ്റ്റാൻഡിംഗ് കമ്മിറ്റിയെ അത് ചുമതലപ്പെടുത്തുന്നു. എന്നാൽ, സ്റ്റാൻഡിംഗ് കമ്മിറ്റിയ്ക്ക് അതിന്റെ അധികാരങ്ങളും ചുമതലകളും ഫലപ്രദമായി നിർവ്വഹിക്കുന്നതിനുവേണ്ട ഒരു സ്ഥാപന സംവിധാനവും 2011ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജുകൾ) ചട്ടങ്ങൾ നൽകുന്നില്ല.

അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്കും ആഭ്യന്തര നിയന്ത്രണത്തിലെ പിഴവുകൾക്കും ഇടയാക്കിയ മേൽനിരീക്ഷണവീഴ്ചകളുടെ നിരവധി ഉദാഹരണങ്ങൾ ഓഡിറ്റിൽ നിരീക്ഷിച്ചത് താഴെ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നു.

3.11.1 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ

1994-ലെ കേരളമുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 242-ാം വകുപ്പ് നിർദ്ദേശിക്കുന്ന പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും വ്യക്തി നിയമവിരുദ്ധമായി ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുകയോ, പുനർനിർമ്മിക്കുകയോ ചെയ്താൽ അത്തരം കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉടമ ആ കെട്ടിടം നിയമപരമായി നിർമ്മിച്ചിരുന്നെങ്കിൽ ഒടുക്കേണ്ടിയിരുന്ന വസ്തുനികുതിയും അതിന്റെ ഇരട്ടി തുകയും, പൂർത്തീകരിച്ച തീയതിയോ ഉപയോഗിക്കാൻ തുടങ്ങിയ തീയതിയോ ഏതാണോ ആദ്യം അന്നു മുതൽ കെട്ടിടം പൊളിച്ചു കളയുന്ന/നിയമാനുസൃതമാക്കുന്ന തീയതിവരെ വസ്തു നികുതിയായി നൽകുവാൻ ബാദ്ധ്യസ്ഥനാണ്. നിയമവിരുദ്ധമായി നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടത്തിന് നികുതികാര്യങ്ങൾക്ക് മാത്രമായി പ്രത്യേക കെട്ടിട നമ്പർ നൽകേണ്ടതാണ്.

പരിശോധന നടത്തിയ 10 യുഎൽബികളിൽ, ബന്ധപ്പെട്ട മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ/കോർപ്പറേഷനുകളുടെ അനുമതി ഇല്ലാതെ നിയമവിരുദ്ധമായി നിർമ്മിച്ച 36 കേസുകൾ സംയുക്ത പരിശോധനയിൽ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. കെട്ടിടങ്ങൾ നിയമവിധേയമാക്കുവാനോ/പൊളിച്ചുകളയുവാനോ അതോ പ്രത്യേക കെട്ടിട നമ്പർ നൽകി വസ്തു നികുതി കൂടിയ നിരക്കിൽ വസൂലാക്കുവാനോ മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ യാതൊരു നടപടിയും എടുത്തിരുന്നില്ല. 2016-17 മുതൽ 2021-22 വരെ മേല്പറഞ്ഞവയിൽ കിട്ടാനുള്ള നികുതി **അനുബന്ധം 3.10**-ൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നതുപോലെ ₹4.87 കോടിയായിരുന്നു.

റവന്യൂ ഇൻസ്പെക്ടർമാർക്കും ബിൽ കളക്ടർമാർക്കും നൽകിയിരുന്ന ഒരു പ്രധാന ചുമതല, അവരുടെ അധികാര പരിധിയിലുള്ള നികുതി നിർണ്ണയിക്കാത്ത/കുറച്ചു നിർണ്ണയിച്ച വസ്തുക്കളെ കണ്ടുപിടിക്കുക എന്നതായിരുന്നു. ബിൽഡിംഗ് ഇൻസ്പെക്ടർമാർ അവരുടെ അധികാരപരിധിയിൽ ഉള്ള നിയമവിരുദ്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടു പിടിക്കേണ്ടതാണ്. യുഎൽബികളിലെ റവന്യൂ സെക്ഷനും നഗര ആസൂത്രണസെക്ഷനും നികുതി നിർണ്ണയിക്കാത്ത/നിയമ വിരുദ്ധമായി നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടു എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

ഖണ്ഡികയിൽ പരാമർശിച്ച അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് നികുതി നിർണ്ണയിക്കാനും ചുമത്തുവാനും യുഎൽബികൾ നടപടി ആരംഭിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ മറുപടി പറഞ്ഞു (2023 ഏപ്രിൽ).

ശിപാർശ: യുഎൽബികളിലെ റവന്യൂ, നഗരാസൂത്രണ സെക്ഷനുകളുടെ കൂട്ടായ പ്രവർത്തനത്തിലൂടെ എല്ലാ അനധികൃതനിർമ്മാണങ്ങളും കണ്ടുപിടിക്കുവാനും കൂടിയ നിരക്കിൽ വസ്തു നികുതി ചുമത്തുവാനും സർക്കാരും യുഎൽബികളും അടിയന്തിര നടപടി ആരംഭിക്കണം.

