

রিয়েল এস্টেট এ্যান্ড হাউজিং এসোসিয়েশন অব বাংলাদেশ (রিহ্যাব) কর্তৃক “রিয়েল এস্টেট ফিন্যান্স” বিষয়ে কতিপয় প্রস্তাবনা

ক্রমিক নং:	প্রস্তাবনা	সুপারিশ	যুক্তিযুক্ততা	বিদ্যমান বিধি-বিধান
১.	আবাসন খাতে বাংলাদেশ ব্যাংক কর্তৃক সিঙ্গেল ডিজিট সুদে দীর্ঘমেয়াদী রি-ফাইন্যান্সিং চালু এবং ২০ হাজার কোটি টাকার তহবিল গঠন।	আবাসন শিল্প রক্ষার্থে অবিলম্বে বাংলাদেশ ব্যাংক কর্তৃক রি-ফাইন্যান্সিং ব্যবস্থা চালু করা প্রয়োজন। যাতে ক্রেতা সাধারণ চাহিদামত ঢাকা শহরের আশে-পাশে বা মিউনিসিপ্যাল এলাকার পার্শ্বে ১৫০০ বর্গফুট বা তার চেয়ে ছোট ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য স্বল্প সুদে দীর্ঘমেয়াদি ঋণ গ্রহণ করতে সক্ষম হন। এই ক্ষেত্রে ডিবিএইচ, আইডিএলসি, ন্যাশনাল হাউজিং এর মত অর্থলব্ধীকারী প্রতিষ্ঠান সমূহের মাধ্যমে সহজ শর্তে গৃহ ঋণ বিতরণ করা যেতে পারে। এছাড়া সরকার চাইলে ফ্ল্যাটের সাইজের উপর ভিত্তি করে দীর্ঘ মেয়াদী ঋণ ও স্বল্প সুদের হার নির্ধারণ করতে পারে। এ ক্ষেত্রে ন্যূনতম ২০ হাজার কোটি টাকার একটি তহবিল গঠন করা অতিব জরুরী।	সাম্প্রতিক সময়ে বিশ্ব অর্থনৈতিক মন্দা, দেশে শেয়ার মার্কেটের ধ্বস, বিভিন্ন প্রবাসী কর্মীদের দেশে অপ্রত্যাশিত প্রত্যাবর্তনসহ বিভিন্ন আইনি বিধি নিষেধ এর কারণে সার্বিকভাবে আবাসন শিল্পের লেন-দেন ৬০% হ্রাস পেয়েছে। মূলত: এই ঋণ প্রবাহ বৃদ্ধি করে ব্যক্তিগত পর্যায়ে ক্রেতা সৃষ্টি ও আবাসন শিল্পে গতি ফিরিয়ে আনা সম্ভব হবে।	বর্তমানে তফসিলী ব্যাংক কর্তৃক স্বল্প আয়ের মানুষের জন্য গৃহ ঋণ প্রদান বন্ধ আছে। সীমিত আয়ের মানুষের মধ্যে ২০০৭-২০০৮ এবং ২০০৮-২০০৯ সালে মাত্র ৯% সুদে গৃহ ঋণ প্রদান করা হয়েছিল।
২.	ফ্ল্যাট ও প্লট রেজিস্ট্রেশন সংশ্লিষ্ট কর ও ফি সর্বমোট ৭% নির্ধারণ করা।	রিহ্যাবের প্রস্তাব হচ্ছে ফ্ল্যাট ও প্লট রেজিস্ট্রেশন সংশ্লিষ্ট ফি ও কর সমূহ হ্রাস করে ৭% হার নির্ধারণ করা। যা নিম্ন-বর্ণিত হার হিসাবে করা যেতে পারে:- ক. গেইন ট্যাক্স ২%, খ. স্ট্যাম্প ফি ১.৫%, গ. রেজিস্ট্রেশন ফি ১% ঘ. স্থানীয় সরকার কর ১% ঙ. মূল্য সংযোজন কর ১.