২০২৫-২৬ অর্থবছরের বাজেটে জমির মূল্য নির্ধারণ

❖ **মূল পরিবর্তন কী?**

বর্তমান পদ্ধতি: জমির রেজিস্ট্রেশন হয় **মৌজামূল্য** (সরকার নির্ধারিত, কৃত্রিমভাবে কম) অনুযায়ী।

প্রস্তাবিত পদ্ধতি: রেজিস্ট্রেশন হবে **জমির প্রকৃত বাজারমূল্যের ভিত্তিতে**।

এটি হবে **আদান-প্রদান করা দামে**, যা নিয়মিত **আপডেট** হবে এবং **সরকারি ডাটাবেজে** প্রকাশিত হবে।

❖ **এই পরিবর্তনের লক্ষ্য কী?**

1. অপ্রদর্শিত অর্থ ও কর ফাঁকি রোধ করা
2. সরকারের রাজস্ব আয় বাড়ানো
3. আর্থিক স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতা নিশ্চিত করা
4. কালোটাকার প্রবাহ কমানো

❖ **বর্তমান বাস্তবতা (সমস্যা)**

➢ দলিল রেজিস্ট্রি হয় **কম দামে** (মৌজামূল্যে), আর বাকি অর্থ হয় নগদে।
➢ এতে করে:

1. জমির প্রকৃত দাম লুকানো যায়
2. আয়কর, মূসক, স্ট্যাম্প ফি—সবই কম দিতে হয়
3. সরকার রাজস্ব হারায়
4. কালো টাকা বৈধ করার সুযোগ তৈরি হয়

সেন্টার ফর পলিসি ডায়ালগ (সিপিডি) অনুসারে, সরকার প্রতি বছর প্রায় ৬,০০০ কোটি টাকা রাজস্ব হারাচ্ছে শুধু এই কারণে।

❖ **নতুন প্রস্তাবনায় কী থাকছে?**

দিক	প্রস্তাবিত পরিবর্তন
মূল্য নির্ধারণ	বাজারদর অনুযায়ী (রিয়েল টাইম/বার্ষিক হালনাগাদ)
সমন্বয় করবে	ভূমি, আইন, গণপূর্ত ও প্রতিরক্ষা মন্ত্রণালয়

দিক	প্রস্তাবিত পরিবর্তন
মূল্য প্রকাশ	সরকারিভাবে প্রকাশিত ডাটাবেজে
কর হারে পরিবর্তন	বাজারমূল্য অনুযায়ী রেজিস্ট্রেশন ফি, আয়কর, মূসক ইত্যাদি হার **কমানো হবে আনুপাতিকভাবে**, যাতে মোট ব্যয় নিয়ন্ত্রণে থাকে

❖ **সরকারের লাভ**

উৎস	২০২৩-২৪ অর্থবছরে রাজস্ব আদায় (কোটি টাকা)
রেজিস্ট্রেশন ফি	১,৫৯৮
আয়কর	৬,৩৯৪
মূসক	৩৬৮
স্ট্যাম্প ফি	৭৭
স্থানীয় কর	৩,৯৪৪
অন্যান্য	২৬২
মোট	**১২,৬৪৩ কোটি** (প্রায়)

যদি রেজিস্ট্রেশন বাজারমূল্যে হয়, তাহলে এই আয় আরও বহুগুণ বাড়তে পারে।

❖ **সম্ভাব্য চ্যালেঞ্জ/সমালোচনা**

1. জমির দাম আরও বাড়বে (প্রস্তাবিত মূল্যই রেফারেন্স হয়ে দাঁড়াবে)
2. রেজিস্ট্রেশন ব্যয় অনেক বেড়ে যাবে
3. নগদ লেনদেন বন্ধ হবে না পুরোপুরি, বরং বিকল্প পথে চলে যেতে পারে
4. উদ্যোক্তারা বিনিয়োগে পিছিয়ে পড়তে পারেন (জমির খরচ বেড়ে গেলে প্রকল্প খরচও বাড়বে)
5. ব্যাংক ঋণের ওপর চাপ বাড়বে, কেননা বেশি দামে জমি কিনতে হলে ঋণও বেশি নিতে হবে
6. সহজীকরণ ও ভারসাম্য রক্ষা না করলে, এটি জমির দাম, বিনিয়োগ পরিবেশ, এবং মধ্যবিত্ত গৃহায়ন চাহিদা—এই তিনটি খাতকে চাপে ফেলতে পারে।

❖ **নীতিগত দিক থেকে বিশ্লেষণ:**

দিক	প্রভাব
✓ কর ন্যায্যতা	বাড়বে
✓ রাজস্ব আয়	বাড়বে
✓ কালো টাকা	নিয়ন্ত্রণ সম্ভব

দিক	প্রভাব
বিনিয়োগ পরিবেশ	কিছুটা নেতিবাচক চাপ সৃষ্টি করতে পারে
গৃহায়ন ব্যয়	বাড়তে পারে

