

## ಸ್ವಯಂ ಘೋಷಿತ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ- ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರಪಾಲಿಕೆ

ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯು 2009-10 ರಂತೆ 7.8 ದಶಲಕ್ಷ ಜನಸಂಖ್ಯೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದು, 800 ಚದರ ಕಿ.ಮೀ ಗಳಷ್ಟು ವಿಸ್ತೀರ್ಣವನ್ನೊಳಗೊಂಡಿದೆ. ಇದು 14,00,000 ಲಕ್ಷ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದು, 2000-01 ನೆ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಿದ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಪದ್ಧತಿಯ ನಂತರ 2008-2009 ನೆ ಸಾಲಿನ ಹಣಕಾಸು ವರ್ಷದಲ್ಲಿ ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ (ಫ.ವಿ.ಮಾ) ಪದ್ಧತಿಯ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಯಶಸ್ವಿಯಾಗಿ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಪರಿಷ್ಕರಿಸಿದ ಪ್ರಥಮ ಹಾಗೂ ಏಕೈಕ ನಗರ ಸ್ಥಳೀಯ ಸಂಸ್ಥೆಯೆಂದು ಹೆಸರುಪಡೆದಿದೆ. ಈ ಹಿಂದಿನ ಬಂಡವಾಳದ ಮೌಲ್ಯ ಮಾಪಕ ಪದ್ಧತಿಗಿಂತ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಆಧಾರಿತ ತೆರಿಗೆ ಪದ್ಧತಿಯು ಹೇಗೆ ಹೆಚ್ಚು ಸಮರ್ಪಕ ಮತ್ತು ಆದಾಯ ವರ್ಧಕ ಎಂಬುದನ್ನು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿದೆ. ಈ ಬದಲಾವಣೆಯಿಂದಾಗಿ ನಗರಪಾಲಿಕೆಯ ಆದಾಯದಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 50 ಕ್ಕಿಂತ ಅಧಿಕ ಹೆಚ್ಚಳ ಕಂಡು ಬಂದಿದೆ. ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರಪಾಲಿಕೆಯು ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಯನ್ನು ಸುಲಭ ಹಾಗೂ ಸುರಕ್ಷಿತಗೊಳಿಸುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಸ್ವಯಂ ಘೋಷಿತ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಿದೆ. ಇದು ಆಸ್ತಿಯ ಕ್ರಮ ನಿರ್ಣಯ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ವೈಜ್ಞಾನಿಕವಾಗಿ ಹೆಚ್ಚಿಸುವ ವಿಧಾನವನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿದೆ. ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯ ವಿಧಾನವು ನಗರ ಪಾಲಿಕೆಗೆ ಅಗತ್ಯವಿರುವಷ್ಟು ಆದಾಯಗಳಿಸಲು, ತೆರಿಗೆದಾರರಿಗೆ ತೃಪ್ತಿದಾಯಕ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸಲು ಮತ್ತು ವ್ಯವಹಾರಿಕ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಘೋಷಿತ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಪರಿಷ್ಕರಿಸಬಹುದೆಂಬುದನ್ನು ಸಾಬೀತು ಪಡಿಸಿದೆ. ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿದಾರರು ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಬಹುವಾಗಿ ಪ್ರಶಂಸಿಸಿದ್ದಾರೆಲ್ಲದೆ, ಪ್ರಾಮಾಣಿಕವಾಗಿ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸುವ ಮೂಲಕ ಕೊಡುಗೆಯನ್ನು ನೀಡಿದ್ದಾರೆ.

ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ವಿವಿಧ ವಾಹಿನಿಗಳ ಮೂಲಕ ಸಂಗ್ರಹಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಅವೆಂದರೆ, ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರಪಾಲಿಕೆಯು 254 ಸಹಾಯ ಕೇಂದ್ರಗಳಲ್ಲಿ ಪಾವತಿ, ಸಹಾಯಕ ಕಂದಾಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಛೇರಿ, ಬಹುಉಪಯೋಗಿ ಸೇವಾ ಕೇಂದ್ರಗಳಾದ ಬೆಂಗಳೂರು ಒಂದು ಮತ್ತು ಅಂತರ್ಜಾಲ ಆಧಾರಿತ ಪಾವತಿ ಸೇವೆಗಳು. 2007-08 ರಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಸಂಗ್ರಹಣೆಯು ರೂ 440 ಕೋಟಿಗಳಷ್ಟಿದ್ದು, ಈ ಪದ್ಧತಿಯ ಅನುಷ್ಠಾನದ ಮೊದಲ ವರ್ಷವಾದ 2008-09 ರಲ್ಲಿ ಗಳಿಕೆಯು ರೂ 748 ಕೋಟಿಗಳಿಗೆ ಏರಿತು ಮತ್ತು 2009-10 ನೆ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ರೂ 795 ಕೋಟಿಗೆ ಬಂದು ನಿಂತಿತು. 2010-11 ನೆ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ರೂ 1200 ಕೋಟಿಯಷ್ಟು ತೆರಿಗೆ ಸಂಗ್ರಹವನ್ನು ನಿರೀಕ್ಷಿಸಲಾಗಿದೆ. ಹಾಲ ತೆರಿಗೆ ಸಂಗ್ರಹಣಾ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯು ಶೇಕಡ 70 ರಷ್ಟಿದ್ದು, ಅದರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯು ಶೇಕಡಾ 100 ತಲುಪಿದಲ್ಲಿ ತೆರಿಗೆ ಸಂಗ್ರಹವು ರೂ 1500 ಕೋಟಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಳವಾಗಲಿದೆ. ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಪರಿಚಯಿಸುವ ಮೂಲಕ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯಲ್ಲಿ 2ನೇ ಹಂತದ ಸುಧಾರಣೆಯನ್ನು ಪ್ರಾಯೋಗಿಕವಾಗಿ ಜಾರಿಗೆ ತಂದು ಸಾಧಿಸಿ ತೋರಿಸಿರುವ ಬೆಂಗಳೂರು, ಇತರೇ ನಗರ ಪಾಲಿಕೆಗಳು ಈ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕೆ ಮಾದರಿಯಾಗಿದೆ.

