अध्याय–V
योजनाओं का क्रियान्वयन एवं अधिनियम में कमियॉ
मुद्रांक कर के लिये शेयरों के मूल्य में प्रीमियम राशि नही जोड़ना
काटेदार तारों की बाड़बन्दी के लिये दरों के निर्धारण नहीं करने से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की अपवंचना
फ्लैटों के लिए कम्पोजिट फ्लोर एरिया की दर का निर्धारण नही करना
कहीं भी पंजीयन की योजना लागू करना
मुद्रांक कर की विशेष राहत योजना
राजस्व में दी गई छूट के लिये डाटाबेस के संधारण का अभाव

अध्याय-V

योजनाओं का क्रियान्वयन एवं अधिनियम में कमियॉ

5.1 मुद्रांक कर के लिये शेयरों के मूल्य में प्रीमियम राशि नहीं जोड़ना

रा.मु.अ., 1998 की धारा 23 के अनुसार जहॉ किसी लेख्य-पत्र पर जिसमें किसी भी स्टाक या किसी भी विपणनयोग्य या अन्य प्रतिभूति बाबत् मूल्यानुसार शुल्क प्रभार्य है, वहॉ ऐसे शुल्क का परिकलन ऐसे स्टॉक या प्रतिभूति के उस मूल्य पर किया जावेगा जो लेख्य-पत्र की तारीख के दिन उसकी औसत कीमत या मूल्य के बराबर है। रा.मु.अ., 1998 के आर्टिकल 18 के अनुसार जब शेयर, स्क्रिप या स्टॉक सामान्य जन या किसी संस्थानिक खरीददार इत्यादि को आंवटित किये जाते है तो शेयर, स्क्रिप या स्टॉक के अंकित मूल्य के प्रति हजार या उसके भाग के लिये मु.क.

रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज, जयपुर से प्राप्त सूचना से प्रकट हुआ कि तीन कम्पनियों ने 2,30,41,157 शेयर कीमत राशि ₹ 23.04 करोड़ के सामान्य नागरिकों एवं संस्थानिक क्रेताओं को जारी किये गये थें, जिनका विवरण अनुलग्नक-3 में दर्शाया गया है।

हमने पाया कि इन कम्पनियों ने शेयरों के फेस वेल्यू पर, प्राप्त प्रीमियम राशि ₹ 32.95 करोड़ को छोडकर मु.क. चुकाया था। इस प्रकार मु.क. राशि ₹ 3.29 लाख कम प्रभार्य किये थे।

शासन सचिव (वित्त) ने समापन चर्चा के दौरान दिनांक 17 जनवरी 2012 को अवगत कराया कि प्रकरण का परीक्षण किया जावेगा।

सरकार, रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 18 में अन्य राज्यों की तरह संशोधन पर विचार करे जैसा कि महाराष्ट्र[1] राज्य द्वारा (अनुसूची-। का आर्टिकल 17) स्पष्ट किया गया है कि शेयरों के अंकित मूल्य में प्रीमियम राशि यदि कोई हो, भी शामिल होगी।

[1] महाराष्ट्र राज्य ने अपने स्पष्टीकरण में दिनांक 1 मई 1995 से स्पष्ट किया था कि मुम्बई मुद्रांक अधिनियम 1958 की अनुसूची के आर्टिकल 17 के अनुसार शेयरों, स्किप एवं स्टॉक की फेस वेल्यू में, यदि कोई, प्रीमियम राशि हो तो सम्मिलित होगी।

5.2 कांटेदार तारों की बाडबंदी की दर तय नहीं होने से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की अपवंचना

रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टीकल 21 (1) के अनुसार अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण विलेख पर मु.क. सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभार्य होगा। रा.मु.नि. 2004 के नियम 58 के अनुसार सम्पत्ति के बाजार मूल्य का निर्धारण जिला स्तरीय समिति द्वारा अनुशंषित दरों या महानिरीक्षक मुद्रांक द्वारा अनुमोदित दरों, जो भी अधिक

उ.पं.-द्वितीय जयपुर के अभिलेखों की संवीक्षा में हमने पाया कि एक विक्रय विलेख पत्र का पंजीयन (मार्च 2009) हुआ, जिसमें निष्पादक ने ग्राम माचरखानी, तहसील सांभर, जिला जयपुर में राशि ₹ 29.88 लाख में 13.85 बीघा सिंचित भूमि जो कांटेदार तारों एवं लोहे के एंगलों से बाडबंदी की हुई थी, का विक्रय किया।

कृषि भूमि कांटेदार तारों एवं लोहे के एंगल से बाडबंदी की हुई थी, लेकिन विभाग द्वारा बाडबन्दी के मूल्य की राशि को भूमि की कीमत में शामिल नहीं करने से मु.क. एवं पं.शु. का निर्धारण नहीं किया जा सका। यद्यपि पक्की/कच्ची दीवार की दरें क्रमशः ₹ 300 एवं ₹ 100 प्रति वर्ग मीटर निर्धारित थी, लेकिन काटेदार तारों की बाडबन्दी की कोई दर निर्धारित नहीं थी। परिणामस्वरूप काटेदार तारों की बाडबन्दी की कोई दर निर्धारित नहीं होने से मु.क. एवं पं.शु. की अपवंचना हुई।

सरकार को कांटेदार तारों एवं लोहे के एंगल से बनी बाडबन्दी की दरें सुनिश्चित करने पर विचार करना चाहिए।

