పైసల ముచ్చట్లు

కోటి కలలతో అమెరికా విమానం ఎక్కేస్తారు. సాఫ్ట్‌వేర్ ఉద్యోగాల్లో స్థిరపడతారు. డాలర్ల జీతం అందుకుంటారు. పోగేయాల్సినంత పోగేస్తారు. అంతలోనే మనసు స్వదేశం మీదికి మళ్లుతుంది. సొంతూళ్లో వ్యవసాయ భూమి, పొరుగునే టేకు ప్లాంటేషన్, సిటీలో ఇంకేదో స్థిరాస్తి బేరం చేయాలని ఉవ్విళ్లూరతారు. ఆలోచన మంచిదే? అదే సమయంలో రిజర్వు బ్యాంకు చట్టాలు, ఫెరా నిబంధనలు విస్మరించడం సరికాదు.

ప్రవాసుడా.. ప్రయాస ఎందుకు?

ఓ తెలుగు వ్యక్తి పదహారేండ్ల క్రితం యూకే వెళ్లాడు. ఉద్యోగం.. వ్యాపారం చేశాడు. బాగా సంపాదించుకున్నాడు. ఆస్తులు కూడ బెట్టాడు. అక్కడితో ఆగకుండా మాతృభూమిలోనూ స్థిరాస్తులు కొనాలని భావించాడు. ఆ ఆలోచన రావడమే ఆలస్యం. అనేకానేక ప్రశ్నలు చుట్టుముట్టాయి. ఎక్కడైతే ఎంతలో వస్తుంది? ఏ వైపు అయితే బావుంటుంది? ఫ్లాట్ కొనాలా, ప్లాటు కొనాలా, వ్యవసాయ భూమి కొనాలా? .. ఇలా రకరకాల సందేహాలు. ఇదీ పరిస్థితి. కింకర్తవ్యం? మామూలుగా అయితే బుర్ర బద్దలు కొట్టుకోవాల్సిన విషయమేమీ కాదు. సేద్యం అంటే ఆసక్తి ఉంటే.. వ్యవసాయ భూమి కొనొచ్చు. నెల నెలా స్థిరమైన ఆదాయం కావాలంటే.. కమర్షియల్ కాంప్లెక్స్ ఎంచుకోవచ్చు. దీర్ఘకాలంలో తిరుగులేని రాబడిని ఆశిస్తుంటే రియల్ ఎస్టేట్ ఉత్తమం. వీటన్నిటిలో ఏది తక్కువ ధరకు వస్తుందన్నది మరీ ముఖ్యం. ఎంత నాణ్యమైన ఆస్తి అన్నదీ ప్రధానమే. వ్యాజ్యాలు, తలనొప్పుల గురించి కూడా చుట్టుపక్కల విచారణ చేసుకోవాలి. అన్ని విధాలా ఓకే అయితే.. అగ్రిమెంట్ చేసుకోవచ్చు. కానీ, మనం మాట్లాడుతున్నది ఓ ప్రవాస భారతీయుడి గురించి అని మరిచిపోకూడదు.

భారతీయ రిజర్వు బ్యాంకు నిబంధనలు, ఫారిన్ ఎక్చేంజ్ మేనేజ్‌మెంట్ యాక్ట్ (ఫెమా) ప్రకారం ప్రవాస భారతీయులు మాతృదేశంలో వ్యవసాయ భూములు, టేకు-ఎర్రచందనం తదితర ప్లాంటేషన్స్, ఫామ్ హౌస్‌లు కొనకూడదు. కాదని కొంటే.. నిబంధనల ఉల్లంఘన అవుతుంది. నోటీసులు జారీ అవుతాయి. సదరు ఆస్తి విలువకు మూడురెట్ల వరకూ జరిమానా ముక్కుపిండి వసూలు చేస్తారు. దురదృష్టవశాత్తు చాలామందికి ఈ విషయంలో అవగాహన ఉండటం లేదు. సాక్షాత్తు రియల్ ఎస్టేట్ వ్యాపారులే ప్రవాసులను లక్ష్యం చేసుకుని వెంచర్లు వేస్తున్నారు. అందులోనూ క్రిస్మస్ సెలవులకు మనవాళ్లు గుంపులు గుంపులుగా విమానాలు దిగేస్తారు. ఇదే అవకాశం అన్నట్టు బంధుమిత్రుల్లోని భూ వ్యాపారులు చుట్టుముడతారు. ఊరిస్తారు. రెచ్చగొడతారు. ఇజ్జత్ కా సవాల్ అన్నట్టు మాట్లాడతారు. దీంతో అడ్వాన్సులు ముట్టజెప్పి అగ్రిమెంట్లు కూడా రాయించుకుంటారు. అక్కడక్కడా రిజిస్ట్రేషన్లు కూడా జరిగిపోతాయి.

బ్యాంకులకూ చెప్పండి..