2000-01 ನೇ ಇಸವಿ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಮೊದಲ ಬಾರಿಗೆ ಘೋಷಿತ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಆಧಾರಿತ ಪದ್ಧತಿಯಲ್ಲಿ ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಿದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಈ ಹಿಂದಿನ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರಪಾಲಿಕೆಯು (ಬಿಬಿಎಂಪಿ) ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಐಚ್ಛಿಕವಾಗಿ ಅಂದರೆ ಸ್ವಯಂ ಘೋಷಿತ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿದಾರರು ತಮ್ಮಿಚ್ಛೆಯಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಚದರ ಅಡಿಗೇ ನಿಗದಿಯಾದ ತೆರಿಗೆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ತಮ್ಮ ಆಸ್ತಿಯಿರುವ ಸ್ಥಳ ಮತ್ತು ನಿರ್ಮಾಣದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಸವಕಳಿಯನ್ನು ಕಳೆಯಲು ಅನುಕೂಲವಾಗುವಂತೆ, ಕಟ್ಟಡದ ಸ್ಥಿತಿ ಸ್ಥಳ ವಿಸ್ತೀರ್ಣದ ವಿವರ ಮುಂತಾದವುಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಪಾವತಿಸುವಂತೆ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಮಾಡಿತ್ತು. ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿದಾರರು ಈ ಸೌಲಭ್ಯವನ್ನು ಹೊಂದಲು ಇಚ್ಛೆಪಡದಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಜಮಾಬಂಧಿಗಾರರು (ತೆರಿಗೆ ಹೇರುವವರ) ಬಾಡಿಗೆ ದರ ಮೌಲ್ಯ/ವಾರ್ಷಿಕ ದರ ಮೌಲ್ಯ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡಬಹುದಾಗಿತ್ತು. ಈ ಯೋಜನೆಯು 2005 ರ ಮಾರ್ಚ್ 31 ನೇ ತಾರೀಖಿನವರೆಗೆ ಉರ್ಜಿತದಲ್ಲಿದ್ದು 2000ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಮೊದಲ ಹಂತದ ಸುಧಾರಿತ ಅಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯಿಂದ ಆರಂಭದಲ್ಲಿ ಆದಾಯದಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಳವಾಗಿದ್ದರೂ, ಆಸ್ತಿಯ ಕ್ರಯ ನಿರ್ಣಯದ ಮರುಪರಿಶೀಲನೆ ಕೊರತೆಯಿಂದಾಗಿ, ತುಂಬಾ ಸಮಯದಿಂದ ಹೆಚ್ಚುತ್ತಲೇ ಇರುವ ಖರ್ಚಿಗೆ ಸಮನಾಗಿ ಆದಾಯದಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಳ ಕಂಡುಬರಲಿಲ್ಲ. ನಿಜ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ವಸ್ತು ಸ್ಥಿತಿ ನೋಡಿದಾಗ, ಇತರೆ ನಗರ ಪಾಲಿಕೆಗಳಿಗೆ ಹೋಲಿಸಿದಾಗ ಆ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಉತ್ಪಾದಿತ ಆದಾಯವು ಹೆಚ್ಚು ಕಡಿಮೆ ನಕರಾತ್ಮಕವಾಗಿತ್ತು.

ಮೊದಲನೇ ಹಂತದ ತೆರಿಗೆಯು, ಸ್ವಯಂ ಘೋಷಿತ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ (ಎಸ್‌ಎಎಸ್) ಯೋಜನೆಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸುಧಾರಣೆಗೊಂಡು, ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಆದಾಯವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿಸುವಲ್ಲಿ ನೆರವಾದಾಗ್ಯೂ ಸಹ, ನಿರೀಕ್ಷಿತ ಸಫಲತೆಯನ್ನು ಕಂಡಿರಲಿಲ್ಲ. ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯ ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಯ ಶ್ರಮದಿಂದ ಆಸ್ತಿಯ ಆಡಳಿತಾತ್ಮಕ ಮರು ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಮಹತ್ವದ ಬದಲಾವಣೆ ಇಲ್ಲದೇ ಇದ್ದಿದ್ದರೆ ಶ್ರಮವು ವ್ಯರ್ಥವಾಗುತ್ತಿತ್ತು. ಈ ರೀತಿಯಾಗಿ ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯು 2008-09 ನೇ ಹಣಕಾಸು ವರ್ಷದಲ್ಲಿ ಎರಡನೇ ಹಂತದ ಸುಧಾರಣೆಗೆ ಅಡಿಯರಿಸಿತು. ಬೆಂಗಳೂರಿನ ತೆರಿಗೆದಾರರು ಬಂಡವಾಳ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯ (ಸಿಎವಿ) ಅನುಷ್ಠಾನದ ವಿರುದ್ಧ ಪ್ರತಿಭಟಿಸಿದಾಗ, ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯು ಅಸ್ತಿತ್ವಕ್ಕೆ ಬಂದಿತು. ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯ ಆಧಾರಿತ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯು ನಿರೀಕ್ಷಿತ ಆದಾಯವಾಗಿದ್ದು ಅದು ಸ್ಥಳ ಅಥವಾ ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ಮಾಣದ ಮೇಲೆ ಅವಲಂಬಿತವಾಗಿರಬಹುದು. ಸಾವಧಿಯ ನಿರೀಕ್ಷಿತ ಆದಾಯವು, ಆಸ್ತಿಯ ಬಾಡಿಗೆ ಅಥವಾ ಭೋಗ್ಯದ ಬದಲಿಗೆ ತರಬಹುದಾದಂತಹುದು. ಸಾವಧಿಯ ನಿರೀಕ್ಷಿತ ಆದಾಯವನ್ನು ನ್ಯಾಯಿಕ ವಿವಾದಗಳನ್ನು ತಡೆಗಟ್ಟುವ ಸಲುವಾಗಿ, ಬಾಡಿಗೆ ನಿಯಂತ್ರಣ ಕಾಯ್ದೆಯಡಿ 2009 ರ ಫೆಬ್ರವರಿಯಲ್ಲಿ ಸೇರಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು. ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯು ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಈ ಹಿಂದಿನ ವಾರ್ಷಿಕ ಅಂದಾಜು ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯಲ್ಲಿನ ಲೆಕ್ಕಚಾರದ ಬದಲಾಗಿ ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯ ಪ್ರಕಾರ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಲು ಆಸ್ತಿಯ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಸಲಹೆ ನೀಡಿದೆ.

## ವಾರ್ಷಿಕ ಅಂದಾಜು ಮೌಲ್ಯ ಮತ್ತು ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಿಸುವ ವಿಧಾನ

ವಾರ್ಷಿಕ ಅಂದಾಜು ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ನಿರ್ಧರಣೆಯು ಮೌಲ್ಯಮಾಪಕರಿಂದ ನಡೆಯುತ್ತಲ್ಲದೇ, ಅಸ್ತಿಯನ್ನು ಬಾಡಿಗೆಗೆ ಬಿಟ್ಟು ಎಷ್ಟು ಹಣ ಬರಬಹುದೆಂದು ಅಂದಾಜಿನ ತೀರ್ಪಿನನ್ವಯ ನಿರ್ಧಾರ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗುತ್ತಿತ್ತು. ವಿಷಯಾಧಾರಿತ ಮೌಲ್ಯ ನಿರ್ಧರಣೆಯಾಗಿದ್ದರಿಂದ, ವಾ.ಅಂ.ಮೌ ಪದ್ಧತಿಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ತೆರಿಗೆಯು ಆಗಾಗ ವ್ಯಾಜ್ಯಕ್ಕೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಡುತ್ತಿತ್ತಲ್ಲದೇ ಎರಡು ಕಡೆಯವರಿಗೂ ನೆಮ್ಮದಿಯನ್ನು ಭರಿಸದೇ, ಹಲವಾರು ವರ್ಷಗಳ ಕಾಲ ತಗಾದೆಯಲ್ಲರುತ್ತಿತ್ತು. ಈ ರೀತಿಯ ಅಸಂತುಷ್ಟತೆಯನ್ನು ತೊಡೆದು ಹಾಕಲು ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಆಧಾರಿತ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನವಾದ, ಸ್ವಯಂ ಘೋಷಿತ ಅಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು 2000ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಪರಿಚಯಿಸಿತ್ತಲ್ಲದೇ ಈ ತೆರಿಗೆ ಪದ್ಧತಿಯು ಕೇವಲ 2005ನೇ ಸಾಲಿನ ಮಾರ್ಚ್ 31 ರ ವರೆಗೆ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿರುತ್ತದೆಂಬ ಭರವಸೆ ನೀಡಿತು.

