अकृषिक परवानगी, सनद तसेच अकृषिक आकारणी रद्द करण्याबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम २०२५ च्या अनुषंगाने दिशानिर्देश देण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल विभाग
शासन परिपत्रक क्रमांकः एनएपी-२०२५/प्र.क्र.१७७/जमीन-०१अ

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०००३२
दिनांक:-१५ ऑक्टोबर, २०२६

वाचा :-

१) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६
२) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६
३) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५
४) महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्रमांकः एनएपी-२०२५/प्र.क्र.१७७/जमीन-०१अ, दिनांक १०.०२.२०२६
५) महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, शासन परिपत्रक क्रमांकः एनएपी-२०२५/प्र.क्र.१७७/जमीन-०१अ, दिनांक २३.०४.२०२६

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिते मधील अकृषिक परवानगी, सनद व अकृषिक कर आकारणी बाबतच्या तरतुदींमध्ये सुधारणा करण्यात आल्या आहेत. सदर सुधारणेच्या अनुषंगाने दिनांक १०.०२.२०२६ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये सविस्तर दिशा-निर्देश देण्यात आले आहेत. त्यानुषंगाने विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजुरीच्यावेळी नागरिकांना अकृषिक रुपांतरणासाठी अधिमूल्य भरुन घेण्याकरिता, नगर विकास विभागामार्फत विकसित करण्यात आलेल्या Building Plan Management System- BPMS (https://mahavastu.maharashtra.gov.in), आणि Auto DCR (https://maha.autodcr.com/BPAMSClient/Default.aspx) या संगणकीय प्रणालीमध्ये सुविधा उपलब्ध करून दिलेल्या सुविधांबाबत सर्व क्षेत्रीय अधिकारी / प्राधिकारी तसेच सर्व नागरिकांना संदर्भाधीन क्रमांक ५) येथील दिनांक २३.०४.२०२६ रोजीच्या शासन

परिपत्रकान्वये पूरक सूचना / दिशानिर्देश देण्यात आले आहेत. या सूचनांनुसार क्षेत्रीय स्तरावर कार्यवाही करतेवेळी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४७ नुसार क्षेत्र फळनिहाय शिघ्र सिद्ध गणकानुसार जमिनीचे बाजार मूल्य विचारात घेणे तसेच मानीव अभिहस्तांतरण झालेल्या गृहनिर्माण संस्थांकडून एकरकमी अधिमूल्य भरून घेतेवेळी निर्माण होणारा संभ्रम दूर करण्यासाठी क्षेत्रीय अधिकारी/प्राधिकारी तसेच नागरीक यांना सूचना निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती.

शासन परिपत्रक

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५ तसेच, संदर्भ क्रमांक ४) व ५) येथे नमूद दिनांक १०.०२.२०२६ व दिनांक २३.०४.२०२६ रोजीच्या शासन निर्णय व शासन परिपत्रकाच्या अनुषंगाने कार्यवाही करण्याच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे सूचना / दिशानिर्देश देण्यात येत आहेत:-

१. दिनांक ३१.१२.२०२५ पूर्वी प्रचलित नियमानुसार अकृषिक परवानगी /अकृषिक वापराची सनद दिलेल्या प्रकरणी यापुढे वार्षिक अकृषिक कराची आकारणी न करता त्याऐवजी संबंधितांना नोटीस देवून चलनाव्दारे एकरकमी अधिमूल्य भरून घेण्याची कार्यवाही संबंधित तहसिलदार यांनी करावी. तसेच ज्या प्रकरणी अकृषिक वापराची सनद उपलब्ध नसेल अथवा सनद आता नव्याने देणे शक्य नसल्याने अशा प्रकरणी संबंधित नियोजन प्राधिकाऱ्याने दिलेली बांधकाम परवानगी आणि त्या इमारतीकरीता दिलेले भोगवटा प्रमाणपत्र सादर केले असल्यास अशा प्रकरणी देखिल वार्षिक अकृषिक कराची आकारणी न करता एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्य भरून घेण्याची कार्यवाही तहसिलदार यांनी करावी.

    अशी कार्यवाही करतांना ज्या जमिनी दिनांक ३१.१२.२००१ रोजी किंवा त्यापूर्वी बिनशेती झाल्या, त्या जमिनींवर सन २००१ च्या चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार तसेच ज्या जमिनी दिनांक ०१.०१.२००२ रोजी किंवा त्यानंतर बिनशेती झाल्या आहेत त्या जमिनींकरीता त्या-त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार असलेल्या दराने महाराष्ट्र

जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ४७ मध्ये नमूद टप्प्यांनुसार व दराने अधिमूल्याची रक्कम वसूल करण्याची कार्यवाही संबंधित तहसिलदार यांनी करावी. सदर कार्यवाही केल्यानंतर एकरकमी अधिमूल्याचा भरणा केल्याबाबतची नोंद संबंधित जमिनीच्या ७/१२ अथवा मिळकत पत्रिकेमध्ये इतर हक्क सदरी घेण्यात यावी.