3.11.2 യുഎൽബികളിലെ റവന്യൂവും നഗരാസൂത്രണ സെക്ഷനും തമ്മിൽ യോജിച്ച പ്രവർത്തനം ഇല്ലാത്തത്

ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്ന തീയതി മുതൽ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കണമെന്ന് 2020 മേയിൽ സർക്കാർ നിർദ്ദേശിച്ചു. യുഎൽബികളിലെ നഗരാസൂത്രണ സെക്ഷൻ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റുകളും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റുകളും നൽകുകയും റവന്യൂ സെക്ഷൻ നഗരാസൂത്രണ സെക്ഷൻ നൽകിയ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നികുതി നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. എന്നാൽ, ഈ ബിസിനസ്സ് റൂൾ സഞ്ചയയിൽ മാപ്പിംഗ് നടത്തിയിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ സാധുവായ കെട്ടിടപെർമിറ്റ് ഇല്ലാത്ത ഒരു കെട്ടിടത്തിന് നികുതി നിർണ്ണയിക്കാൻ റവന്യൂ സെക്ഷന് സാധിക്കുമായിരുന്നു. ഇതിനു പുറമെ, ഡോർനമ്പർ നൽകുന്നതിനുമുമ്പായി സാധുവായ ഒരു ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ്/ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നഗരാസൂത്രണ സെക്ഷൻ നൽകിയിരുന്നോ എന്ന് ഉറപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു കൺട്രോളും സഞ്ചയയിൽ ഉണ്ടായിരുന്നില്ല. സഞ്ചയയിൽ നിന്നെടുത്ത കെട്ടിട പെർമിറ്റുകളുടെ വിവരങ്ങൾ വിശകലനം ചെയ്തതിൽ നിന്ന്, പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികളിലെ 3,13,068 പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നികുതി നിർണ്ണയിച്ചതിൽ (2013 ആദ്യ പകുതിയ്ക്കുശേഷം) കെട്ടിട പെർമിറ്റുകളുടെ വിവരങ്ങൾ ഉണ്ടായിരുന്നത് 2,00,455 കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് (64.03 ശതമാനം) മാത്രമാണ് എന്നതിൽ നിന്ന് ഇത് സ്പഷ്ടമാണ്.

സഞ്ചയ ആപ്ലിക്കേഷനിലെ ഫ്രണ്ട് എൻഡിലൂടെ അനധികൃതമായി യൂസർഐഡിയും പാസ്സ് വേർഡും ഉപയോഗിച്ച് ഡാറ്റയിൽ മാറ്റം വരുത്തി നിയമവിരുദ്ധനിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് 24 കെട്ടിനമ്പറുകൾ തങ്ങളുടെ റവന്യൂ സെക്ഷൻ നൽകിയത് 2021-22 ൽ കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ തിരിച്ചറിഞ്ഞത് ഫീൽഡുതല പരിശോധനയിൽ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഡാറ്റയിൽ ഈ കൃത്രിമം നടത്തിയത് കോർപ്പറേഷന്റെ നഗരാസൂത്രണ സെക്ഷന്റെ അറിവില്ലാതെയാണ്.

റവന്യൂ-നഗരാസൂത്രണ വിഭാഗങ്ങൾ തമ്മിൽ യോജിപ്പില്ലാത്തത് ഡാറ്റാബേസ് അപ്ഡേറ്റ് ചെയ്യുന്നതിനും, വസ്തു നികുതി ശേഖരണത്തിന്റെ കാര്യക്ഷമത മേൽനിരീക്ഷിക്കുന്നതിനും സെക്രട്ടറി/കൗൺസിലിന് ബുദ്ധിമുട്ടുണ്ടാക്കുന്നു എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

3.11.3 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടു പിടിക്കുന്നതിനുള്ള പരിശോധനകൾ ഫലപ്രദമല്ലാത്തത്

അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിനും അത്തരം നിർമ്മാണങ്ങൾ തടയുന്നതിനുമുള്ള നടപടി എടുക്കുന്നതിനുമായി ജില്ലാ/മുനിസിപ്പൽ തലങ്ങളിൽ സ്ക്വാഡുകൾ രൂപീകരിക്കണമെന്ന് 1999 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ (കെഎംബിആർ) ചട്ടം 157 ഉം തദ്ദേശ സ്വയംഭരണവകുപ്പ് പുറപ്പെടുവിച്ച (2009 ഓഗസ്റ്റ്) ഉത്തരവും ആവശ്യപ്പെടുന്നു. കൊച്ചി മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനിലെ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയവും പിരിച്ചെടുക്കലും സംബന്ധിച്ച് ഇൻഡ്യയുടെ കംപ്ട്രോളർ ആന്റ് ഓഡിറ്റർ ജനറലിന്റെ 2005 മാർച്ച് 31ന് അവസാനിച്ച വർഷത്തെ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണസ്ഥാപനങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിൽ വന്നിരുന്ന ഖണ്ഡിക ലോക്കൽ ഫണ്ട് അക്കൗണ്ട്സ് കമ്മിറ്റി ചർച്ച ചെയ്യുമ്പോൾ, സ്ക്വാഡുകളുടെ രൂപീകരണം/പ്രവർത്തനത്തിലെ പിഴവുകൾ ചൂണ്ടികാണിക്കുകയും, സ്ക്വാഡുകൾ

പ്രവർത്തിക്കാത്തതിന്റെ കാരണങ്ങൾ ആരായുകയും ചെയ്തിരുന്നു. ഇതിനെ സംബന്ധിച്ച് ഒരു റിപ്പോർട്ട് സർക്കാർ ഇനിയും നൽകിയിട്ടില്ല.

പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികളിൽ ഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ രണ്ട്[52] യുഎൽബികൾ മാത്രമെ സ്ക്വാഡുകൾ രൂപീകരിക്കുകയും ഏഴ് പരിശോധനകൾ നടത്തുകയും 13 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നുള്ളൂ എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണചട്ടങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധമായി ബാക്കിയുള്ള 12 യുഎൽബികളിൽ സ്ക്വാഡുകൾ രൂപീകരിക്കാത്തത് അനധികൃത കെട്ടിടങ്ങളും നിലവിലെ കെട്ടിടങ്ങളിൽ കൂടുതൽ നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതും കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിലുള്ള യുഎൽബികളുടെ ഉദാസീനമായ സമീപനത്തെയാണ് സൂചിപ്പിക്കുന്നത്. മുനിസിപ്പൽ ഉദ്യോഗസ്ഥരുമായി ഓഡിറ്റ് നടത്തിയ സംയുക്തപരിശോധനകളിൽ 36 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളും, പ്ലിന്ത് ഏരിയ ഒഴിവാക്കിയത് മൂലമുള്ള തെറ്റായ 19 നികുതി നിർണ്ണയവും, തെറ്റായി തരംതിരിക്കപ്പെട്ട 15 കെട്ടിടങ്ങളും തിരിച്ചറിഞ്ഞു. ചിട്ടയായതും സമയാസമയങ്ങളിലും ഉള്ള കണക്കെടുപ്പിന്റെ അഭാവം അനധികൃത/അധിക നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടുപിടിച്ച് നികുതി ചുമത്തുന്നതിനെ പ്രതികൂലമായി ബാധിക്കും.