ಸ್ವಯಂ ನಿರ್ಧರಣೆ ಯೋಜನೆಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿ ಮೌಲ್ಯ ನಿರ್ಧರಿಸುವುದು ಕಷ್ಟಕರ ಎಂಬುದಾಗಿ ಎಲ್ಲರ ಸಾಮಾನ್ಯ ಅನಿಸಿಕೆಯಾಗಿತ್ತು. ಹಾಗೆಯೇ ಇದರಿಂದಾಗಿ ತೆರಿಗೆ ಉತ್ಪನ್ನವೂ ಕಡಿಮೆಯಾಗುವುದೆಂದು ನಂಬಲಾಗಿತ್ತು. ಈ ಅನುಮಾನಗಳೆಲ್ಲ ಕಾರಣ ರಹಿತವಾಗಿದ್ದವು.

2000ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಮೊದಲ ಹಂತದ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಸುಧಾರಣೆಯು ಆದಾಯವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿಸಿದರೂ ಕೂಡ, ಆಸ್ತಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನದಲ್ಲಿ ಪರಿಷ್ಕರಣೆ ಇಲ್ಲದಿದ್ದರಿಂದ, ಆದಾಯ ಸಂಗ್ರಹದಲ್ಲಿ ನಕರಾತ್ಮಕ ಬೆಳವಣಿಗೆ ಕಂಡುಬಂದಿತು. ಎರಡನೇಯ ಮಟ್ಟದ ಸುಧಾರಣೆಗಳನ್ನು ತರುವ ಸಲುವಾಗಿ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯಲ್ಲಿ ಅಮೂಲಾಗ್ರ ಬದಲಾವಣೆಯನ್ನು ತಂದಿತು. ತೆರಿಗೆದಾರರಲ್ಲಿ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಆಧಾರಿತ ಜಮಾಬಂದಿಯು ಆಚರಣೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯಲ್ಲಿ ಬದಲಾವಣೆ ತರುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ, ಬಂಡವಾಳ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯ ಜಮಾಬಂದಿಯನ್ನು ಪರಿಚಯಿಸುವಾಗ ಕರ್ನಾಟಕ ನಗರಪಾಲಿಕೆಯ ಕಾಯ್ದೆ 1976 ರಲ್ಲಿ ಕೆಲವು ತಿದ್ದುಪಡಿಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿತು. ಬಂಡವಾಳ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಜಾರಿಗೆ ತರುವಲ್ಲಿ ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ರಾಷ್ಟ್ರದಲ್ಲೆಯೇ ಪ್ರಥಮ ಎನಿಸಿಕೊಂಡಿತು. ಅದರ ತೆರಿಗೆದಾರರಿಂದ ಪ್ರತಿಬಟನೆಗಳು ಎದುರಾದ್ದರಿಂದ, ಬಂ.ಮೌ.ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಲಾಗಲಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲದೇ ಸರ್ಕಾರವು ಕರ್ನಾಟಕ ನಗರ ಪಾಲಿಕೆ ಕಾಯ್ದೆ 1976 ಇದರಲ್ಲಿ ಮತ್ತೊಂದು ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಿ, ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಕೇವಲ ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಮಾತ್ರ ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿತು.

ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಯು ಇರುವ ಸ್ಥಳಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತಿಂಗಳಿಗೆ ಚದರ ದರದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಘಟಕ ಮೌಲ್ಯ ನಿರ್ಧರಿಸಿ ಜಾರಿಗೆ ತರಲಾದ ಪದ್ಧತಿಗೆ ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯೆಂದು ಕರೆಯಲಾಯಿತು. ಹಾಗೆಯೇ ಬಡಾವಣೆಯ ನೆಲೆಯ ಮೇಲೆ ಸರಾಸರಿ ಸಿರೀಕ್ಷಿತ ದರವನ್ನು ಗೊತ್ತುಪಡಿಸಿ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸಲಾಯಿತು. ಕಾಯ್ದೆಯ ತಿದ್ದುಪಡಿಯು ಆಯುಕ್ತರಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅವಕಾಶಗಳನ್ನು ಕಲ್ಪಿಸುವುದರ ಜತೆಗೆ, ವಿವಿಧ ಸ್ಥರದ ನಿರ್ಮಾಣಗಳು ಖಾಲಿ ಜಾಗಗಳಿಗೆ ಜನಸಮೂಹದಿಂದ ಬೆಲೆ ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಿರುವಂತಹ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮಾಹಿತಿ

ಅಥವಾ ಯೋಗ್ಯವಾದ ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ವಿಧಾನವನ್ನು ಆಳವಡಿಸಿಕೊಂಡು 'ಕರ' ನಿಗದಿಪಡಿಸಲು ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿತು. ಇದರ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯನ್ನು 6 ಮೌಲ್ಯ ವಲಯಗಳನ್ನಾಗಿ ವಿಂಗಡಿಸುವುದರ ಮೂಲಕ ವಲಯ ವಿಭಾಗಗಳಿಗೆ ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಅಕ್ಷೇಪಣೆಗಳು ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಮಾನ್ಯ ಮಾಡಲಾಯಿತು. ಸ್ಟಾಂಪು ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಇಲಾಖೆಯು ಪ್ರಕಟಿಸಿರುವ ಮಾರ್ಗದರ್ಶಿ ಮೌಲ್ಯ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ವಲಯಗಳ ವಿಂಗಡಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿತ್ತು. ತೆರಿಗೆದಾರರ ಅಕ್ಷೇಪಣೆ ಮತ್ತು ಸಲಹೆಗಳನ್ನೆಲ್ಲ ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು, ಅಂತಿಮ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಯಿತು.

**ಸರಾಸರಿ ನಿರೀಕ್ಷಿತ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ದರ ರೂಗಳಲ್ಲಿ ತಿಂಗಳಿಗೆ ಚದರ ಅಡಿ/ಚದರ ಮೀಟರಿಗೆ**

ವಲಯ ದರ	ಎ	ಬಿ	ಸಿ	ಡಿ	ಇ	ಎಫ್
ಗೃಹ ಯೋಗ್ಯ	5.00	4.00	3.60	3.20	2.40	2.00
ಮಾಲೀಕರು	2.50	2.00	1.80	1.60	1.20	1.00
ಗೃಹೇತರ	20.00	14.00	10.00	8.00	6.00	3.00
ಮಾಲೀಕರು	10.00	7.00	5.00	4.00	3.00	1.50

**ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸುವಾಗ ಎದುರಿಸಿದ ಸವಾಲುಗಳು**

- ಹಿಂದಿನ ನಗರಸಭೆಗಳು/ ಪುರಸಭೆಗಳು ಬಂಡವಾಳ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿದ್ದರೂ ಸಹ, ಅವುಗಳ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಯು ಅತ್ಯಂತ ಕನಿಷ್ಠವಾಗಿತ್ತು.
- 2000ನೇ ಇಸವಿಯಲ್ಲಿ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ವಲಯ ವಿಭಾಗಗಳು, ಸ್ಟಾಂಪು ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಇಲಾಖೆಯು 1997 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಿದ ಮಾರ್ಗದರ್ಶಿ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ನಿಗದಿಯಾಗಿತ್ತು. 2007 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಹೊಸ ಮಾರ್ಗದರ್ಶಿ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಪರಿಷ್ಕರಿಸಿ ಹೆಚ್ಚಿಸಲಾಯಿತು ಮತ್ತು ಇನ್ನು ಕೆಲವು ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ಭೂ ಮೌಲ್ಯ ಪರಿಷ್ಕರಿಸಿ ತಗ್ಗಿಸಲಾಯಿತು.
- ಮಾರ್ಗದರ್ಶಿ ಮೌಲ್ಯದಲ್ಲಿನ ಈ ಬದಲಾವಣೆಯು ಘಟಕ ಪ್ರದೇಶ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಕೆಲವು ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿನ ಆಸ್ತಿಗಳು ಕೆಳಗಿನ ವಲಯಕ್ಕೆ ಸೇರುತ್ತವೆ ಎಂದು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಮೇಲಿನ ವಲಯದಲ್ಲಿ ಯಾರು ಆಸ್ತಿ ಹೊಂದಿದ್ದಾರೋ ಅಂತಹ ಮಾಲೀಕರು ಆ ವಲಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ 2000 ನೇ ಸಾಲಿನ ವಲಯ ವಿಂಗಡಣೆಗೆ ಹೋಲಿಸಿದಾಗ ಹೆಚ್ಚಿನ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ತೆರಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
- ಈ ಹಿಂದೆ ಸಲ್ಲುತ್ತಿದ್ದ ತೆರಿಗೆಗೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ, ಹಳೆಯ ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾ. ತೆರಿಗೆದಾರರಿಗೆ ಒಪ್ಪಿಗೆಯಾಗುವಂತಹ ಮೂಲದರದ ಮೇಲೆ ನಿಗದಿಯಾಗಿರುವ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ವೃದ್ಧಿಸುವುದು ಒಂದು ಸವಾಲೇ ಅಗಿತ್ತು.

## ಪರಿಹಾರಗಳು

- 2000ನೇ ಸಾಲನ ಸ್ವಯಂ ಘೋಷಿತ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಪದ್ಧತಿಯಲ್ಲಿ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ಬಾಡಿಗೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನೇ ಆಯಾ 6 ವಲಯಗಳಲ್ಲಿ ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು.
- ಹಿಂದಿನ ದರಕ್ಕೆ ಹೋಲಿಸಿದಾಗ ತೆರಿಗೆ ದರವನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಿರಲಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಗೃಹ ಸಂಬಂಧಿ ತೆರಿಗೆ ಶೇಕಡ 25 ನ್ನು ಹಾಗೆಯೇ ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿತ್ತು.
- 2000ನೇ ಸಾಲನಲ್ಲಿ ಗೃಹ ಮತ್ತು ಗೃಹೇತರ ನಿರ್ಮಾಣಗಳಿಗೆ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ್ದ ಬಾಡಿಗೆ ದರವನ್ನು ಹಾಗೆಯೇ ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ, ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಮರು ವಿಂಗಡಣೆಯಾದ ವಲಯಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರದೇಶ/ ರಸ್ತೆಗಳು ಒಂದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ವಲಯ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅಂತಹ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ನಂತರದ ಮೇಲಿನ ವಲಯಗಳಿಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಿ ಮೌಲ್ಯ ನಿರ್ಧರಿಸಲಾಯಿತು.
- ಆರ್ಥಿಕ ವರ್ಷ ಪ್ರಾರಂಭವಾದ 30 ದಿವಸಗಳೊಳಗೆ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸಿದವರಿಗೆ ಶೇಕಡಾ 5 ರಷ್ಟು ರಿಯಾಯಿತಿಯನ್ನು ನೀಡಲು ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ಅನುವು ಮಾಡಿಕೊಡಲಾಗಿತ್ತು. ಹಾಗೆಯೇ ತಡವಾಗಿ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸುವವರಿಗೆ ತಿಂಗಳಿಗೆ ಶೇಕಡಾ 2 ರಂತೆ ಶುಲ್ಕ ವಿಧಿಸಿ ತೆರಿಗೆ ಕಟ್ಟಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗುತ್ತಿದೆ.

## ಕಂದಾಯದ ಸಂರಕ್ಷಣೆ

ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ಎರಡು ಕ್ರಮಗಳು ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿದಾರರ ಸಮಸ್ಯೆಯನ್ನು ಪರಿಹರಿಸಿರಬಹುದು. ಆದರೆ, 2000 ನೇ ಸಾಲನಲ್ಲಿ ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಿದ ವಲಯ ದರ ಪದ್ಧತಿಯಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಪರಿಷ್ಕರಣೆ ಆಗದಿದ್ದರಿಂದ, ನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯ ಆದಾಯದ ಮೇಲೆ ವ್ಯತಿರಿಕ್ತ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರುವಂತಾಯಿತು. ಹೀಗಾಗಿ ನಗರಪಾಲಿಕೆಯ ಕಂದಾಯದ ಹರಿವನ್ನು ಸಂರಕ್ಷಿಸಲು, ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು.

- ವಲಯಗಳ ತಪ್ಪು ವಿಂಗಡಣೆಯನ್ನು ತಡೆಯುವ ಉದ್ದೇಶದಿಷ್ಟು, 25,000 ರಸ್ತೆಗಳ ಸವಿವರ ವಲಯ ವಿಂಗಡಣೆಯನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಯಿತು.
- ತೆರಿಗೆಯ ಜಮಾಬಂದಿಗಾಗಿ, ಸಂಪೂರ್ಣ ಮಾಹಿತಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಲಯಗಳ ದರಪಟ್ಟಿಯುಳ್ಳ ಸಮಗ್ರ ಕೈಪಿಡಿಯನ್ನು ಹೊರತರಲಾಯಿತು. ಆ ಕೈಪಿಡಿಯಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಿಸುವ ವಿಧಾನಗಳನ್ನು /ಉದಾಹರಣೆಗಳನ್ನು ಕೂಡ ಕೊಡಲಾಗಿತ್ತು.
- ತೆರಿಗೆ ತಕಹದಿಯನ್ನು ವಿಸ್ತರಿಸುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ, 2000 ಇಸವಿಯಲ್ಲಿ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ಸ್ವಯಂ ಘೋಷಿತ ಯೋಜನೆಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಿದ ತೆರಿಗೆಯಲ್ಲಿ 2.5 ಪಟ್ಟು ಹೆಚ್ಚಳ ಮಾಡುವುದರ ಜೊತೆಗೆ, ಹೊಸ ಹೊಸ ವಾಣಿಜ್ಯಕ ಉಪಯೋಗಿ ವರ್ಗಗಳನ್ನು ಸೇರಿಸಲಾಯಿತು. ಅವುಗಳೆಂದರೆ, 5000 ಚದರ ಅಡಿಗಿಂತ

ಮೇಲ್ವಿಚಾರಣೆ ಕೇಂದ್ರೀಕೃತ ಹವಾನಿಯಂತ್ರಣ ಕಟ್ಟಡ, ದೂರ ಸಂಪರ್ಕ ಸಾಧನ ಗೋಪುರ ಮತ್ತು ದೊಡ್ಡ ಫಲಕಗಳ ಮೇಲೆ ತೆರಿಗೆ, ನಿಲುಗಡೆ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ತೆರಿಗೆ ಮುಂತಾದವು.

