मनोहर लाल
MANOHAR LAL

(5)

आवासन और शहरी कार्य मंत्री एवं
विद्युत मंत्री
भारत सरकार
Minister of
Housing and Urban Affairs; and
Minister of Power
Government of India

18 October, 2024

D.O. No. O-17024/117/2020-Housing-UD (E: 9093288)

Dear Shri Sukhvinder Singh Ji,

This is regarding the issue of levy of stamp duty on transfer of common areas to the association of allottees. As per Section 17 of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 [RERA], the promoters are required to execute a registered conveyance deed in favour of association of allottees or the competent authority, for the undivided proportionate title in the common areas. Furthermore, the promoters are also obligated to execute the conveyance deed within two months from the date of issue of occupancy certificate. This has been done to prevent the builders / developers from cheating the homebuyers and to transfer the ownership of the common areas to the association of allottees.

It is evident that when homebuyers purchase their homes or flats, the stamp duty charged on the sale deed already includes the proportionate share of common areas, ensuring that the value of these common areas is accounted for in the stamp duty collected for each unit. However, stamp duty is still separately levied by the State Governments on transfer of common areas to the association of allottees, leading to double collection of stamp duties. This financial burden indirectly falls upon the homebuyers / association of allottees, which discourages the execution of transfer of common areas to the association of allottees. I have been informed that in such a scenario, the promoters, taking advantage of the situation, charge excessive maintenance charges from the homebuyers, which is detrimental to the interest and welfare of homebuyers.

I would like to bring to your notice that in order to encourage transfer of ownership of common areas to the association of allottees, the Government of Chhattisgarh has reduced the stamp duty charges to Rs. 10,000 and registration charges to Rs. 5,000 on the transfer of common areas. A copy of the notification is at annexure.

Contd....2/-

Office:- Room No. 104-C, Nirman Bhawan, New Delhi-110011; Phone: 011-23061232, 23063495, 23061166, 23061162, 23062089 (Fax)

I, therefore, request you to either consider a similar reduction or a complete waiver of the stamp duty on conveyance deeds related to the transfer of common areas in your State / Union Territory. This would significantly reduce the financial burden on the homebuyers / associations of allottees and would ensure that the ownership of common areas is transferred to them.

Encl: As above.

Yours sincerely,

(Manohar Lal)

Shri Sukhvinder Singh
Chief Minister of Himachal Pradesh
Chief Minister's Office
HP Secretariat, Shimla – 171002
Himachal Pradesh

"बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी.2-22-छत्तीसगढ़ गजट / 38 सि. से. भिलाई, दिनांक 30-05-2001."

पंजीयन क्रमांक
"छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2013-2015."

छत्तीसगढ़ शासन

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 587] रायपुर, मंगलवार, दिनांक 20 सितम्बर 2022 — भाद्रपद 29, शक 1944

वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नवा रायपुर अटल नगर

अटल नगर, दिनांक 16 सितम्बर 2022

अधिसूचना

क्रमांक एफ 10—34/2022/वा.क.(प.)/पांच(80).— भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का सं. 2) की धारा 9 की उप–धारा (1) के खण्ड (क) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्द्वारा, भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016(2016 का सं. 16) की धारा 11 की उप–धारा (4) के खण्ड (च) के प्रावधानों के अधीन आवास एवं पर्यावरण विभाग अथवा छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित रहवासी कॉलोनी के प्रमोटर्स द्वारा आबंटितियों के समूह अथवा रहवासी सोसाइटी के पक्ष में कॉलोनी के सामान्य क्षेत्र (कामन एरिया) के हस्तांतरण संबंधी निष्पादित लिखतों पर, उक्त अधिनियम की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 23 के अंतर्गत प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में कमी करते हुए, स्टाम्प शुल्क केवल 10,000/– रूपये प्रभार्य करती है।

स्पष्टीकरण :— इस अधिसूचना के प्रयोजन हेतु, —

1. प्रमोटर्स से अभिप्रेत है भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का सं. 16) के अन्तर्गत पंजीकृत प्रवर्तक/भवन निर्माता (प्रमोटर्स/बिल्डर्स)।
2. यह छूट/कमी संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश या उनके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रमाणित कॉलोनियों के सामान्य क्षेत्र के हस्तांतरण संबंधी निष्पादित लिखतों पर दी जायेगी।

यह अधिसूचना, राजपत्र में इसके प्रकाशन की तिथि को प्रवृत्त होगी।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
निरंजन दास, सचिव.

अटल नगर, दिनांक 16 सितम्बर 2022

क्रमांक एफ 10—34/2022/वा.क.(पं.)/पांच(80).— भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ–10–34/2022/वा.क.(पं.)/पांच (80), दिनांक 16–09–2022 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
निरंजन दास, सचिव.