പരിശോധനയ്ക്കായി കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ സ്ക്വാഡ് രൂപീകരിച്ചിരുന്നില്ലെങ്കിലും, ഓവർസീയർമാരും റവന്യൂ ഇൻസ്പെക്ടർമാരും അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കാൻ പരിശോധനകൾ നടത്തിയിരുന്നു എന്ന് സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ). സ്ക്വാഡുകൾ രൂപീകരിക്കാത്തതിനെ ന്യായീകരിക്കുന്ന മറുപടി സ്വീകാര്യമല്ല, എന്തെന്നാൽ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കുന്ന പ്രക്രിയ കാര്യക്ഷമമായി നടത്തുന്നതിനായി യുഎൽബികൾ സർക്കാർ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഘടനയോടുകൂടിയ സ്ക്വാഡുകൾ രൂപീകരിച്ച് നിശ്ചിത ഇടവേളകളിൽ പരിശോധന നടത്തേണ്ടതായിരുന്നു.

3.11.4 മലയാള മനോരമ കെട്ടിടത്തിന് അനർഹമായ ആനുകൂല്യം നൽകിയത്

മലയാള മനോരമ നിർമ്മിച്ച 1,139.82 ച.മീ തറവിസ്തീർണ്ണമുള്ള പ്രസ്സ് കെട്ടിടത്തിന്[53] നികുതി ചുമത്തുവാൻ തിരുവനന്തപുരം മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ (റ്റിഎംസി) നടപടി സ്വീകരിക്കാത്തതിനെകുറിച്ച് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണസ്ഥാപനങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് 2012 മാർച്ചിൽ അവസാനിച്ച വർഷത്തെ സിഎജിയുടെ ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിൽ പരാമർശിച്ചിരുന്നു. കെട്ടിടം അനധികൃത നിർമ്മാണം ആയിരുന്നതിനാൽ കൂട്ടു നിരക്കിൽ ഉള്ള വസ്തു നികുതി 2005-06 രണ്ടാം പകുതി മുതൽ 2011-12 വരെ ₹33.40 ലക്ഷം ആയിരുന്നു എന്ന് ഓഡിറ്റ് അന്ന് ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചിരുന്നു. തിരുവനന്തപുരം മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ ആ നിരീക്ഷണം അംഗീകരിക്കുകയും കുടിശ്ശികയായ നികുതി വസൂലാക്കുന്നതിനെ സംബന്ധിച്ച് ഉറപ്പും ഓഡിറ്റിന് നൽകിയിരുന്നു. എന്നാൽ, ഇക്കാര്യത്തിൽ ഒരു തൃപ്തികരമായ നടപടിയും റ്റിഎംസി എടുത്തിട്ടില്ല.

മലയാള മനോരമ നാലാമത്തെ നില പൂർത്തിയാക്കിയതായും 1,012.37 ച.മീ അധികം വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഒന്നാമത്തെ നിലയും താഴത്തെ നിലയും വികസിപ്പിച്ചതായും ഈ പ്രവർത്തനക്ഷമതാ ഓഡിറ്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഓഡിറ്റ് കണ്ടു. കെട്ടിട നിർമ്മാണം 2015 നവംബറിൽ പൂർത്തിയാക്കുകയും, നിർമ്മാണം ക്രമീകരിക്കുവാൻ 2018 നവംബറിൽ അപേക്ഷിക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നു. 2015 ന്റെ രണ്ടാം പകുതിയിൽ മാത്രമാണ് ക്രമീകരണം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നത് എന്നതിനാൽ 2012-13 മുതൽ 2015-16 ഒന്നാം പകുതി വരെയുള്ള കൂട്ടുനികുതി കുടിശ്ശികയായ ₹30.50 ലക്ഷവും വസൂലാക്കേണ്ടതുണ്ട്. എന്നാൽ, റ്റിഎംസി ₹1.07 ലക്ഷം കൂട്ടുനിരക്കിൽ പെർമിറ്റ് ഫീ

52 കൊണ്ടോട്ടി, മലപ്പുറം

53 നാല് നില (താഴത്തെ നില + മൂന്ന് നിലകൾ) കെട്ടിടത്തിന് പെർമിറ്റ് ലഭിച്ചിരുന്നു, എന്നാൽ ഒരു അനധികൃത നില (നാലാം നില) കൂടി നിർമ്മിച്ചിരുന്നു.

ശേഖരിച്ച ശേഷം, 2015 നവംബർ മുതൽ മുൻകാലപ്രാബല്യം നൽകി, 2019 ആഗസ്റ്റിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണം ക്രമീകരിക്കുകയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുകയും ചെയ്തു. ഇതിനകം തന്നെ നികുതികുടിശ്ശികയായ ₹63.90 ലക്ഷം[54] പിരിച്ചെടുക്കുവാൻ റ്റിഎംസി ഒരു നടപടിയും എടുത്തില്ല.