৫% সর্বমোট: ৭%	বর্তমানে রেজিস্ট্রেশন সংক্রান্ত ব্যয় অত্যধিক হওয়ায় ফ্ল্যাট বা প্লট ক্রেতারা রেজিস্ট্রেশন করার আশ্রয় হারিয়ে ফেলছে। ফলে সরকার এই খাত থেকে যথাযথ রাজস্ব প্রাপ্তি থেকে বঞ্চিত হচ্ছে। সুতরাং অবিলম্বে রেজিস্ট্রেশন ব্যয় হ্রাস করা প্রয়োজন। উল্লেখ্য যে, অন্যান্য সার্কভুক্ত দেশের তুলনায় বাংলাদেশের রেজিস্ট্রেশন ব্যয় অতি উচ্চ এবং সার্কভুক্ত অন্যান্য দেশসমূহের রেজিস্ট্রেশন ব্যয় ৪-৭% এর অধিক নয়।	বিদ্যমান অর্থ আইনে রেজিস্ট্রেশন সংক্রান্ত ব্যয় নিম্নরূপঃ ক. গেইন ট্যাক্স ৪% খ. স্ট্যাম্প ফি ৩% গ. রেজিস্ট্রেশন ফি ২% ঘ. স্থানীয় সরকার কর ২% ঙ. মূল্য সংযোজন কর ৩%। সর্বমোট রেজিস্ট্রেশন বাবদ ব্যয়: ১৪%-১৬%।

রিয়েল এস্টেট এ্যান্ড হাউজিং এসোসিয়েশন অব বাংলাদেশ (রিহ্যাব) কর্তৃক “রিয়েল এস্টেট ফিন্যান্স” বিষয়ে কতিপয় প্রস্তাবনা

ক্রমিক নং:	প্রস্তাবনা	সুপারিশ	যুক্তিযুক্ততা	বিদ্যমান বিধি-বিধান
৩.	বৈধভাবে উপার্জিত অপ্রদর্শিত অর্থ আবাসনে বিনিয়োগের সুযোগ প্রদানের লক্ষ্যে আয়কর অধ্যাদেশ- ১৯৮৪ এর ধারা ১৯বি এর যুগোপযোগী সংশোধন।	আবাসন ক্রেতা সাধারণের ক্ষেত্রে প্রথম ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য অর্থের উৎস প্রদর্শন না করার সুযোগসহ আয়কর অধ্যাদেশ-১৯৮৪ এর ধারা ১৯ বি এর পুনঃপ্রবর্তন। আবাসন খাতের সাম্প্রতিক পরিস্থিতি মোকাবেলায় ৫-১০ বৎসরের জন্য গৃহায়ন খাতে অপ্রদর্শিত অর্থ ফ্ল্যাট, প্লট, বাণিজ্যিক ভবন ও বিপণীভিতান- এ বিনিয়োগের জন্য আয়কর অধ্যাদেশ- ১৯৮৪ এর ধারা ১৯ বিবিবিবিবি তে ইনডেমিনিটি রেখে এই ধারা সংশোধন করা প্রয়োজন, ফলে দেশের জাতীয় সম্পদ ও প্রবৃদ্ধি বৃদ্ধি পাবে। (যেমন: <b>Section of income Tax Ordinance, 1984 19B:</b> Notwithstanding anything contained in this Ordinance or any other law for the time being in force, no question as to the source of any sum invested by any person in the construction or purchase of any building or apartment shall be raised if the assessee pays, before the assessment is completed for the relevant assessment year, tax at the rate-)	আয়কর অধ্যাদেশ ১৯৮৪ এর ধারা ১৯বি অবিলম্বে পুনঃপ্রবর্তন করা না হলে, বিপুল পরিমাণ অর্থ বিদেশে পাচার হওয়া উত্তরোত্তর বৃদ্ধি পাবে। এছাড়া বর্তমানে বিভিন্ন দেশে “সেকেন্ড হোম” গ্রহণের সুযোগ থাকায় দেশের প্রচুর অর্থ বিদেশে চলে যাচ্ছে, এই সব দেশে ফ্ল্যাট/এপার্টমেন্ট ক্রয়ের অর্থের উৎস বিষয়ে প্রশ্ন তোলা হয় না। অপ্রদর্শিত