- ಗರಿಷ್ಠ ತೆರಿಗೆ ಇಳಿತ ದರದಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 70 ರಷ್ಟಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶ ಮಾಡಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಆ ತೆರಿಗೆ ಇಳಿತದ ಲಾಭವನ್ನು 3 ವರ್ಷಗಳಿಗೆ ಒಮ್ಮೆ ಮಾತ್ರ ಪಡೆಯಬಹುದಾಗಿತ್ತು (ಬ್ಲಾಕ್ ಅವಧಿ).
- ಎಲ್ಲಾ ಕಟ್ಟಡಗಳು, ನ್ಯಾಯಕವಾಗಿ ಕಟ್ಟರಲ-ಇಲ್ಲದಿರಲ ಎಲ್ಲ ಖಾಲಿ ಸ್ಥಳಗಳು, ನ್ಯಾಯಕವಾಗಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸಿರಲ ಇಲ್ಲದಿರಲ, ಹಿಂಪಡೆಯನ್ನು ದಾಖಲಿಸುವುದರ ಜೊತೆಗೆ, ತೆರೆಯನ್ನು ಪಾವತಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ತಪ್ಪಿದ್ದಲ್ಲ ಹಾಗೂ ಪೂರ್ವಗ್ರಹ ಪೀಡಿತವಾದ ಸಂದರ್ಭ ಕಂಡುಬಂದಲ್ಲಿ, ಅಂತಹ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಮಾಲೀಕರ ವಿರುದ್ಧ ಕಾನೂನು ಮುರಿದ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಕ್ರಮ ಜರುಗಿಸಬಹುದಾಗಿತ್ತು.

ತಪ್ಪು ಹಿಂಪಡೆದ ಅಥವಾ ಜಮಾಬಂಧಿ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವುದನ್ನು ತಡೆಯಲು ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಇನ್ನಷ್ಟು ಕ್ರಮಗಳು

- ವಿಭಾಗವಾರು ವಲಯ ವಿಂಗಡಣೆಯನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಿಲಾಯಿತಾದ್ದರಿಂದ ತಪ್ಪು ವಿಂಗಡಣೆಯ ಸಂಗತಿಗಳನ್ನು ಸುಲಭವಾಗಿ ಕಂಡು ಹಿಡಿಯಲು ಸಾಧ್ಯವಾಯಿತು.
- ಹಿಂಪಡೆತ ಸಂದಾಯವು ಸ್ವಯಂ ಘೋಷಿತವಾಗಿದ್ದಾಗ್ಯೂ ಕೂಡ ಸುಳ್ಳು/ತಪ್ಪು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ತಿಳಿಯಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ.
- ಎಲ್ಲಾ ಹಿಂಪಡೆದ ಸಂದಾಯವನ್ನು ನೇರವಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಗುತ್ತಿತ್ತು, ಆದರೆ ಶೇಕಡ 10 ರಷ್ಟು ಹಿಂಪಡೆತ ಸಂದಾಯಗಳನ್ನು ಅನಿಯಮಿತ ಪರಿಶೀಲನೆಗೆ ಒಳಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿತ್ತು.
- ವಿದ್ಯುನ್ಮಾನ ನೇರ ತೆರಿಗೆ ಗಣಕ ಯಂತ್ರದ ಲಭ್ಯತೆಗೆ ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿದ್ದರಿಂದ ಅದು, ತಾನೇ ತಾನಾಗಿ ವಲಯ ವಿಂಗಡಣೆಯನ್ನು ಗುರುತಿಸುತ್ತಿಲ್ಲದೇ ಸಂದಾಯ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿರುವ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ನಿಖರವಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಿಸುತ್ತಿತ್ತು.
- ಎಲ್ಲಾ ತೆರಿಗೆದಾರರಿಂದ ಸಂದಾಯವಾದ ತೆರಿಗೆ ವಿವರವನ್ನು ಬೃ.ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾ. ಜಾಲತಾಣವಾದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟಿಸಿದ್ದರಿಂದ ಪಾರದರ್ಶಕತೆ ಕಾಯ್ದುಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಾಯಿತಲ್ಲದೇ, ತಮ್ಮ ನೆರೆ ಹೊರೆಯವರು ಹೇಗೆ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸಿದ್ದಾರೆಂದು ತಿಳಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಸುಲಭವಾಯಿತು. ಈ ಕ್ರಮವು ಧನಾತ್ಮಕ ಪರಿಣಾಮವನ್ನು ಬೀರುವುದರ ಜೊತೆಗೆ ಸಾಕಷ್ಟು ತೆರಿಗೆದಾರಿಗೆ ಪರಿಷ್ಕೃತ ಹಿಂಪಡೆತವನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲು ಹಾಗೂ ಸರಿಯಾದ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ಒತ್ತಡ ಹೇರಿತು.
- ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿದಾರರು (ವಿದ್ಯುನ್ಮಾನ ನೇರ ಪಾವತಿ ಮಾಡಲು) ತಮ್ಮ ತೆರಿಗೆ ಹಿಂಪಡೆತ ಸಂದಾಯವನ್ನು ಮಾಸ್ಟರ್ ಕಾರ್ಡ್ ಅಥವಾ ವಿಸಾ ಕಾರ್ಡ್‌ಗಳನ್ನು ಬಳಸಿ ಉತ್ತೇಜನ ನೀಡಲಾಯಿತು. ವಿಸಾ ಮತ್ತು ಮಾಸ್ಟರ್ ಕಾರ್ಡ್ ಮೇಲೆ ಸಾಮಾನ್ಯ ಶುಲ್ಕ ಹೇರದಂತೆ, ಬೃ.ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾ.ಯು ಐ.ಡಿ.ಬಿ.ಐ.ಬ್ಯಾಂಕ್

ನೊಂದಿಗೆ ಒಡಂಬಡಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿತ್ತು. ಇಲ್ಲದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಲ್ಲಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ವ್ಯವಹಾರ ಮೌಲ್ಯವು ಶೇಕಡ 2 ರಿಂದ 2.5 ರಷ್ಟಿರುತ್ತದೆ.

- ಬೃ.ಬೆಂ.ಮ.ನ.ಪಾ. ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಎಲ್ಲ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಭೌಗೋಳಿಕ ಮಾಹಿತಿ ಪದ್ಧತಿಗೆ ಒಳಪಡಿಸಲಾಯಿತ್ತಾದ್ದರಿಂದ, ಕರ ಹಿಂಪಡೆತ ಸಂದಾಯ ಮಾಡಿಲ್ಲದ ಮತ್ತು ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸದ ಮಾಲೀಕರನ್ನು ಸುಲಭವಾಗಿ ಗುರುತಿಸಲು ಸಹಾಯಕವಾಯಿತು.
- ಈ ಮಾಹಿತಿಯ ಮೇಲೆ ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಯು ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸದ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ನೋಟಿಸು ಜಾರಿ ಮಾಡುವುದರ ಜೊತೆಗೆ, ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಆಸ್ತಿಗಳ ಸೇರ್ಪಡೆಯನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿಸಿಕೊಂಡಿತು.

### ಮಾಧ್ಯಮಗಳ ಬೆಂಬಲ ಮತ್ತು ಬಹಿರಂಗ ಪ್ರಕಟಣೆ

ಈ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಸಫಲತೆಗೊಳಿಸಲು ಮಾಧ್ಯಮ ಗಳಾದ ದಿನಪತ್ರಿಕೆಗಳು, ಟಿ.ವಿ. ರೇಡಿಯೋ, ದೂರದರ್ಶನಗಳು, ಪೋನ್-ಇನ್-ಕಾರ್ಯಕ್ರಮಗಳು ಮತ್ತು ಗಣ್ಯ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳನ್ನು ಮತ್ತು ಸಿನಿಮಾ ತಾರೆಯರು, ಗೃಹಿಣಿಯರು, ರಿಕ್ವಾ ಓಡಿಸುವವರು, ಕಿರಿ ಉದ್ದಿಮೆದಾರರು ಮತ್ತು ಕೈಗಾರಿಕೋದ್ಯಮಿಗಳು ಪ್ರಚಾರದಲ್ಲ ಕೈಜೋಡಿಸುವಂತೆ ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ಇದು ಯಶಸ್ವಿಯಾಗಲು ಕಾರಣವಾಯಿತು.

### ವ್ಯಾಪ್ತಿಯನ್ನು ವೃದ್ಧಿಸಲು ಮಾಹಿತಿ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನದ ಬಳಕೆ

ತೆರಿಗೆ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿಸುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ಬೃ.ಬೆಂ.ಮ.ನ.ಪಾ.ಆಕೆಯು ತನ್ನ ಆಡಳಿತ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗೊಳಪಡುವ ಎಲ್ಲಾ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಭೌ.ಮಾ.ಪ. ಬಳಸಿಕೊಂಡು ಸರಳ ನಕ್ಷೆ ತಯಾರಿಸಿತು. ಎಲ್ಲಾ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಗುರುತಿಸಲಾಗಿತ್ತು ಮತ್ತು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಭೌ.ಮಾ.ಪ. ನಕ್ಷೆಯು 13.8 ಲಕ್ಷ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸದೆ ಭೌ.ಮಾ.ಪ. ನಕ್ಷೆಯ ಸಹಾಯದಿಂದಾಗಿ, ಯಾರು ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿ ಮಾಡಿಲ್ಲವೋ ಅಂತಹ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ನೋಟಿಸನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ತಪ್ಪಿದಲ್ಲಿ, ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಧಿಕಾರಿಯು ಲಭ್ಯವಿರುವ ಕ್ಷೇತ್ರ ಮಾಹಿತಿ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಆ ಆಸ್ತಿಗೆ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ವಿಧಿಸಿ ಆಜ್ಞೆ ಹೊರಡಿಸುತ್ತಾರೆ.

### ರಾಜಕೀಯ ಸಹಾಯ

ಸ್ವಯಂ ಘೋಷಿತ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ವಿಧಾನ ಸಭೆ ಮತ್ತು ವಿಧಾನ ಪರಿಷತ್ತುಗಳಲ್ಲಿ ಮಂಡಿಸಿ, ಚರ್ಚಿಸಿ ಅವಿರೋಧವಾಗಿ ಸ್ವೀಕರಿಸಲಾಯಿತು. ಈ ಯೋಜನೆಯು 2000ನೇ ಸಾಲಿನ ಸ್ವಯಂ ಘೋಷಿತ ಆಸ್ತಿ

ತೆರಿಗೆ ಪದ್ಧತಿಯಲ್ಲಿದ್ದ ತೆರಿಗೆ ದರವನ್ನು ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಪರಿಷ್ಕರಿಸದೇ ಇದ್ದುದರಿಂದ ಎಲ್ಲಾ ರಾಜಕೀಯ ಪಕ್ಷಗಳೂ ಈ ಪದ್ಧತಿಯು ನಿಷ್ಪಂಚಕವಾದುದು ಮತ್ತು ಸರಿಯಾದುದು ಎಂಬುದಾಗಿ ಬೆಂಬಲಿಸಿದವು.

### ಸಹಭಾಗಿಗಳ ಮಾಹಿತಿ (ಪಾಲುದಾರರ ಮಾಹಿತಿ)

- ಭಾರತ ಸರ್ಕಾರದ ಸಂವಹನ ಮತ್ತು ಮಾಹಿತಿ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನ ಮಂತ್ರಾಲಯದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬರುವ ಸಂಸ್ಥೆಯಾದ ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಮಾಹಿತಿ ಕೇಂದ್ರಕ್ಕೆ (ರಾ.ಮಾ.ಕೇಂ) ಈ ಸೇವೆಯನ್ನು ನಿಯುಕ್ತಿಗೊಳಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಈ ಸೇವೆಯ ಅಂಗವಾಗಿ ಮಾಹಿತಿ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನದ ಉಪಕ್ರಮಗಳಿಗೆ ಬೆಂಬಲ ನೀಡುವುದೇ ಆಗಿತ್ತು.
- ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಪಾಲಕೆ ಎಂಬ ನಾಮಕರಣದ ಮೃದು ತಂತ್ರಜ್ಞಾನವನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವುದು ರಾ.ಮಾ.ಕೇಂದ್ರದ ಕೆಲಸವಾಗಿತ್ತು. ಹೊಸ ಪದ್ಧತಿಯು ಯಾವಾಗ ಆರಂಭವಾಯಿತೋ (ಫೆಬ್ರವರಿ 10, 2009ನೇ ಇಸವಿ) ಅದೇ ಸಮಯಕ್ಕೆ ಸರಿಯಾಗಿ ಈ ಮೃದು ತಂತ್ರಜ್ಞಾನವು ತಯಾರಾಗಿತ್ತು.
- ವಿದ್ಯುನ್ಮಾನ ನೇರ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಗಳ ಸೇವೆಗಳ ಸೇವೆಯನ್ನು ಐ.ಡಿ.ಐ.ಐ. ಬ್ಯಾಂಕು ಉಚಿತವಾಗಿ ಒದಗಿಸಿತ್ತು. ಈ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯು ರಾಜ್ಯದ ಇತರೇ ಭಾಗಗಳಲ್ಲಿ ನೆಲೆಸಿರುವ ಮತ್ತು ವಿದೇಶಿ ವಾಸಿಗಳಾಗಿರುವ ಹಲವಾರು ಜನರು ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲು ಸಹಾಯಕವಾಗಿತ್ತು. 2009-10 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ 50,504 ತೆರಿಗೆದಾರರು ಮತ್ತು 2010-11 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ 56,328 ತೆರಿಗೆದಾರರು ಈ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಬಳಸುವ ಮೂಲಕ ಇದು ಎಷ್ಟೊಂದು ಅತ್ಯಂತ ಉಪಯುಕ್ತ ಎಂಬುದನ್ನು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿದೆ.
- ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿ ಹಿಂಪಡೆತ ನಮೂನೆಗಳನ್ನು ತುಂಬುವುದರ ಕುರಿತು ನಿವಾಸಿ ಕ್ಷೇಮಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಸಂಘಗಳಿಗೆ ತರಬೇತಿ ನೀಡಿದ್ದರಿಂದ, ಆ ಸಂಘಗಳು ತಮ್ಮ ಬಡಾವಣೆಯಲ್ಲಿ ನೆಲೆಸಿರುವ ಇತರೇ ಸದಸ್ಯರುಗಳಿಗೆ ತಿಳಿಸಿಕೊಡಲು ಸಾಧ್ಯವಾಯಿತು.
- ದೊಡ್ಡ ಗೃಹಸ್ತೋಮಗಳು, ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣಗಳು ಇದ್ದಲ್ಲಿ, ಆ ಸ್ಥಳಗಳಲ್ಲಿಯೇ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸಲು ಅನುವಾಗಲು ವಿಶೇಷವಾದ ಸಂದಾಯ ಕೇಂದ್ರ ನಿರ್ಮಿಸಿ ದಿನದಂದು ತೆರಿಗೆ ಹಿಂಪಡೆತವನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಂತಾಯಿತು.