നിലവിലുള്ള പഴയ കെട്ടിടത്തിന്റെ[55] തറവിസ്തീർണ്ണം 2,846.28 ച.മീ ഉം പുതിയ കെട്ടിടത്തിന്റെ (അധികമുള്ള നാലാം നിലയും, വികസിപ്പിച്ച ഒന്നാം നിലയും താഴത്തെ നിലയും ചേർത്ത്) 2,152.19 ച.മീ ആണെന്നും ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. എല്ലാ ഓഫീസ് കെട്ടിടങ്ങൾക്കും 2016-17 മുതൽ തറവിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നികുതി നിർണ്ണയിക്കണമെന്ന്, നികുതി പരിഷ്കരണത്തെ സംബന്ധിച്ച് കാലാകാലങ്ങളിൽ സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകൾ ആവർത്തിച്ച് പറയുന്നു. എന്നാൽ തറവിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ₹80 എന്ന ഓഫീസ് നിരക്കിൽ റവന്യൂ നിർണ്ണയം നടത്തിയത് പുതിയതായി നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടത്തിന് മാത്രമാണ്. നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന് എആർവി അടിസ്ഥാനത്തിൽ ₹9,270 മാത്രമാണ് നികുതി ചുമത്തിയിരുന്നത്. ഈ തെറ്റായ നികുതി നിർണ്ണയം കാരണം 2016-17 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ₹15.07 ലക്ഷം[56] വസ്തു നികുതി കുറച്ച് ഡിമാൻഡ് ചെയ്യുന്നതിന് ഇടയാക്കി.

റവന്യൂ റിക്കവറി നടപടിക്രമം തുടങ്ങുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് മലയാള മനോരമയ്ക്ക് എതിരെ തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ നോട്ടീസ് പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ അറിയിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ). എന്നാൽ, പിന്നീടുള്ള അന്വേഷണത്തിൽ മലയാള മനോരമ നികുതി ഒടുക്കിയെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്നതിന്റെ രസീതുകൾ മാത്രമാണ് യുഎൽബി അവശ്യപ്പെട്ടതെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

ക്രമരഹിതമായ നികുതി നിർണ്ണയത്തെ കുറിച്ച് 2012 മാർച്ചിൽ അവസാനിച്ച വർഷത്തെ സിഎജി ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിൽ ഓഡിറ്റ് ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചിരുന്നിട്ടും, ലോക്കൽഫണ്ട് അക്കൗണ്ട്സ് കമ്മിറ്റി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷണം 2022 ജൂലൈയിൽ ചർച്ച ചെയ്തിട്ടും, റ്റിഎംസി പുതിയ കെട്ടിടത്തിന് നികുതികുടിശ്ശിക പിരിക്കുന്നില്ലെന്നു മാത്രമല്ല നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന് തറവിസ്തീർണ്ണ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നികുതി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ വീഴ്ചയും വരുത്തി.

3.11.5 അനധികൃത മൊബൈൽ ടവറുകൾ

1999-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 130 പ്രകാരം ഓരോ ടെലിക്കമ്മ്യൂണിക്കേഷൻ ടവറുകൾക്ക്/പോൾ സ്ട്രക്ച്ചറുകൾക്ക് യുഎൽബിയുടെ സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നും പ്രത്യേക പെർമിറ്റ് വാങ്ങുന്നതിന് മുമ്പ് ഒരു വ്യക്തിയും സർക്കാരിതര ടവറുകൾ/പോൾ സ്ട്രക്ച്ചറുകൾ സ്ഥാപിക്കുകയോ, പുനഃസ്ഥാപിക്കുകയോ ചെയ്യാൻ പാടില്ല. 2011 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരമുള്ള വസ്തു നികുതി ഇത്തരം സ്ട്രക്ച്ചറുകൾക്ക് ചുമത്തേണ്ടതാണ്. 1994 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമത്തിലെ 242-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം അനധികൃതമായി നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടത്തിനു നിയമപരമായി നിർമ്മിച്ചിരുന്നെങ്കിൽ ഒടുക്കേണ്ടിയിരുന്ന വസ്തു നികുതിയും, അതിനൊപ്പം ഇരട്ടി തുകയും വസ്തു നികുതി ചുമത്തുവാൻ മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾക്ക് അധികാരം ഉണ്ട്.

പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികളിൽ നിരവധി അനധികൃത ടവറുകൾ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നുണ്ടെന്ന് ഓഡിറ്റ് കണ്ടു. ഈ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളിൽനിന്നും

---

[54] ₹33.40 ലക്ഷം + ₹30.49 ലക്ഷം

[55] 1987-ൽ പണി കഴിപ്പിച്ച പഴയ പ്രസ്സ് കെട്ടിടം

[56] നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന് തറവിസ്തീർണ്ണം അടിസ്ഥാനമാക്കി നികുതി നിർണ്ണയിച്ചാൽ വാർഷിക അടിസ്ഥാന നികുതി ₹2,27,703 വരും

കുടിശ്ശികയായ കുട്ടനിരക്കിലുള്ള പെർമിറ്റ് ഫീയും വസ്തു നികുതിയും യഥാക്രമം ₹47.20 ലക്ഷവും ₹173.07 ലക്ഷവുമായിരുന്നു. വിശദവിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 3.11**–ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

അനധികൃത മൊബൈൽ ടവറുകൾ കണ്ടു പിടിക്കുവാനും അവയ്ക്ക് വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കുവാനും ചുമത്തുവാനും നടപടി ആരംഭിക്കുകയാണെന്നും സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ഏപ്രിൽ). എന്നാൽ, ഇത്തരം നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് പിഴ ചുമത്തിയോ എന്നതിനെ കുറിച്ച് മറുപടിയിൽ പരാമർശിക്കുന്നില്ല.