অর্থ দেশে বিনিয়োগের সুযোগ করে দেয়া হলে ভবিষ্যতে ঐ সকল বিনিয়োগকারী ট্যাক্স-নেটের আওতায় চলে আসবে, সরকারের রাজস্ব উপার্জন বৃদ্ধি পাবে। কিন্তু আয়কর অধ্যাদেশ ১৯৮৪ এর ধারা ১৯বিবিবিবিবি তে ইনডেমিনিটি না থাকার কারণে দেশের রাজস্ব আয় বৃদ্ধি পাচ্ছে না। দুদৃক থেকে দেশে ফ্ল্যাট/এপার্টমেন্ট ক্রয় বিষয়ে অজস্র চিঠি বিভিন্ন শ্রেণীর ব্যক্তিকে পাঠানোর কারণে আবাসনে বিনিয়োগ ক্ষেত্রে বৈরী পরিবেশ ও আতঙ্ক সৃষ্টি হয়েছে, যা যৌক্তিক পর্যায়ে এনে বন্ধ করা অত্যাবশ্যিক।	<b>Section of income Tax Ordinance, 1984 19B:</b> Notwithstanding anything contained in this Ordinance, source of any sum invested by any person, in the construction or purchase of any residential building or apartment, shall be deemed to have been explained if the assessee pays, before the assessment for the relevant assessment year in which the investment is completed, tax at the following rate..... বিদ্যমান ধারায় ইনডেমিনিটির সুযোগ রাখা হয়নি।
৪.	আবাসন শিল্প রক্ষার্থে নির্দিষ্ট সময়ের জন্য বিদ্যমান মূল্য সংযোজন কর হ্রাস সহ নতুন ভাবে মূল্য সংযোজন কর আরোপ না করা।	বর্তমানে আবাসন শিল্পের সার্বিক অবস্থার পরিপ্রেক্ষিতে শিল্পটি রক্ষার প্রণোদনা হিসাবে একটি নির্দিষ্ট সময়ের জন্য মূল্য সংযোজন করের নির্ধারিত হার হ্রাস করা অতীব জরুরী। অতএব সুপারিশ হচ্ছে নির্দিষ্ট সময়ের জন্য মূল্য সংযোজন কর হ্রাস করে ১.৫% নির্ধারণ করা এবং নতুন ভাবে মূল্য সংযোজন কর আরোপ না করা।	সার্বিক অবস্থা বিবেচনায় নির্মাণ ব্যয় হ্রাস ও আনুষঙ্গিক ব্যয় কমানোর লক্ষ্যে নির্দিষ্ট মূল্য সংযোজন কর হ্রাস করা খুবই প্রয়োজন। এই জাতীয় বিবিধ ব্যয় হ্রাস করা হলে শিল্প মূল্যে ক্রেতা সাধারণকে তাদের সামর্থ্যের মধ্যে আবাসন সরবরাহ করা যাবে। অন্যদিকে, এই শিল্প স্থবিরতা থেকে মুক্তি পাবে এবং সরকারের রাজস্ব আয় বৃদ্ধি পাবে। অন্যথায় দেশের অর্থনীতিতে বিরূপ প্রভাব পড়তে পারে।	আবাসন খাতে মূল্য সংযোজন কর ১.৫%-৩% বিদ্যমান। সরকার সম্প্রতি এই খাতের জন্য আরও অতি উচ্চ হারে মূল্য সংযোজন কর নির্ধারণ করে নতুন আইন প্রণয়নের উদ্যোগ গ্রহণ করেছে বলে প্রকাশ।

রিয়েল এস্টেট এ্যান্ড হাউজিং এসোসিয়েশন অব বাংলাদেশ (রিহ্যাব) কর্তৃক “রিয়েল এস্টেট ফিন্যান্স” বিষয়ে কতিপয় প্রস্তাবনা