Atal Nagar, the 16th September 2022

NOTIFICATION

No. F 10-34/2022/CT(R)/V (80).— In exercise of the powers conferred by clause (a) of sub-section (1) of Section 9 of the Indian Stamp Act, 1899 (No. 2 of 1899), the State Government, hereby, charges stamp duty only rupees 10,000/- , by reducing the stamp duty chargeable under Article 23 of Schedule 1-A of the said Act, on the instrument executed by promoters of Residential Colony to the Group of Allottees or the residential society for the transfer of common area of the colony, approved by the Housing and Environment Department or Chhattisgarh Real Estate Regulatory Authority under the provisions of clause(f) of sub-section(4) of Section 11 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (No. 16 of 2016).

Explanation:- For the purpose of the notification .-

1. Promoter means Promoter/Builders registered under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (No. 16 of 2016).
2. Exemption/Reduction shall be given on the instruments executed relating to transfer of the common areas of the colonies attested by the Director, Town and Country Planning or its authorized signatory.

The Notification shall come into force on the date of its publication in the Official Gazette.

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
NIRANJAN DAS, Secretary.

अटल नगर, दिनांक 16 सितम्बर 2022

अधिसूचना

क्रमांक एफ 10-34/2022/वा.क.(पं.)/पांच(81).— रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का सं. 16) की धारा 78 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्द्वारा, इस विभाग की अधिसूचना क्र. 816—635—पांच—पृ.—आ., दिनांक 24 फरवरी 1975 सहपठित अधिसूचना क्र. एफ 3—53/2020/वा.क.(पं.)/पांच (19), दिनांक 4 फरवरी 2022 में और संशोधन करती है, अर्थात् :—

संशोधन

उक्त अधिसूचना में, —

शीर्षक "पंजीयन शुल्क की सारणी" से संलग्न उप—शीर्षक "छूट तथा मुक्ति" में, सरल क्रमांक (63) के पश्चात् निम्नलिखित सरल क्रमांक (64) जोड़ा जाये, अर्थात् :—

"(64) राज्य सरकार, एतद्द्वारा, भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का सं. 16) की धारा 11 की उप—धारा (4) के खंड (च) के प्रावधानों के अधीन आवास एवं पर्यावरण विभाग अथवा छत्तीसगढ़ भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित रहवासी कॉलोनी के प्रमोटर्स द्वारा आबंटितियों के समूह अथवा रहवासी सोसाइटी के पक्ष में कॉलोनी के सामान्य क्षेत्र के हस्तांतरण संबंधी निष्पादित लिखतों पर प्रभार्य पंजीयन शुल्क में कमी करते हुए, केवल 5000/— रूपये पंजीयन शुल्क प्रभार्य करती है।"

स्पष्टीकरण :— इस अधिसूचना के प्रयोजन हेतु, —

1. प्रमोटर्स से अभिप्रेत है भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का सं. 16) के अन्तर्गत पंजीकृत प्रवर्तक/भवन निर्माता (प्रमोटर्स/बिल्डर्स)।
2. यह छूट/कमी संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश या उनके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रमाणित कॉलोनी के सामान्य क्षेत्र के हस्तांतरण संबंधी निष्पादित लिखतों के पंजीयन पर दी जाएगी।

यह अधिसूचना, राजपत्र में इसके प्रकाशन की तिथि को प्रवृत्त होगी।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
निरंजन दास, सचिव.

अटल नगर, दिनांक 16 सितम्बर 2022

क्रमांक एफ 10–34/2022/वा.क.(पं.)/पांच(81).— भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ 10–34/2022/वा.क.(पं.)/पांच (81), दिनांक 16–09–2022 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
निरंजन दास, सचिव.

Atal Nagar, the 16th September 2022

NOTIFICATION

No. F 10-34/2022/CT(R)/V (81).— In exercise of the powers conferred by Section 78 of the Registration Act,1908 (No. XVI of 1908), the State Government, hereby, makes the following further amendment in this Department's Notification No. 816-635-Five-SR, dated 24th February, 1975 read with Notification No. F 3-53/2020/CT(R)/V(19), dated 4th February, 2022, namely :-

AMENDMENT

In the said notification,-

In sub-head "exemption and deduction" appended to the Heading "Table of registration fees", after serial number (63), the following serial number (64) shall be added, namely :-

"(64) The State Government, hereby, charges rupees 5000/-, registration fees only, by reducing the registration fees chargeable, on the instrument executed by promoters of residential colony to the Group of Allottees or the residential society for the transfer of Common Areas of the colony, approved by the Housing and Environment Department or Chhattisgarh Real Estate Regulatory Authority under the provisions of clause (f) of sub-section (4) of Section 11 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (No. 16 of 2016)."

Explanation:- For the purpose of the notification,-

1. Promoter means Promoter/Builders registered under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (No. 16 of 2016).
2. Exemption/Reduction shall be given on the registration of instruments executed relating to transfer of the common areas of the colonies attested by the Director, Town and Country Planning or its authorized signatory.

This Notification shall come into force on the date of its publication in the Official Gazette.

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
NIRANJAN DAS, Secretary.

संचालक, मुद्रण तथा लेखन सामग्री, छत्तीसगढ़ द्वारा शासकीय मुद्रणालय, रायपुर से मुद्रित तथा प्रकाशित – 2022.