3.11.6 കോടതി കേസുകൾ തീർപ്പാക്കുന്നതിലെ കാലതാമസം

2011 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (വസ്തു നികുതി, സേവന ഉപനികുതി, സർചാർജ്ജ്) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 18 പ്രകാരം, ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ വസ്തു നികുതി പൂർണ്ണമായോ ഭാഗികമായോ ഒടുക്കുവാൻ ഉടമസ്ഥൻ വീഴ്ചവരുത്തുകയാണെങ്കിൽ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശക്കാരനോട് 15 ദിവസത്തിനകം വസ്തു നികുതി ഒടുക്കാൻ ആവശ്യപ്പെടാമെന്നും അയാൾ ഒടുക്കുന്ന തുക ബന്ധപ്പെട്ട ഉടമസ്ഥനിൽ നിന്നും തിരിച്ചുപിടിക്കാവുന്നതുമാണ്. അതുപോലെ, ചട്ടം 19 പ്രകാരം, ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന നിർദ്ദിഷ്ട സമയത്തിനുള്ളിൽ ഒരു കെട്ടിട ഉടമ വസ്തു നികുതി ഒടുക്കുവാൻ വിസമ്മതിക്കുകയാണെങ്കിൽ, വസ്തു നികുതി വസൂലാക്കുന്നതിന് റവന്യൂ റിക്കവറി, കോടതിവ്യവഹാരം, നിയമ നടപടി മുതലായ മാർഗ്ഗങ്ങൾ സെക്രട്ടറി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികളിലെ കേസ് ഡയറികൾ പരിശോധിച്ചപ്പോൾ വെളിപ്പെട്ടത് 2022 മാർച്ചിൽ വസ്തു നികുതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട 412 കേസുകൾ വിവിധ കോടതികളിൽ തീർപ്പാക്കാൻ ഉണ്ടായിരുന്നു. ഇതിൽ 336 കേസുകൾ ഹൈക്കോടതിയിൽ തീർപ്പാകാൻ ഉള്ളതായിരുന്നു. 28 കേസുകൾ അഞ്ചു വർഷത്തിൽ കൂടുതലായി തീർപ്പാകാതെ കിടക്കുന്നവയായിരുന്നു.

3.11.7 ചുമതലകൾ വേർതിരിച്ച് നൽകൽ

ഇടപാടുകൾ ശരിക്കും അംഗീകൃതമാണെന്നും, രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും, ആസ്തികൾ സംരക്ഷിക്കപ്പെടുന്നുണ്ടോയെന്നും എന്ന് ഉറപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു തെളിയിക്കപ്പെട്ട രീതിയാണ് ചുമതലകൾ വേർതിരിച്ച് നൽകുന്നത്,. ഒരു വ്യക്തി മറ്റൊരാളുടെ പ്രവർത്തനങ്ങളിൽ നിയന്ത്രണം ഏർപ്പെടുത്തുമ്പോൾ അണ് ചുമതലകളുടെ വിഭജനം സംഭവിക്കുന്നത്. ഒരു പ്രവർത്തിയുടെ തുടക്കം മുതൽ അവസാനം വരെ ഒരൊറ്റ വ്യക്തി തന്നെ, മറ്റൊരു വ്യക്തിയുടെയും ഉൾപ്പെടൽ ഇല്ലാതെ, കാര്യങ്ങൾ നടത്തുന്നത് തടയാനും ഇത് ഉപകരിക്കുന്നു.

തെറ്റുകളുടെയും, തട്ടിപ്പുകളുടെയും അപകടസാദ്ധ്യത കുറക്കുമെന്നതിനാൽ ചുമതലകളുടെ വിഭജനം ഒരു അടിസ്ഥാന നിയന്ത്രണ ആവശ്യകതയാണ്. ഇത് ജോലിയുടെ നിർവചനത്തിലൂടെയും അതിന്റെ അനുപാലനത്തിലൂടെയും കൈവരിക്കാവുന്നതാണ്.

യുഎൽബികളുടെ റവന്യൂ വിഭാഗത്തിലെ ചുമതലകൾ ഇപ്രകാരമാണ് വിഭജിച്ചിരിക്കുന്നത്.

- സഞ്ചയയിൽ ഡാറ്റാ എൻട്രി റവന്യൂ സെക്ഷൻ ക്ലാർക്കുമാർ (ഡാറ്റാ എൻട്രി ഓപ്പറേറ്റർമാർ) നടത്തുന്നു
- ഡാറ്റാ എൻട്രിയുടെ പരിശോധന സൂപ്രണ്ട് നടത്തുന്നു.
- എൻട്രിക്ക് റവന്യൂ ഓഫീസർ അംഗീകാരം നൽകുന്നു.

വ്യക്തമായി നിർവ്വചിക്കപ്പെട്ട ജോലിയുടെ സ്വഭാവസവിശേഷതകളും ചുമതലകളുടെ വേർതിരിക്കലും സഞ്ചയയിൽ നടപ്പിലാക്കിയിട്ടുണ്ടോ എന്ന് വിലയിരുത്തുന്നതിനായി സഞ്ചയയിലെ ഇടപാടുകളുടെ വിവരങ്ങളും യൂസർ ടേബിളുകളും ഓഡിറ്റ് വിശകലനം ചെയ്യുകയുണ്ടായി. തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികളിലെ 3.10 ലക്ഷം ഫയൽ പ്രോസസ്സിങ്ങ് പ്രവർത്തനങ്ങൾ[57] വിശകലനം ചെയ്തപ്പോൾ ഓഡിറ്റ് കണ്ടത്;

- 1,211 കേസുകളിൽ ഡാറ്റാ എൻട്രി ഓപ്പറേറ്ററും, പരിശോധകനും ഒന്നു തന്നെയായിരുന്നു
- 203 കേസുകളിൽ പരിശോധകനും അംഗീകാരം നൽകുന്നയാളും ഒന്നു തന്നെയായിരുന്നു
- 337 കേസുകളിൽ ഡാറ്റാ എൻട്രി ഓപ്പറേറ്ററും അംഗീകാരം നൽകുന്നയാളും ഒന്നു തന്നെയായിരുന്നു.