ক্রমিক নং:	প্রস্তাবনা	সুপারিশ	যুক্তিযুক্ততা	বিদ্যমান বিধি-বিধান																													
৫.	গৃহায়ন শিল্পের উদ্যোক্তাদের আয়কর হ্রাসকরণ সংক্রান্ত প্রস্তাব।	বিগত দুই বৎসর যাবত দেশের গৃহায়ন শিল্প জটিল সংকটে আবর্তিত হচ্ছে। গৃহায়ন শিল্পের বেসরকারী বিনিয়োগকারীগণ এই খাতে বিপুল পরিমাণ অর্থ বিনিয়োগ করে চরম অনিশ্চয়তার মধ্যে কার্যক্রম পরিচালনা করে যাচ্ছে। অধিকাংশ ডেভেলপারগণ অতি উচ্চসুদে ব্যাংক ঋণ গ্রহণ করে বর্তমানে তাদের পক্ষে ব্যাংক ঋণ ও সুদ পরিশোধ করা সম্ভব হচ্ছে না। বর্তমান পরিস্থিতিতে আয়করের উচ্চ হারের কারণে ক্রেতাগণ আগ্রহ হারাচ্ছে। এমতাবস্থায় রিহ্যাব প্রতি বর্গমিটারের জন্য নিম্নলিখিত হারে আয়কর নির্ধারণের সুপারিশ করছে:-	<table border="1"> <tr> <td>ব্যবহার আবাসিক</td> <td>শ্রেণী-১ (টাকায়) ৫০০/-</td> <td>শ্রেণী-২ (টাকায়) ৪৫০/-</td> <td>শ্রেণী-৩ (টাকায়) ৩০০/-</td> </tr> <tr> <td>অনাবাসিক ব্যবহার</td> <td>১০০০/- শ্রেণী-১ (টাকায়)</td> <td>৮০০/- শ্রেণী-২ (টাকায়)</td> <td>৫০০/- শ্রেণী-৩ (টাকায়)</td> </tr> <tr> <td>আবাসিক</td> <td>৫০০/-</td> <td>৪৫০/-</td> <td>৩০০/-</td> </tr> </table>	ব্যবহার আবাসিক	শ্রেণী-১ (টাকায়) ৫০০/-	শ্রেণী-২ (টাকায়) ৪৫০/-	শ্রেণী-৩ (টাকায়) ৩০০/-	অনাবাসিক ব্যবহার	১০০০/- শ্রেণী-১ (টাকায়)	৮০০/- শ্রেণী-২ (টাকায়)	৫০০/- শ্রেণী-৩ (টাকায়)	আবাসিক	৫০০/-	৪৫০/-	৩০০/-	<p>জমির অতি উচ্চমূল্য ও নির্মাণ সামগ্রীর অস্বাভাবিক মূল্য বৃদ্ধির কারণে ডেভেলপারের মুনাফা হ্রাস পাওয়ায় আয়করের পরিমাণ যৌক্তিক পর্যায়ে নামিয়ে নানা অপরিহার্য হয়ে পড়েছে।</p> <p>আবাসন শিল্পে এখন উল্লেখযোগ্য কোন বিনিয়োগ হচ্ছে না। ফলে নতুন করে আবাসন খাত আরো সংকটের দিকে এগিয়ে যাচ্ছে। বর্তমান পরিস্থিতিতে আবাসন ব্যবসায়ীরা তাদের কনস্ট্রাকশন সাইট গুলোতেও নির্মাণ সামগ্রী আনতে না পারায় নির্মাণ কাজ বিলম্বিত হচ্ছে। এতে নির্মাণ ব্যয় অত্যধিক বৃদ্ধি পাচ্ছে। এই অবস্থায় গৃহায়ন শিল্পের উদ্যোক্তাদের আয়কর কমানো অতীব জরুরী হয়ে পড়েছে।</p> <p>রিয়েল এস্টেট ব্যবসার মন্দার কারণে বর্তমানে ডেভেলপারদের পিঠ দেওয়ালে ঠেকে গেছে, এই অবস্থায় তাদের পক্ষে উল্লেখিত পরিমাণে আয়কর প্রদান করা অত্যন্ত কঠিনসাধ্য হয়ে পড়েছে।