### ಸಾಧನೆಗಳು

#### 2007-08 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ತೆರಿಗೆ ಮತ್ತು ಪ್ರದೇಶ

	5 ಹೊಸ ವಲಯಗಳು	ಹಳೆ ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾ. ಪ್ರದೇಶ	ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತ
ಜುಲೈ 2009 ರಲ್ಲಿ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಪಟ್ಟಿಯಲ್ಲಿದ್ದ ಆಸ್ತಿಗಳ	358484	423133	781617



ಸಂಖ್ಯೆ			
ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ (ಕೋಟಿ ರೂ ಗಳಲ್ಲಿ)	97.31	351.42	448.73

**2008-09 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ತೆರಿಗೆ ಮತ್ತು ಪ್ರದೇಶ ವ್ಯಾಪ್ತಿ**

2009 ರಲ್ಲಿ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಪಟ್ಟಿಯಲ್ಲಿದ್ದ ಆಸ್ತಿಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ	356000	685000	1041000
ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ (ಕೋಟಿ ರೂ.ಗಳಲ್ಲಿ) 2008-09 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ತೆರಿಗೆ ಮತ್ತು ಪ್ರದೇಶ ವ್ಯಾಪ್ತಿ	208.00	540.00	748.00
2008 ರಲ್ಲಿ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಪಟ್ಟಿಯಲ್ಲಿದ್ದ ಆಸ್ತಿಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ	356000	685000	1041000
ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ (ಕೋಟಿ ರೂ.ಗಳಲ್ಲಿ)	260.31	551.11	775.42
ವಿದ್ಯುನ್ಮಾನ ಪಾವತಿಗಳು			22.26

ಹೊಸ ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯ ಯಶಸ್ಸನ್ನು ಹಲವಾರು ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ಧರಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ. ಅತಿ ಸರಳವಾದ ಆಯುಧವೆಂದರೆ ತೆರಿಗೆ ಸಂಗ್ರಹ ಮತ್ತು ವ್ಯಾಪಿಸಿದ ಪ್ರದೇಶವಾಗಿದೆ. ಕೋಷ್ಟಕವು ತೆರಿಗೆ ಸಂಗ್ರಹ ಮತ್ತು ವ್ಯಾಪಕತೆಯ ವಿವರಗಳನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ.

ಆದಾಯವನ್ನು ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಲ್ಲಿ, ಹೆಚ್ಚು ಕಡಿಮೆ ದ್ವಿಗುಣವಾಗಿರುವ ತೆರಿಗೆ ಮಟ್ಟವನ್ನು ಕೋಷ್ಟಕವು ವಿವರಿಸುತ್ತದೆ. ಬೃ.ಬೆಂ.ಮ.ನ.ಪಾಲಕೆಯು ಹೊಸ ತೆರಿಗೆ ಜಮಾಬಂದಿ ಕಾರ್ಯತಂತ್ರದೊಂದಿಗೆ, ಗಣನೀಯವಾಗಿ ತನ್ನ ಆದಾಯವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿಸಿಕೊಳ್ಳುವಲ್ಲಿ ಯಶಸ್ವಿಯಾಗಿದೆ. ಇಲ್ಲ ಬರೀ ಆದಾಯದಲ್ಲ ಹೆಚ್ಚಳವಾಗಿರುವುದು ಮುಖ್ಯವಷ್ಟೇ ಅಲ್ಲ, ಅಂತಿಮವಾಗಿ ತೆರಿಗೆದಾರರು, ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯ ಸಲುವಾಗಿ ಹೇಗೆ ಅಸ್ತಿಯನ್ನು ಲೆಕ್ಕಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ ಎಂಬ ಅಂಶಗಳ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿದುಕೊಂಡಿರುವರಲ್ಲದೇ ಹೊಸ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಹೇಗೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು ಮತ್ತು ಅದರಿಂದಾಗಿ ತಮ್ಮ ಸಂತ್ಯಾಪ್ತಿ ಮಟ್ಟವನ್ನು ಹೇಗೆ ಹೆಚ್ಚಿಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದೆಂಬುದನ್ನು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ.

ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿದಾರರ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಹೊಸ ತೆರಿಗೆ ಪದ್ಧತಿಯ ಬಗ್ಗೆ ಸಂತೃಪ್ತಿ ವ್ಯಕ್ತವಾಗಿದೆಯಲ್ಲದೇ, ಇದರಿಂದಾಗಿ ಹೆಚ್ಚು ಜನರು ತೆರಿಗೆ ಹಿಂಪಡೆತವನ್ನು ಸುಲಭಗೊಳಿಸಿರುವುದು ಹಾಗೂ ಇದರ ಮತ್ತೊಂದು ಯಶಸ್ಸೆಂದರೆ, ಸಮ್ಮತಿ ಶುಲ್ಕದಲ್ಲ ಕಡಿತಮಾಡಿರುವುದು, ಜಮಾಬಂದಿಯು ಸೌಜನ್ಯಪೂರಿತ/ತುಲನಾತ್ಮಕ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಇದ್ದುದರಿಂದ ತೆರಿಗೆದಾರರು ಶೋಷಣೆಯಿಂದ ಮುಕ್ತರಾಗಿದ್ದರು. ತೆರಿಗೆದಾರರಿಗೆ ಫ.ವಿ.ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಿನ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಗೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ, ಕಡಿಮೆ ಸಮ್ಮತಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ವಿಧಿಸುವಂತಹ ಕಾಣಿಕೆ ನೀಡಲಾಯಿತು.

