

भारत सरकार की प्रेस प्रकाशनी
वित्त मंत्रालय

1 फरवरी 2009

भारत के बाहर के निवासी व्यक्तियों द्वारा भूमि अर्जन करने के संबंध में सरकार का परामर्श

15:8 आईएसटी

भारत सरकार ने राज्य सरकार को भारत के बाहर निवासी व्यक्तियों द्वारा भारत में अचल संपत्ति के अधिग्रहण तथा अंतरण के मामलों में अधिक सतर्क रहने के लिए तथा भारत में अचल संपत्ति की बिक्री अथवा खरीद के पंजीकरण के पहले फेमा के तहत पात्रता के संबंध में उनके संतुष्ट होने के लिए सूचित किया है। इरादा रखने वाले खरीददार तथा विक्रेता, दोनों पूछताछ में शामिल हैं। इस प्रकार की बिक्री/खरीद के पंजीकरण के पहले संबंधित यात्रा दस्तावेज तथा वीजा के प्रकार का भी सत्यापन किया जाए। इसके अतिरिक्त, सरकार ने राज्य सरकारों के सभी संबंधित प्राधिकारियों को सूचित किया है कि जहाँ यथोचित समझें, प्राधिकारी विधिक अपेक्षाओं के साथ उनके अनुपालन निर्धारित करने के लिए पहले ही किये गये बिक्री/खरीद के पंजीकरण की पुनरीक्षा करने पर विचार कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त, अचल संपत्ति अर्जित करनेवाले व्यक्तियों को राज्य प्राधिकरणों द्वारा निर्धारित की गयी अपेक्षाओं, यदि कोई हो, को पूर्ण करना होगा।

किसी विदेशी कंपनी, जिसने विदेशी मुद्रा प्रबंध (भारत में शाखा अथवा कार्यालय अथवा कारोबार के अन्य स्थान की स्थापना) विनियमावली, 2000 ([3 मई 2000 की अधिसूचना फेमा 22/ 2000-आरबी](#)) के प्रावधानों के तहत भारत में शाखा कार्यालय अथवा कारोबार के अन्य स्थान की स्थापना की है, वे भारत में अचल संपत्ति अर्जित कर सकती है जो इस प्रकार के कार्यकलाप करने के लिए विदेशी मुद्रा प्रबंध (भारत में अचल संपत्ति का अधिग्रहण तथा अंतरण) विनियमावली, 2000 के विनियम 5 में निर्धारित शर्त के अधीन आवश्यक अथवा प्रासंगिक है।

उपर्युक्त के अतिरिक्त, कोई विदेशी नागरिक (राष्ट्रिक) जो नौकरी करने अथवा कारोबार/ व्यवसाय करने अथवा अनिश्चित अवधि के लिए रहने के उसके उद्देश्य को दर्शाते हुए किसी अन्य प्रयोजन के लिए पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष की अवधि के दौरान 182 दिनों से अधिक अवधि के लिए भारत में रहता है, भारत में अचल संपत्ति अर्जित कर सकता है क्योंकि वह फेमा, 1999 की धारा 2(v) के अनुसार 'भारत में निवासी व्यक्ति' होगा। फेमा के तहत भारत में निवासी व्यक्ति के रूप में समझे जाने के लिए उस व्यक्ति को न केवल रहने की अवधि की शर्त (पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष के दौरान 182 दिनों से अधिक होने के कारण) पूर्ण करनी है बल्कि उसके रहने का प्रयोजन साथ ही उसे प्रदान किया गया भारतीय वीजा का प्रकार तथा अनिश्चित अवधि के लिए भारत में रहने का उसका उद्देश्य स्पष्ट रूप से दर्शाना चाहिए। इस संबंध में रहने के उद्देश्य से पात्र बनने के लिए वीजा सहित समर्थनकारी दस्तावेज स्पष्ट रूप से प्रस्तुत किया जाने चाहिए।

विदेशी मुद्रा प्रबंध (भारत में अचल संपत्ति का अधिग्रहण तथा अंतरण) विनियम 21/2000 (3 मई 2000 की अधिसूचना सं. 21/2000-आरबी) में निहित प्रावधानों के अनुसार भारत के बाहर निवासी कोई भारतीय

नागरिक और भारत के बाहर निवासी भारतीय मूल का व्यक्ति भारत में कृषि भूमि, बागबानी अथवा फार्म हाउस को छोड़कर अन्य अचल संपत्ति अर्जित कर सकता है।

केंद्र सरकार के ध्यान में यह बात आयी है कि विदेशी नागरिक (राष्ट्रिक) देश के कुछ भागों में, विशेषतः गोवा में अनधिकृत रूप से अचल संपत्ति की खरीद कर रहे हैं, जिससे गंभीर चिंता उत्पन्न हुई है। कई संगठनों तथा सामाजिक समूहों ने इस संबंध में उनकी गंभीर चिंता व्यक्त करते हुए केंद्र सरकार को अभ्यावेदन भी किये हैं। यह भी देखा गया है कि भारत में आनेवाले विदेशी नागरिक (राष्ट्रिक) तथा किसी निश्चित अवधि के लिए जारी पर्यटक अथवा अन्य विज्ञा पर 182 दिनों से अधिक अवधि के लिए रहनेवाले फेमा के तहत प्रचलित नियमों और विनियमों का उल्लंघन करते हुए भारत में अनधिकृत रूप से अचल संपत्ति अर्जित कर रहे हैं।

बीएससी/बीवाई/जीएन-1/09