</p>	<p>বর্তমানে ডেভেলপারদের জন্য নিম্ন-বর্ণিত ছক অনুসারে এলাকা ভেদে আয়কর প্রদান করতে হচ্ছে।</p> <table border="1"> <tr> <td>ব্যবহার</td> <td>শ্রেণী-১ (টাকায়)</td> <td>শ্রেণী-২ (টাকায়)</td> <td>শ্রেণী-৩ (টাকায়)</td> </tr> <tr> <td>আবাসিক</td> <td>১৬০০/-</td> <td>১৫০০/-</td> <td>৬০০/-</td> </tr> <tr> <td>অনাবাসিক</td> <td>৬৫০০/-</td> <td>৫০০০/-</td> <td>১৬০০/-</td> </tr> <tr> <td>ব্যবহার</td> <td>শ্রেণী-১ (টাকায়)</td> <td>শ্রেণী-২ (টাকায়)</td> <td>শ্রেণী-৩ (টাকায়)</td> </tr> </table>	ব্যবহার	শ্রেণী-১ (টাকায়)	শ্রেণী-২ (টাকায়)	শ্রেণী-৩ (টাকায়)	আবাসিক	১৬০০/-	১৫০০/-	৬০০/-	অনাবাসিক	৬৫০০/-	৫০০০/-	১৬০০/-	ব্যবহার	শ্রেণী-১ (টাকায়)	শ্রেণী-২ (টাকায়)	শ্রেণী-৩ (টাকায়)
ব্যবহার আবাসিক	শ্রেণী-১ (টাকায়) ৫০০/-	শ্রেণী-২ (টাকায়) ৪৫০/-	শ্রেণী-৩ (টাকায়) ৩০০/-																														
অনাবাসিক ব্যবহার	১০০০/- শ্রেণী-১ (টাকায়)	৮০০/- শ্রেণী-২ (টাকায়)	৫০০/- শ্রেণী-৩ (টাকায়)																														
আবাসিক	৫০০/-	৪৫০/-	৩০০/-																														
ব্যবহার	শ্রেণী-১ (টাকায়)	শ্রেণী-২ (টাকায়)	শ্রেণী-৩ (টাকায়)																														
আবাসিক	১৬০০/-	১৫০০/-	৬০০/-																														
অনাবাসিক	৬৫০০/-	৫০০০/-	১৬০০/-																														
ব্যবহার	শ্রেণী-১ (টাকায়)	শ্রেণী-২ (টাকায়)	শ্রেণী-৩ (টাকায়)																														
		<p>আয়কর অধ্যাদেশ ১৯৮৪ এর ধারা ৮২ সি(৪) এবং ধারা ৫৩ এফ এফ অনুসারে ডেভেলপার কর্তৃক উল্লেখিত আয়কর “চূড়ান্ত কর দায়মুক্তি” হিসাবে বিবেচনা ও সুপারিশ করেছে। এমনকি ব্যালেন্স সীটে মুনাফা প্রদর্শিত হলেও কোন প্রশ্ন উত্থাপিত হবে না।</p> <p><b>নোট :-</b></p> <p>শ্রেণী-১: গুলশান, বনানী, বারিধারা, মতিঝিল।</p> <p>শ্রেণী-২: ধানমন্ডি, লালমাটিয়া, উত্তরা, ডিওএইএস, কাওরান বাজার, খুলশী, পাঁচলাইশ আছাবাদ, নাসিরাবাদ।</p> <p>শ্রেণী-৩: উল্লেখিত এলাকা ব্যতীত অন্যান্য এলাকা।</p>	<p>উপরে বর্ণিত হারে ডেভেলপারগণ আয়কর পরিশোধের পরও তাদের স্ব-স্ব প্রতিষ্ঠানের ব্যালেন্স সীটের মুনাফার জন্য “চূড়ান্ত কর দায়মুক্তি” না থাকায় বিভিন্ন প্রকার জটিলতা সৃষ্টিসহ হয়রানীর শিকার হতে হচ্ছে।</p>																														