### ಸುಸ್ಥಿರತೆ

ಸೈದ್ಧಾಂತಿಕವಾಗಿ ಬಂಡವಾಳ ಮೌಲ್ಯ ವಿಧಾನದ ಜಮಾಬಂದಿಯು ಅತ್ಯಂತ ಸ್ಥಿತಿಸ್ಥಾಪಕತ್ವ ಹೊಂದಿದುದು ಮತ್ತು ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯು ಆರ್ಥಿಕ ಸ್ಥಿತಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಬೆಳೆಯುವಂತಹ ತಳಹದಿ ಹೊಂದಿದ್ದು, ವ್ಯವಹಾರಿಕ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಗೆ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಆಧಾರಿತ ಪದ್ಧತಿಯು, ಬಂಡವಾಳ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯಷ್ಟೆ ಸಮಾನವಾಗಿ ಕಂದಾಯ ಭರಿಸುವ ಶಕ್ಯತೆಯುಳ್ಳದ್ದೆಂಬುದನ್ನು ಬೃ.ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾಲಕೆಯು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿತು. ಮಾರ್ಗದರ್ಶಿ ಮೌಲ್ಯ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ವಲಯಗಳನ್ನು ಪುನರ್ ವಿಂಗಡಣೆ ಮಾಡಿದಲ್ಲಿ, ಬ್ಲಾಕ್ ಅವಧಿಯ ಮೂರು ವರ್ಷಗಳಲ್ಲಿ ತೆರಿಗೆ ಪರಿಷ್ಕರಣೆ ಮಾಡುವಾಗ ಯಥೇಚ್ಛವಾದ ಇಳುವರಿಯನ್ನು ನೀಡುತ್ತದೆಂಬುದು ಬೃ.ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾಲಕೆ ಅನುಭವದಿಂದ ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿತು. ಹಾಗೆಯೇ ಆಸ್ತಿ ಜಮಾಬಂದಿ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಬಂಡವಾಳ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಗೆ ಜೋತು ಬೀಳುವ ಅವಶ್ಯಕತೆಯಿಲ್ಲ ಎಂಬುದನ್ನು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿತು. ಇವುಗಳ ಜತೆಗೆ, ಬ್ಲಾಕ್ ಅವಧಿಯ ಪ್ರತಿ 3 ವರ್ಷಗಳಿಗೊಮ್ಮೆ ಕನಿಷ್ಠ ಶೇಕಡಾ 15 ರಷ್ಟು ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿ ಮೌಲ್ಯೇಕರಣವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿಸಬೇಕೆಂಬ ಕಾನೂನು ತರಲಾಯಿತು. ಎಷ್ಟೋ ರಾಜ್ಯಗಳು ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಪ್ರದೇಶ ಬಾಡಿಗೆ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿ ಅಥವಾ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಆಧಾರಿತ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡು ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಪರಿಷ್ಕರಿಸಬೇಕೆ-ಬೇಡವೇ ಎಂಬ ಸಂದಿಗ್ಧತೆಯಲ್ಲಿರುವಾಗ ತೆರಿಗೆದಾರರ ಸಮ್ಮತಿಯೊಂದಿಗೆ ಪ್ರದೇಶ ಆಧಾರಿತ ಪದ್ಧತಿಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಪರಿಷ್ಕರಿಸಲು ಸಾಧ್ಯ ಎಂಬುದನ್ನು ಬೃ.ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾಲಕೆ ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿದೆ.

ಬೃ.ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾಲಕೆಯು ಭೌಗೋಳಿಕ ಸ್ಥಳ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುವುದರಿಂದ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ನಕ್ಷೆಯಲ್ಲಿ ಗುರುತಿಸಿರುವುದರಿಂದ ಈ ಉಪಕ್ರಮವು ಸುಸ್ಥಿರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ತೆರಿಗೆದಾರರ ಪಾವತಿಗಳನ್ನು ಜಾಲತಾಣದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ. ಯಾರೊಬ್ಬರು ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿ ಮಾಡದಿದ್ದಲ್ಲಿ, ನಿಶ್ಚಿತವಾದ ಸೇವೆಯಿಂದ ವಂಚಿತವಾಗುವೆವು ಎಂಬ ಭಯ ತೆರಿಗೆದಾರರಲ್ಲಿ ಉಂಟಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ

ಹೊಸ ಉಪಕ್ರಮವು ಸುಸ್ಥಿರವಾಗಿರುವಂತೆ ಒಳ ನಿರ್ಮಾಣವಾಗಿದೆ. ಕಾಲಾನಂತರದಲ್ಲ ಭೌಗೋಳಿಕ ಸ್ಥಳ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ವಿವಿಧ ಪರವಾನಗಿ ಮತ್ತು ಅನುಮತಿಯನ್ನು ನೀಡುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲ ಮುಖ್ಯ ಅಸ್ತವನ್ನಾಗಿ ಬಳಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ತೆರಿಗೆದಾರರ ಮಾಹಿತಿಯು ಜಾಲತಾಣದಲ್ಲ ಲಭ್ಯವಾಗುವುದರಿಂದ ಹೊಸ ಉಪಕ್ರಮಕ್ಕೆ ಔಚಿತ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸಿಕೊಡುವುದಲ್ಲದೇ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿದಾರರು ಸ್ವ ಆಸಕ್ತಿಯಿಂದ ಮತ್ತು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿದಾರರು ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸುವಂತೆ ಪ್ರೋತ್ಸಾಹಿಸುತ್ತದೆ. ಈ ಎಲ್ಲವೂ ತೆರಿಗೆ ಕಾಯ್ದೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ, ಅವುಗಳ ಲಾಭವನ್ನು ಕಂಡುಕೊಂಡು ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆ.

ಯಾವ ನಗರಗಳಲ್ಲ ಘಟಕ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಮೌಲ್ಯ ಪದ್ಧತಿಯು ಜಾರಿಯಲ್ಲದೆಯೇ ಅಂತಹ ನಗರಗಳಲ್ಲ ಈ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು. ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಆಧಾರಿತ ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಅನುಸರಿಸುತ್ತಿರುವ ನಗರ ಪಾಲಕೆಗಳು, ಈಗ ಬೃ.ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾಲಕೆಯಿಂದ ಸಲಹೆಗಳನ್ನು ಪಡೆದು ಮತ್ತು ಅನುಭವಗಳನ್ನು ತಿಳಿದುಕೊಂಡು ತಮ್ಮ ನಗರದಲ್ಲ ಮೌಲ್ಯೀಕರಣವನ್ನು ಪರಿಷ್ಕರಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ. ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಉದ್ದಿಮೆದಾರರಿಗೆ ಸ್ವೀಕೃತವಾಗುವಂತೆ ಹೇಗೆ ಇದನ್ನು ಮಾಡಬಹುದೆಂಬುದನ್ನು ಬೃ.ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾಲಕೆಯು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿದೆ. ಭೌ.ಮಾ.ಪದ್ಧತಿಯನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಂಡು ಮತ್ತು ವಾಣಿಜ್ಯಕ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಹೊಸದಾಗಿ ವಿಂಗಡಿಸಿ ತೆರಿಗೆ ತಳಹದಿಯನ್ನು ಹೇಗೆ ವಿಸ್ತರಿಸಬಹುದೆಂಬುದನ್ನು ಬೃ.ಬಿ.ಮ.ನ.ಪಾಲಕೆಯ ಅನುಭವಗಳನ್ನು ದೇಶದ ಯಾವುದೇ ಭಾಗದಲ್ಲ ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಕಷ್ಟವೇನು ಆಗುವುದಿಲ್ಲ.