మీకు ప్రవాస భారతీయుడి హోదా వచ్చేయగానే.. బంధువులకు చెబుతారు. మిత్రులకు సమాచారం ఇస్తారు. అంతవరకూ బాగానే ఉంది. మరి, బ్యాంకులకు చెబుతున్నారా? చాలామంది విషయంలో 'లేదు' అనే సమాధానమే వస్తుంది. మీరు చెప్పకపోతే ఎలా తెలుస్తుంది చెప్పండి? తీరా మీ లావాదేవీలు గమనించాక, మీ ఖాతాలో లక్షలకు లక్షలు పోగుపడ్డాక.. ఆయా ఆర్థిక సంస్థలు భూతద్దంలో గమనించడం ప్రారంభిస్తాయి. ఆదాయ పన్ను రిటర్న్ ఎందుకు దాఖలు చేయలేదని నిలదీస్తాయి. తేడావస్తే నోటీసులు జారీ చేస్తాయి. ఆ తలనొప్పి అవసరమా? లేదు కదా. కాబట్టి, మీరు ప్రవాస భారతీయుడిగా మారగానే.. మాతృదేశంలోని మీ బ్యాంకులకు సమాచారం ఇవ్వండి. వెంటనే వాళ్లు మీ ఇండియన్ సేవింగ్స్ బ్యాంక్ అకౌంట్‌ను నాన్ రెసిడెంట్ ఆర్డినరీ అకౌంట్‌గా మార్చుకుంటారు. భారతదేశంలో వచ్చే రాబడులన్నీ ఈ ఖాతాలో డిపాజిట్ చేసుకోవచ్చు. విదేశీ లావాదేవీల ద్వారా సంపాదించే సొమ్మును నాన్ రెసిడెంట్ ఎక్స్‌టర్నల్ అకౌంట్‌లో జమ చేసుకోవచ్చు. దాన్ని ఎప్పుడైనా వెనక్కి తీసుకెళ్లొచ్చు. అదే నాన్ రెసిడెంట్ ఆర్డినరీ ఖాతాలోని డబ్బును భారత్ నుంచి వెనక్కి తీసుకెళ్లడం చాలా కష్టం. కాబట్టి పల్లెలో పలుకుబడి పెంచుకోడానికో, మన ఘనతలు నలుగురికి చాటుకోడానికో పెట్టుబడులు పెట్టకూడదు. కీలకమైన ఆర్థిక నిర్ణయాలు తీసుకోడానికి ముందు.. స్థానిక చట్టాలను, నిబంధనలను అధ్యయనం చేయాలి. అనుభవం ఉన్న న్యాయవాదులను కానీ, చార్టర్డ్ అకౌంటెంట్‌ను కానీ సంప్రదించడం ఉత్తమం. మనం ఆస్తుల్ని కొనాలే కానీ చిక్కుల్ని కాదు. ఆస్తి విలువ పెరగాలి కానీ, రక్తపోటు పెరిగిపోకూడదు. అందులోనూ అది మన కష్టార్జితం. ■

నిబంధనలు వర్తిస్తాయి

అవును. ఇగ్నొరెన్స్ ఆఫ్ లా ఈజ్ నాట్ ఎక్స్‌క్యూజబుల్. చట్టాలు తెలియకపోవడం అమాయకత్వం కాదు.. అక్షరాలా అజ్ఞానం. అందులోనూ మనం సమాచార యుగంలో ఉన్నాం. ఏ చట్టాలైనా ఒక్క క్లిక్‌తో తెరమీద ప్రత్యక్షమైపోతాయి. అయినా అర్థం కాకపోతే న్యాయవాదులను సంప్రదించవచ్చు. ఆ ప్రయత్నమే లేకుండా.. తీరా నోటీసులు అందుకున్నాక 'అలాగా.. మాకు తెలియదే? ఎవరూ చెప్పలేదే?' అంటే అధికారులు ఒప్పుకోరు. పెద్దల నుంచి వారసత్వంగా వచ్చే వ్యవసాయ భూములకు మాత్రం ఈ నిబంధనల నుంచి మినహాయింపు ఉంది. మనం కొనాలనుకున్న భూమి.. రికార్డుల ప్రకారం వ్యవసాయేతర భూమిగా బదిలీ అయిన తర్వాతే.. రిజిస్ట్రేషన్లూ, లావాదేవీలు. స్థలాలు, ఇళ్లు, వాణిజ్య భవనాలు మొదలైన వాటి విషయంలో మాత్రం ఎలాంటి పరిమితీ లేదు. నిక్షేపంగా కొనుక్కోవచ్చు. నిరభ్యంతరంగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకోవచ్చు. ఆరునూరైనా వ్యవసాయ భూములే కొనాలనుకుంటే.. భారతీయ రిజర్వు బ్యాంకుకు దరఖాస్తు చేసుకోవాలి.

ఎం. రాం ప్రసాద్
సర్టిఫైడ్ ఫైనాన్షియల్ ప్లానర్
ram@rpwealth.in
www.rpwealth.in