রিয়েল এস্টেট এ্যান্ড হাউজিং এসোসিয়েশন অব বাংলাদেশ (রিহ্যাব) কর্তৃক “রিয়েল এস্টেট ফিন্যান্স” বিষয়ে কতিপয় প্রস্তাবনা

ক্রমিক নং:	প্রস্তাবনা	সুপারিশ	যুক্তিযুক্ততা	বিদ্যমান বিধি-বিধান
৬.	আয়কর অধ্যাদেশ ১৯৮৪-এর ধারা 53P অনুসারে গেইন ট্যাক্স ১৫% থেকে কমিয়ে ৪% নির্ধারণ করে উহা Regular assessment এর মাধ্যমে সংগ্রহ করা।	আয়কর অধ্যাদেশ ১৯৮৪-এর 53P-তে জমির মালিকের জন্য নির্ধারিত ১৫% উৎসে কর কমিয়ে ৪% করা প্রয়োজন। কর্তৃপক্ষ উচ্চহারে এই উৎসে কর কর্তনের পরিবর্তে জমির মালিকের হিসাবে Regular assessment এর মাধ্যমে কর সংগ্রহ করতে পারে। এক্ষেত্রে কর হার ৪% রাখা হলে গেইন ট্যাক্সের হার সকল ক্ষেত্রে সমান হবে।	১৫% অনেক উচ্চ কর হার। ভূমি/আনুপাতিক ভূমিসহ বিক্রিত ফ্ল্যাটটি রেজিস্টার্ড দলিলের মাধ্যমে হস্তান্তর করার সময় ৪% হারে গেইন ট্যাক্স দিতে হয়। সমতার জন্য ১৫% কে কমিয়ে ৪% আনা যৌক্তিক। ট্রান্সফেও পরিমাণ বেশী হলে cash concealment হবার সম্ভাবনা থাকে। উক্ত উৎসে করের পরিমাণ ১৫% থেকে কমানো হলে এ্যাপার্টমেন্টের মূল্য ক্রেতাদের ক্রয় ক্ষমতার মধ্যে আনতে সাহায্য করবে এবং মন্দা কাটিয়ে উঠতে সরকার থেকে কার্যকর সহায়তা পাওয়াও নিশ্চিত হবে।	আয়কর অধ্যাদেশ ১৯৮৪-এর ধারা 53P অনুসারে Signing Money সংক্রান্ত বর্তমান আইনে ডেভেলপারকে উক্ত অর্থের উপর ১৫% হারে উৎসে কর কর্তন করে জমা দিতে হয়।
৭.	রাজউক ও সিডিএ-এর আওতাভুক্ত ও বহির্ভূত এলাকায় সকল জমির ক্ষেত্রে আয়কর অধ্যাদেশ ১৯৮৪ এর 53H ধারায় অরোপিত কর প্রত্যাহার।	আয়কর অধ্যাদেশ, ১৯৮৪ এর ধারা 53H ধারায় রাজউক ও সিডিএ-এর আওতাধীন ও বহির্ভূত এলাকায় জমির ক্ষেত্রে নতুন ভাবে ৪% ও ৩% হারে কর নির্ধারণের ফলে আবাসন ক্রেতাদের ব্যয় বৃদ্ধি পাচ্ছে। সুতরাং সংকটপূর্ণ ও স্থবিরতার সম্মুখীন আবাসন খাত রক্ষার্থে এই কর প্রত্যাহার করা অপরিহার্য হয়ে পড়েছে।	বর্তমানে দেশের আবাসন শিল্প খুবই নাজুক অবস্থার মধ্যে দিয়ে অতিক্রম করছে। আবাসন শিল্পের ক্রেতা সাধারণের আগ্রহ ফিরিয়ে আনতে আয়কর অধ্যাদেশ, ১৯৮৪ এর 53H ধারাটি প্রত্যাহার অতি প্রয়োজন। অন্যথায় ক্রেতা সাধারণের প্রদেয় করের পরিমাণ বৃদ্ধি পেলে এই খাতে বিনিয়োগে অনগ্রহ সৃষ্টি হবে, ফলে আবাসন শিল্প মারাত্মক ক্ষতির সম্মুখীন হবে।	আয়কর বিধিমালায় একটি নতুন বিধি 17II সন্নিবেশনের মাধ্যমে সারা দেশের ভূমি/স্থাপনা রেজিস্ট্রেশন পর্যায়ে আয়কর অধ্যাদেশ, ১৯৮৪ এর 53H ধারায় কর আরোপের নিমিত্তে তিনটি তফসিল (a), (b) ও (c) অন্তর্ভুক্তির মাধ্যমে কর হার নির্দিষ্ট করা হয়েছে।