❖ **সম্ভাব্য সমাধান বা ভারসাম্য তৈরি করার পথ:**

1. রেজিস্ট্রেশন ফি ও কর হার যৌক্তিক হারে হ্রাস করা
2. প্রথমবারের জমি ক্রেতার জন্য কিছু ছাড় দেওয়া
3. ডিজিটাল লেনদেন বাধ্যতামূলক করা, যাতে নগদ লেনদেন বন্ধ হয়
4. সমন্বিত ডিজিটাল মূল্য ডাটাবেজ তৈরি করা, যাতে বাজারদর ঠিকভাবে প্রতিফলিত হয়
5. সারচার্জ বা স্ট্যাম্প ডিউটি ক্যাপিং করা, যাতে ব্যয় নিয়ন্ত্রণে থাকে

বাস্তব উদাহরণ: ঢাকার মিরপুর এলাকায় ৫ কাঠা জমি বিক্রি

বিবরণ	তথ্য
অবস্থান	মিরপুর (রাজউক এলাকা)
জমির পরিমাণ	৫ কাঠা (১ কাঠা = ৭২০ বর্গফুট) = ৩,৬০০ বর্গফুট

ধরি—

বিবরণ	পরিমাণ (প্রতি কাঠা)
মৌজামূল্য (সরকারি)	১৫ লাখ টাকা
বাজারমূল্য (বাস্তব বিক্রয়মূল্য)	৬০ লাখ টাকা

❖ **বর্তমানে (মৌজামূল্য ভিত্তিক)**

খাত	হিসাব	মোট
জমির সরকারি মূল্য	১৫ লাখ × ৫	₹৭৫ লাখ
রেজিস্ট্রেশন ফি (২%)	₹৭৫ লাখ × ২%	₹১.৫ লাখ
স্ট্যাম্প ডিউটি (৩%)	₹৭৫ লাখ × ৩%	₹২.২৫ লাখ
আয়কর (৫%)	₹৭৫ লাখ × ৫%	₹৩.৭৫ লাখ
মূসক ও স্থানীয় কর	ধরলাম ₹১ লাখ	₹১ লাখ
✓ **মোট ব্যয়**	–	₹৮.৫ লাখ

কিন্তু বাস্তবে জমির দাম ছিল: ₹৬০ লাখ × ৫ = ₹৩ কোটি
অতিরিক্ত ₹২.২৫ কোটি **নগদে** লেনদেন (অপ্রদর্শিত), যা কর ফাঁকির উৎস।

❖ **প্রস্তাবিত পদ্ধতিতে (বাজারমূল্য ভিত্তিক)**

খাত	হিসাব	মোট
জমির মূল্য	৬০ লাখ × ৫	₹৩ কোটি
রেজিস্ট্রেশন ফি (কমিয়ে ১%)	₹৩ কোটি × ১%	₹৩ লাখ
স্ট্যাম্প ডিউটি (কমিয়ে ১.৫%)	₹৩ কোটি × ১.৫%	₹৪.৫ লাখ
আয়কর (কমিয়ে ২%)	₹৩ কোটি × ২%	₹৬ লাখ
মূসক ও স্থানীয় কর	ধরলাম ₹২ লাখ	₹২ লাখ
✓ **মোট ব্যয়**	–	₹১৫.৫ লাখ

❖ **তুলনামূলক চিত্র**

বিষয়	বর্তমান	প্রস্তাবিত	পার্থক্য
রেজিস্ট্রেশন ভ্যালু	₹৭৫ লাখ	₹৩ কোটি	+₹২.২৫ কোটি
মোট কর/ফি	₹৮.৫ লাখ	₹১৫.৫ লাখ	+₹৭ লাখ (কিন্তু স্বচ্ছ)
কর ফাঁকি সম্ভাবনা	খুব বেশি	অনেক কম	✓
স্বচ্ছতা	কম	বেশি	✓
কালো টাকা	বৃদ্ধি পায়	নিয়ন্ত্রণে আসে	✓

❖ **মূল পয়েন্ট:**

✓ **বর্তমানে জমির প্রকৃত মূল্য গোপন রেখে দলিল হয় কম দামে।**
✓ **এই ব্যবস্থায় সরকার রাজস্ব হারায়, আর করদাতারা অপ্রদর্শিত অর্থ ব্যবহার করেন।**
✓ **বাজারমূল্য ভিত্তিক রেজিস্ট্রেশন চালু হলে:**

1. স্বচ্ছতা আসবে
2. কালো টাকা নিয়ন্ত্রণ হবে
3. তবে খরচ কিছুটা বাড়বে, যার জন্য কর হার আনুপাতিকভাবে কমানোর প্রস্তাব করা হয়েছে

❖ **সর্বশেষ:**

যদিও প্রস্তাবিত ব্যবস্থায় ব্যয় বাড়ে, তবু পুরো অর্থনৈতিক চক্রটি হয় আরও স্বচ্ছ ও বৈধ। এটি দীর্ঘমেয়াদে রাজস্ব আদায়, বিনিয়োগ পরিবেশ এবং কালো অর্থনীতির নিয়ন্ত্রণে ইতিবাচক ভূমিকা রাখবে।