ചുമതലകൾ വേർതിരിച്ചുനൽകുന്നതിന്റെ പ്രയോജനം മറികടന്നു എന്നതിന് ഇത് തെളിവാണ്, അതുവഴി ഡാറ്റയുടെ തട്ടിപ്പിനും കൃത്രിമത്തിനും ഇടയാക്കുന്നു. ഡാറ്റാ എൻട്രി, പരിശോധന, അംഗീകാരം നൽകൽ എന്നിവ വ്യത്യസ്ത ആളുകൾ നിറവേറ്റുന്നു എന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിൽ സഞ്ചയയിലെ കൺട്രോളുകൾ പരാജയപ്പെട്ടിരുന്നു. ഇതിനു പുറമെ, പ്രോസസ്സിങ്ങ് പ്രവർത്തനങ്ങൾ വളരെ ചുരുങ്ങിയ സമയത്തിനുള്ളിൽ, അതായത് ഡാറ്റാ എൻട്രി ഓപ്പറേറ്ററും പരിശോധകനും തമ്മിലും പരിശോധകനും അംഗീകാരം നൽകുന്ന ആളും തമ്മിലും സെക്കൻഡുകൾക്കുള്ളിൽ, പൂർത്തിയാക്കിയിരുന്നു എന്ന് കാണപ്പെട്ടു. ഭൂരിപക്ഷം കേസുകളിലും കണ്ട കാലതാമസം വച്ചു നോക്കുമ്പോൾ ഇത് അസാധാരണമാണ് (**അനുബന്ധം 3.12**).

സിസ്റ്റത്തിന്റെ സുരക്ഷയിൽ വിട്ടുവീഴ്ച ചെയ്യുന്നതിനും കൃത്രിമ ഇടപാടുകൾക്ക് സഹായകരമാകുന്ന രീതിയിലും ലോഗിൻ രഹസ്യങ്ങൾ വിവിധ തലങ്ങളിൽ ഉള്ള യൂസർമാർ തമ്മിൽ പങ്കുവച്ചിരുന്നു എന്നത് ഇനിപ്പറയുന്ന ഉദാഹരണങ്ങളിൽ ശ്രദ്ധിക്കപ്പെട്ടു.

- വസ്തു നികുതിയുടെ ഡാറ്റാബേസ് സൃഷ്ടിക്കുന്നതിനായി ഓൺലൈൻ സഞ്ചയ പോർട്ടലിൽ ഡാറ്റാ എൻട്രിക്കായി ഹ്യൂമൻ റിസോർസ് എംപ്ലോയ്മെന്റ് ഡെവലപ്പ്മെന്റ് സെന്ററിനെ (എച്ച്ആർഇഡിസി) തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ നിയോഗിച്ചു (2013 സെപ്റ്റംബർ). എച്ച്ആർഇഡിസി എന്റർ ചെയ്യുന്ന ഡാറ്റാ, റവന്യൂ ഇൻസ്പെക്ടർമാരും റവന്യൂ ഓഫീസറും അവർക്ക് അനുവദിച്ച ലോഗിൻ ഐഡിയും പാസ്‌വേർഡും മുഖാന്തരം യഥാക്രമം പരിശോധിക്കുകയും അംഗീകാരം നൽകേണ്ടതുമാണ്. എന്നാൽ, ഡാറ്റാ എൻട്രിയ്ക്ക് ഏൽപ്പിച്ചിരുന്ന അതേ ഏജൻസിയായ എച്ച്ആർഇഡിസി തന്നെയായിരുന്നു 3,11,924 എണ്ണം ഡാറ്റാ എന്റർ ചെയ്തതും, പരിശോധിച്ചതും, അംഗീകാരം നൽകിയതും. റവന്യൂ ഇൻസ്പെക്ടർമാർ ഡാറ്റാ പരിശോധിച്ചിരുന്നില്ല എന്ന വസ്തുത ഓഡിറ്റ് പരിശോധനയിൽ സ്ഥിരീകരിച്ചു. റവന്യൂ ഇൻസ്പെക്ടർമാരുടെയും റവന്യൂ ഓഫീസർമാരുടെയും ലോഗിൻ ഐഡിയും പാസ്‌വേർഡുകളും പങ്കുവച്ചതു കാരണം, ഡാറ്റാ എൻട്രിയുടെ പരിശോധനയും അംഗീകാരം നൽകലും ഡാറ്റാ എൻട്രി ഓപ്പറേറ്റർമാർ സ്വയം നടത്തി.
- നാലു കേസുകളിൽ നഗരാസൂത്രണ സെക്ഷനിൽ നിന്നും സാധുവായ കെട്ടിടപെർമിറ്റ്/ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് വാങ്ങാതെ ആയിരുന്നു കെട്ടിട

[57] അഡ്രസ്സ് മാറ്റം, പൊളിച്ചു കളയൽ, ഒഴിവാക്കൽ, പുതിയകെട്ടിടങ്ങളുടെ നികുതി നിർണ്ണയം, നികുതി പരിഷ്കരണം, ഒഴിവു നൽകൽ തുടങ്ങിയ പ്രവർത്തികളിൽ നിന്നുണ്ടാകുന്ന ഇടപാടുകൾ

നമ്പറുകൾ നൽകിയത് എന്ന് തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ ഐകെഎം-നെ അറിയിച്ചു. 2022 ജൂൺ 22-നും 2022 ജൂലൈ 03-നും നടന്ന ഇടപാടുകളുടെ എക്സ്ട്രാക്റ്റ് ഐകെഎം എടുത്ത് കോർപ്പറേഷനു നൽകിയത് വെളിവാക്കുന്നത് ഡാറ്റാ എൻട്രിയും, പരിശോധനയും, അംഗീകാരം നൽകലും നടന്നത് വളരെ ചെറിയ ഇടവേളകളിൽ ആയിരുന്നു എന്നാണ്. ഉന്നത ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ ലോഗിൻ ഐഡിയും പാസ്‌വേർഡും ദുരുപയോഗം ചെയ്ത് ഒരൊറ്റ വ്യക്തി തന്നെയാണ് മൂന്നു പ്രക്രിയകളും നടത്തിയതെന്ന വസ്തുത ഇത് സ്ഥാപിക്കുന്നു.