৮.	ক্রেতা, জমির মালিক ও ডেভেলপার প্রতিষ্ঠানকে সংকট থেকে উদ্ধারের জন্য অসমাপ্ত প্রকল্পগুলোতে বিশেষ ঋণের প্রচলন।	সংকটপূর্ণ এই আবাসন খাতকে রক্ষার নিমিত্তে অবিলম্বে সরকারের বিশেষ পৃষ্ঠপোষকতা প্রয়োজন। মৌলিক চাহিদা পূরণের ক্ষেত্রে গণতান্ত্রিক সরকারের দায় বদ্ধতা রয়েছে। বাসস্থান মানুষের অন্যতম মৌলিক চাহিদা। এ প্রেক্ষিতে সরকারের সংশ্লিষ্ট সংস্থাসমূহকে বিশেষ ঋণ প্রচলনের জন্য সুপারিশ করছি।	বর্তমানে ২২,০০০ ফ্ল্যাট ক্রেতা, ২০০০ ভূমির মালিক ও ১৫০০ ডেভেলপার প্রতিষ্ঠান যে সংকটে পড়েছে তা থেকে সরকারের বিশেষ ব্যবস্থা গ্রহণ করা ছাড়া উত্তরণের কোন পথ নেই। অন্যথায় সংশ্লিষ্ট পক্ষসমূহ নানাভাবে আইনগত জটিলতায় জড়িয়ে পড়বে।	বর্তমানে অতিউচ্চ সুদে বাণিজ্যিক ঋণ গ্রহণ করতে হয়। ফলে ক্রেতা সাধারণ ও বিনিয়োগকারীগণ অধিকাংশ ক্ষেত্রে আগ্রহী হয় না।

রিয়েল এস্টেট এ্যান্ড হাউজিং এসোসিয়েশন অব বাংলাদেশ (রিহ্যাব) কর্তৃক “রিয়েল এস্টেট ফিন্যান্স” বিষয়ে কতিপয় প্রস্তাবনা

ক্রমিক নং:	প্রস্তাবনা	সুপারিশ	যুক্তিযুক্ততা	বিদ্যমান বিধি-বিধান
৯.	সাপ্লায়ার ভ্যাট ও উৎস কর সংগ্রহের দায়িত্ব থেকে ৫ বৎসরের জন্য ডেভেলপারদেরকে অব্যাহতি।	সম্প্রতি বিভিন্ন সাপ্লায়ার ও ভেভরের কাছ থেকে ভ্যাট ও উৎস কর সংগ্রহের জন্য ডেভেলপারদের সংগ্রহকারী হিসেবে চিহ্নিত করে একতরফাভাবে দায়িত্ব ন্যাস্তক্রমে বিভিন্ন ভাবে প্রশ্নবিদ্ধ করা হচ্ছে। কোন কোন ক্ষেত্রে এনবিআর কর্তৃক বিভিন্ন ডেভেলপার প্রতিষ্ঠান পরিদর্শনপূর্বক বিভিন্ন কাগজপত্র “জন্ম” করায় এই খাতে অনাকাঙ্ক্ষিত পরিস্থিতির সৃষ্টি সহ ডেভেলপারদের মধ্যে আতংক সৃষ্টি হচ্ছে। এমতাবস্থায়, সাপ্লায়ার ও ভেভরের ভ্যাট ও উৎস কর সংগ্রহকারীর দায়িত্ব থেকে ডেভেলপারদের অব্যাহতি দেওয়া প্রয়োজন।	রিয়েল এস্টেট প্রকল্প নির্মাণকালে অধিকাংশ ডেভেলপারগণ সরাসরি নগদ অর্থে বিভিন্ন প্রকার নির্মাণ সামগ্রী ও সেবা ক্রয় করে থাকে। ফলে তাদের পক্ষে ভ্যাট ও উৎস কর সংগ্রহের দায়িত্ব পালন সম্ভবপর হয় না। এছাড়া অনেক নির্মাণ আইটেমের সরবরাহকারী ব্যক্তি প্রাতিষ্ঠানিক ভাবে তাদের কার্যক্রম পরিচালনা করে না বিধায় এই সকল ভেভরের নিকট থেকে প্রামাণিক কাগজপত্র সংগ্রহ করা যায় না।	