२. यापूर्वी नियोजन प्राधिकरणाने /नियोजन प्राधिकाऱ्याने वार्षिक अकृषिक कराऐवजी एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्य वसूल केले असल्यास सदर अधिमूल्याची रक्कम शासन जमा करण्याची कार्यवाही संबंधित नियोजन प्राधिकरण /नियोजन प्राधिकारी यांनी करावी.

३. ज्या प्रकरणी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन/भूखंडाचे मानीव अभिहस्तांतरण झालेले आहे अशा जमिनींचे देखील वरीलप्रमाणे एक रकमी अधिमूल्य संबंधित गृहनिर्माण संस्थांकडून वसूल करण्यात यावे. अशा संस्थांकडून एकरकमी अधिमूल्य वसूल करतांना मानीव अभिहस्तांतरण ज्या दिनांकास झाले आहे त्या दिनाकास लागू असलेल्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या संबंधित जमिनीच्या चालू बाजारमूल्याच्या रकमेनुसार अधिमूल्याची आकारणी संबंधित तहसिलदार यांनी करावी.

४. वरिलप्रमाणे नमूद केल्यानुसार परिगणनेअंती येणारी अधिमूल्याची रक्कम सुधारणा दिनांकापासून एक वर्षाच्या आत म्हणजेच दिनांक ३१.१२.२०२६ पूर्वी संबंधित जमिन/भूखंडधारक यांना शासन जमा करणे आवश्यक आहे. त्याकरीता संबंधित तहसिलदार यांचेकडून अकृषिक वापरात असलेल्या जमिनीबाबत अधिमूल्याच्या रकमेची परिगणना करून संबंधितांना नोटीस देवून सदर रक्कम ऑफलाईन पध्दतीने चलानव्दारे शासन जमा करण्याबाबत कळविण्याची कार्यवाही करावी. संबंधितांकडून विहित कालावधीत अधिमूल्याची रक्कम करून घेण्यात यावी. संबंधित मिळकत धारकांनी विहित कालावधीत अधिमूल्याची रक्कम शासन जमा न केल्यास विहित कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर सदर रक्कम दंड आणि व्याजासह वसुल करण्यात यावी.

५. वार्षिक अकृषिक कर (N.A. टॅक्स) ऐवजी एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्य भरून घेताना नियोजन प्राधिकरणाने भोगवटादार प्रमाणपत्र (O.C.) दिलेले असल्यास आणि मोजणी

नकाशा उपलब्ध असल्यास अशा प्रकरणी पुन्हा मोजणी करण्याची आवश्यकता नाही. तथापि, सीमांकन, हद्द निश्चिती किंवा इतर प्रकरणी आवश्यकतेनुसार मात्र मोजणीची कार्यवाही करण्यात यावी.

०२. सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०२६१०१५१८११२४८३४८ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

BHAGWAN
MARUTI SAWANT

Digitally signed by BHAGWAN MARUTI SAWANT
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT,
2.5.4.20=8EE89EB0AEC64F8BC0BDF8D85DDB4706D35ABD8B73C618E114EE98D5C9ECF57B, postalCode=400032, st=Maharashtra,
serialNumber=C7DBA1C6B5F7AB2A6CABC4F7EAD8CFA74F8F7A0FADCAC76D8F1CF22569F16BD3, cn=BHAGWAN MARUTI SAWANT
Date: 2026.10.15 18:12:22 +05'30'

(भगवान सावंत)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. विभागीय आयुक्त (सर्व)
२. जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमिअभिलेख (म.रा.) पुणे
३. नोंदणी महानिरीक्षक आणि मुद्रांक नियंत्रक, पुणे
४. संचालक, नगर रचना महाराष्ट्र राज्य, पुणे
५. जिल्हाधिकारी (सर्व)
६. सर्व महानगरपालिका आयुक्त
७. सर्व उप संचालक भूमी अभिलेख
८. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद (सर्व)
९. सर्व जिल्हा अधिक्षक, भूमी अभिलेख
१०. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) १/२, महाराष्ट्र मुंबई/नागपूर
११. महालेखापाल (लेखा परीक्षा) १/२, महाराष्ट्र मुंबई/नागपूर
१२. अधिदान व लेखाधिकारी, बृहन्मुंबई
१३. सर्व जिल्हा कोषागार अधिकारी,
१४. सर्व प्रशासकीय विभाग
१५. निवड नस्ती (कार्यासन-जमीन-०१अ)