സഞ്ചയ ലോഗിൻ ഐഡിയും പാസ്‌വേർഡും ദുരുപയോഗം ചെയ്ത ഉദ്യോഗസ്ഥരെ സർവ്വീസിൽ നിന്ന് തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ പിരിച്ചു വിട്ടു എന്ന് സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2023 ഏപ്രിൽ). ഇതിനു പുറമെ, ലോഗിൻ ഐഡിയുടെയും പാസ്‌വേർഡിന്റെയും സുരക്ഷ ഉറപ്പാക്കാൻ വേണ്ട നടപടികളും എടുത്തിട്ടുണ്ടെന്നും അറിയിച്ചു.

3.11.8 ഉപയോക്താക്കൾക്ക് നൽകിയ പ്രത്യേക അവകാശങ്ങളിൽ നിയന്ത്രണം ഇല്ലാത്തത്

സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്‌വെയർ തുടക്കത്തിൽ നടപ്പിലാക്കിയത് ഗ്രാമ തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിലും പിന്നീട് യുഎൽബികളിലുമായിരുന്നു. മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകൾക്ക് വളരെയധികം നികുതിദായകർ ഉള്ള സോണൽ ഓഫീസുകളുണ്ട്, ഇവ മിക്കവാറും പ്രവർത്തിക്കുന്നത് സ്വതന്ത്ര തദ്ദേശസ്ഥാപനങ്ങൾ പോലെയാണ്. ഗ്രാമ തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ ഇതിനകം ഉപയോഗത്തിലുള്ള സംവിധാനം യുഎൽബികളിൽ സ്വീകരിച്ച് നടപ്പിലാക്കിയപ്പോൾ സഞ്ചയയിൽ ആക്സസ് കൺട്രോൾ ന്യൂനതകൾ കടന്നുകൂടി. പരിശോധകന്റെയോ അംഗീകാരം നൽകുന്ന ആളിന്റെയോ ലോഗിൻ വഴിയുള്ള യൂസർ ആക്സസ് അവർ ഇപ്പോൾ ജോലി ചെയ്യുന്ന സോണൽ ഓഫീസുമായി പരിമിതപ്പെടുത്തിയിരുന്നില്ല. ഈ കൺട്രോളിന്റെ അഭാവത്തിൽ ഒരു സോണൽ ഓഫീസിൽ പ്രവർത്തിക്കുന്ന യൂസർക്ക് മനഃപൂർവ്വമായോ/അറിയാതെയോ മറ്റൊരു സോണൽ ഓഫീസിനെ സംബന്ധിക്കുന്ന ഡാറ്റാ മാറ്റം വരുത്തുവാനോ/ പരിശോധിക്കുവാനോ സാധിക്കുമായിരുന്നു.

റവന്യൂ ഓഫീസറുടെ യൂസർ ഐഡിയും പാസ്‌വേർഡും ദുരുപയോഗം ചെയ്ത് അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് നമ്പറുകൾ നൽകുന്ന സംഭവങ്ങൾ കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ കണ്ടെത്തി. സോണൽ ഓഫീസുകളിൽ ജോലി ചെയ്തിരുന്ന റവന്യൂ ഓഫീസർമാരുടെ ഡിജിറ്റൽ ഒപ്പ് ഉപയോഗിച്ച് കോർപ്പറേഷൻ മെയിൻ ഓഫീസിന്റെ കീഴിൽ വരുന്ന വാർഡുകളിലെ 1,476 കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നിയമവിരുദ്ധമായി അംഗീകാരം നൽകി എന്ന് കണ്ടു. ഇതിനുപുറമെ, മെയിൻ ഓഫീസിൽ ജോലി ചെയ്തിരുന്ന റവന്യൂ ഓഫീസർമാരുടെ ഡിജിറ്റൽ ഒപ്പുകൾ ഉപയോഗിച്ച് സോണൽ ഓഫീസുകളുടെ കീഴിൽ വരുന്ന വാർഡുകളിലെ 1,432 കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നിയമവിരുദ്ധമായി അംഗീകാരം നൽകി എന്നും കണ്ടെത്തി.

ഒരു സോണൽ ഓഫീസിൽ ജോലി ചെയ്യുന്ന യൂസർമാർക്ക് പ്രസ്തുത സോണൽ ഓഫീസിന്റെ ഡാറ്റാ മാത്രമെ കൈകാര്യം ചെയ്യാൻ കഴിയുകയുള്ളൂ എന്ന രീതിയിലാണ് സോഫ്റ്റ്‌വെയർ കോൺഫിഗർ ചെയ്തിരിക്കുന്നതെന്ന് ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ മറുപടിയായി പറഞ്ഞു (2023 മാർച്ച്). വ്യത്യസ്ത സോണൽ/മെയിൻ ഓഫീസുകളെ സംബന്ധിക്കുന്ന ഫയൽ പ്രോസസ്സുകളിൽ യൂസർമാർ ഒരു ദിവസത്തിനുള്ളിൽ തന്നെ ഒരൊറ്റ യൂസർഐഡി ഉപയോഗിച്ച് 673 കേസുകളിൽ പരിശോധനയും 1,254 കേസുകളിൽ അംഗീകാരവും നൽകിയിരുന്നു എന്ന് ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തിയിരുന്നതിനാൽ മറുപടി വസ്തുതാപരമായി ശരിയല്ല. സഞ്ചയയുടെ ഫ്രണ്ട് എൻഡ് ഓഡിറ്റ് പരിശോധിക്കുകയും, ഒരൊറ്റ യൂസർ ഐഡിയുടെ ലോഗിനിലൂടെ മറ്റുള്ള സോണൽ/മെയിൻ ഓഫീസുകളുടെ കീഴിൽ വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ

പരിശോധിക്കാനും അംഗീകരിക്കാനും ചെയ്യാവുന്നതാണ് എന്ന് നിരീക്ഷിച്ചത് വഴി ഓഡിറ്റ് ഇക്കാര്യം വീണ്ടും സ്ഥിരീകരിച്ചു.

ഓഡിറ്റിന്റെ നിരീക്ഷണത്തിന് സർക്കാർ മറുപടി നൽകിയിട്ടില്ല (2023 ഡിസംബർ).