ভ্যাট ও আয়কর কর্তৃপক্ষের দায়িত্বের অংশ হিসেবে বিভিন্ন সাপ্লাইয়ার বা ভেভরের নিকট থেকে ডেভেলপারদেরকে ভ্যাট ও উৎস কর সংগ্রহ করতে হয়।
১০.	বিকেন্দ্রীকরণ নগরায়ন ও পারিপার্শ্বিক উন্নয়নের লক্ষ্যে শহর এলাকায় ৫ বৎসর এবং শহরের বাইরের এলাকায় ১০ বৎসরের জন্য “ট্যাক্স হলিডে”র মাধ্যমে উৎসাহিত করণ।	ঢাকা জেলাসহ বিভিন্ন মেট্রোপলিটন এলাকা, ক্যান্টনমেন্ট এলাকার মধ্যে ৫ বৎসরের জন্য এবং পৌরসভার বাইরের এলাকাতে নগরায়ণকে উৎসাহিত করতে ১০ বৎসরের জন্য “ট্যাক্স হলিডে” ব্যবস্থা প্রবর্তন করা প্রয়োজন। অপরাপর শিল্পে এই ব্যবস্থা বহু আগে থেকেই প্রবর্তন করা হয়েছে।	বর্তমানে জেলা শহরে বেশ কয়েকটি শিল্প স্থাপনের জন্য ট্যাক্স হলিডে ব্যবস্থা প্রযোজ্য আছে। আবাসন খাতের জন্য ট্যাক্স হলিডে ব্যবস্থা কার্যকর করা হলে অন্যান্য এলাকাতেও উন্নয়ন কার্যক্রম বিস্তার লাভ করবে। ফলে বিভাগীয় শহরের উপর চাপ কমবে। সকলের জন্য আবাসন নিশ্চিত সহজতর হবে।	শুধুমাত্র নগরায়ন তথা আবাসন শিল্পের জন্য “ট্যাক্স হলিডে” ব্যবস্থার প্রচলন নাই।
১১.	নামমাত্র রেজিস্ট্রেশন ব্যয় নির্ধারণ করে আবাসন খাতে “সেকেন্ডারি বাজার” ব্যবস্থার প্রচলন।	রেজিস্ট্রেশন ফি, স্ট্যাম্প ডিউটি, গেইন ট্যাক্স ইত্যাদি বিদ্যমান হার হ্রাস করে মাত্র ৩.৫% হারে দ্বিতীয় বার ফ্ল্যাট/প্লট ক্রয় বিক্রয় এর ব্যবস্থা চালু করা যেতে পারে। ফলে একই সম্পত্তি একাধিকবার হাত বদলো পরিপ্রেক্ষিতে সরকারের রাজস্ব আয় বৃদ্ধি পাবে এবং দেশে আবাসন শিল্পের জন্য “সেকেন্ডারি বাজার” সৃষ্টি সহ উন্নত দেশের মত “রিয়েল এস্টেট মার্কেট” ব্যবস্থা গড়ে উঠবে।	সেকেন্ডারি বাজার ব্যবস্থা প্রচলন একদিকে যেমন এই শিল্পকে এগিয়ে নিবে, অন্যদিকে সরকারও তার রাজস্ব আয় বৃদ্ধি করতে সক্ষম হবে। যে সকল ফ্ল্যাট প্রথম বিক্রয়ের পর ৫ বছরের মধ্যে পুনরায় বিক্রয় হবে, কেবল মাত্র সে সকল ফ্ল্যাট রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে ৩.৫% হারে বিক্রয়ের জন্য সেকেন্ডারী মার্কেট চালু করা আবশ্যিক। ইহা সময়ের দাবী।	বর্তমানে দেশে আবাসন শিল্পের জন্য “সেকেন্ডারি বাজার” এর কোন ব্যবস্থা নাই।