ശിപാർശകൾ:

ജനപ്രതിനിധികൾക്കും, ഭരണകർത്താക്കൾക്കും വസ്തു നികുതി പിരിവിലെ കാര്യക്ഷമത ഫലപ്രദമായി മേൽനിരീക്ഷിക്കുന്നതിന് സഹായകമാവുന്ന മാനേജ്മെന്റ് ഇൻഫോർമേഷൻ സിസ്റ്റമോ മറ്റു സോഫ്റ്റ്‌വെയർ സൊല്യൂഷനുകളോ സർക്കാർ ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

പാസ്‌വേർഡ് നയം നിർവ്വചിച്ചും നടപ്പിലാക്കിയും ഡാറ്റാ സുരക്ഷ സർക്കാർ ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. ചുമതലകളുടെ വേർതിരിക്കൽ മറികടക്കുന്നതു മൂലമുണ്ടാകുന്ന തിരിമറിയും ഡാറ്റായുടെ കൃത്രിമത്വവും സംഭവിക്കാതിരിക്കാനുള്ള നടപടി എടുക്കേണ്ടതാണ്.

3.12 നിഗമനം

വസ്തുക്കളുടെ ക്രമമായ കണക്കെടുപ്പ് നിർബന്ധമാക്കുന്ന വ്യക്തമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഒന്നും മുനിസിപ്പൽ നിയമം/ചട്ടങ്ങളിൽ ഇല്ലായിരുന്നു, തന്മൂലം വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കപ്പെടേണ്ട മുഴുവൻ കെട്ടിടങ്ങളുടെയും പട്ടിക യുഎൽബികളുടെ കൈവശം ഇല്ലായിരുന്നു. ഡാറ്റാബേസിന്റെ ഡിജിറ്റൈസേഷൻ പൂർത്തിയാക്കുവാനുള്ള ക്രമാതീതമായ കാലതാമസം കാരണം സാങ്കേതിക വിദ്യയിൽ ഉണ്ടായ മുന്നേറ്റങ്ങൾ പൂർണ്ണമായി പ്രയോജനപ്പെടുത്താൻ യുഎൽബികൾക്ക് കഴിഞ്ഞില്ല. നിരവധി യുഎൽബികൾ കേരളസർക്കാർ/ബിഎസ്എൻഎൽ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നികുതി നിർണ്ണയിക്കാത്തത് ₹3.26 കോടിയുടെ നഷ്ടത്തിനിടയാക്കി. ₹50.13 ലക്ഷം വരുന്ന സർവീസ് ചാർജ്ജ് ഭാരതസർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്ന് ഈടാക്കിയില്ല. സേവനങ്ങൾ നൽകുന്നതിനാൽ, സേവനഉപനികുതി പിരിക്കുവാൻ യുഎൽബികൾക്ക് അർഹതയുണ്ടെങ്കിലും, ചില യുഎൽബികൾ തങ്ങളുടെ വരുമാനം വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതിന് ഈ അവസരം പ്രയോജനപ്പെടുത്തിയില്ല, ഇത് ₹84.40 കോടിയുടെ നഷ്ടമുണ്ടാക്കി. ₹10.20 കോടിയുടെ വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കാത്തതും ₹38.27 കോടിയുടെ വസ്തു നികുതി കുറച്ച് നിർണ്ണയിച്ചതും ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. പരിശോധന നടത്തിയ യുഎൽബികളിൽ ഗണ്യമായ വസ്തു നികുതി പിരിക്കുവാൻ അവശേഷിച്ചിരുന്നു. മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകളിലും മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിലും വസ്തു നികുതി ഡിമാൻഡിന്റെ യഥാക്രമം ശരാശരി 43 ശതമാനവും 69 ശതമാനവും മാത്രമാണ് ശേഖരിച്ചിരുന്നത്. വസ്തു നികുതി കുടിശ്ശിക വർഷാവർഷം കുമിഞ്ഞു കൂടിയിരുന്നെങ്കിലും റവന്യൂ റിക്കവറി നടപടി ക്രമങ്ങൾ വളരെ നാമമാത്രമായ കേസുകളിൽ മാത്രമെ ആരംഭിച്ചിരുന്നുള്ളൂ. വീഴ്ച വരുത്തിയവർക്ക് കേരളസർക്കാർ പിഴപലിശ ഒഴിവാക്കിയത് പരിശോധന നടത്തിയ 14 യുഎൽബികളിൽ ₹117.25 കോടിയുടെ നഷ്ടത്തിന് ഇടയാക്കി. പഞ്ചായത്ത് രാജ് സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്ന് വ്യത്യസ്തമായി യുഎൽബികളിലെ അക്കൗണ്ടന്റ് പോസ്റ്റിന്റെ അഭാവം തിരുവനന്തപുരം, കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനുകളിൽ പണം തിരിമറിയിലേക്ക് നയിക്കുന്ന ആഭ്യന്തര നിയന്ത്രണ വീഴ്ചകൾക്ക് ഇടവരുത്തിയിരിക്കാം. വസ്തു നികുതി നിരക്കുകൾ സമയോചിതമായി പരിഷ്കരിച്ച് നടപ്പിലാക്കാനുള്ള സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെയും യുഎൽബികളുടെയും ഭാഗത്തുള്ള വീഴ്ച/കാലതാമസം ₹75.84 കോടിയുടെ നഷ്ടത്തിനു കാരണമായി. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിൽ യുഎൽബികളുടെ ഭാഗത്ത് വീഴ്ചയുണ്ടായത് ₹4.87 കോടിയുടെ നഷ്ടത്തിന് ഇടയാക്കി. സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്‌വെയർ സംവിധാനത്തിലെ വീഴ്ചകൾ, യുഎൽബികളിലെ റവന്യൂ, നഗരാസൂത്രണ വിഭാഗങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള സമന്വയത്തിന്റെ വീഴ്ചകൾ തുടങ്ങിയ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു, ഇത് കാര്യക്ഷമമായ മേൽനിരീക്ഷണത്തെ പ്രതികൂലമായി ബാധിച്ചു.