5.3 फ्लैटों के लिये कम्पोजिट फ्लोर एरिया दर का निर्धारण नहीं करना

महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा जारी परिपत्र 1/09 के अनुसार तीन मंजिल से अधिक का आवासीय भवन हो तो फ्लेट्स की दरें जिला स्तरीय समिति से निर्धारित करवाई जावे। दरों का निर्धारण प्रति वर्ग फुट में भूमि की कीमत, निर्माण एवं कॉमन सुविधाओं को शामिल करते

उ.पं.का.(कोटा-I एवं उदयपुर-II) की वर्ष 2009-10 तक की अवधि के लिये अभिलेखों की समीक्षा में हमने पाया कि तीन मंजिल से अधिक बहुमंजिला भवन में तीन फ्लेट्स के विक्रय पत्र पंजीबद्ध किये गये थे। उ.पं. द्वारा इन विक्रित फ्लेट्स की मालियत, महानिरीक्षक पंजीयन एवं

मुद्रांक के परिपत्र संख्या 2/2004[2] के अनुसार गलत निर्धारित की थी चूंकि उक्त परिपत्र तीन मंजिल तक के भवनों में स्थित फ्लेट्स की मालियत के निर्धारण से संबंधित था। जि.स्त.स. द्वारा कम्पोजिट फ्लोर एरिया दरें निर्धारित नहीं करने एवं परिपत्र संख्या 2/2004 के गलत अर्थ निकालने के परिणामस्वरूप मु.क. एवं पं.शु. राशि ₹ 0.23 लाख की कम प्राप्ति हुई।

सरकार यह सुनिश्चित करे कि परिपत्र 1/09 में दिये गये निर्देशानुसार तीन मंजिल से अधिक आवासीय बहुमंजिला भवनों में स्थित फ्लेट्स के लिये जि.स्त.स. कम्पोजिट फ्लोर एरिया दरों का निर्धारण प्रति वर्ग फुट में निर्धारित करे ताकि उचित मु.क. एवं पं.शु. की प्राप्ति हो सके।

5.4 कही भी पंजीयन की योजना को लागू करना

''जिले में कहीं भी पंजीयन कराने सम्बन्धी स्कीम'' राजस्थान सरकार द्वारा (मार्च 2007) में लागू की गयी थी। जिसके अन्तर्गत कोई भी व्यक्ति अपनी सुविधा से जिले के किसी भी उ.पं.का. में लेख्यपत्र का पंजीयन करा सकता है। पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 64(।) के तहत इस प्रकार अपने क्षेत्र से बाहर के क्षेत्राधिकार के उप पंजीयको द्वारा पंजीबद्ध किये गये दस्तावेजो की प्रति दस्तावेज में वर्णित सम्पति के क्षेत्राधिकार वाले सम्बन्धित उ.पं. को भिजवाना आवश्यक है तथा वह उ.पं. उस लेख्य पत्र को पुस्तक महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र 17/09 दिनांक 23 दिसम्बर 2009 द्वारा निर्देशित किया गया था कि उ.पं. द्वारा लेख्यपत्र का पंजीयन किये जाने के बाद जिस उ.पं. के क्षेत्राधिकार में सम्पति स्थित है उसे लेख्यपत्र की प्रति भेजेगा एवं वह उप पंजीयक जॉच प्रतिवेदन पंजीकरण करने वाले उ. पं. को भेजेगा।

[2] बहुमंजिला भवन में फ्लेट कय करने पर केता द्वारा भूमि की कीमत यदि, फ्लेट ग्राउण्ड फ्लोर पर है एवं बिना छत विकय किया जा रहा है तो 80 प्रतिशत, प्रथम तल पर 70 प्रतिशत, द्वितीय तल पर 60 प्रतिशत, तृतीय तल एवं बेसमेन्ट पर 50 प्रतिशत देय होगी। राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या एफ-12 (2) एफडी/कर 05-221 दिनांक 24.07.2005 के अनुसार आर.सी.सी. निर्माण का मूल्यांकन ₹ 400 प्रति वर्ग फुट एवं पट्टी पोश निर्माण का मूल्याकंन ₹ 200 प्रति वर्ग फुट निर्धारित किया था। यह दरें दिनांक 08 दिसम्बर 2009 से कमशः
₹ 600 एवं ₹ 400 पुनः निर्धारित की गई।

36 उ.पं. की नमूना जॉच में हमने पाया (सितम्बर 2010 से अप्रेल 2011) कि किसी भी उ.पं. द्वारा ''कहीं भी पंजीयन स्कीम'' में पंजीकृत दस्तावेजों के ज्ञापन/निरीक्षण प्रतिवेदन भेजने/प्राप्त करने सम्बन्धी कोई भी रिकार्ड/रजिस्टर संधारित नहीं किया गया था। इस प्रकार सम्बन्धित उ.पं. द्वारा कोई भी रिकार्ड/रजिस्टरों के संधारण नहीं किये जाने से निर्देशों की अनुपालना एवं मु.क. की अपवंचना यदि कोई हो, प्रकरणों की संख्या तथा मु.क. एवं पं.शु. की अपंवचना के कारण वसूली होना शेष रही हो को सुनिश्चित नहीं किया जा सका।

उप शासन सचिव (वित्त) ने अवगत कराया (दिसम्बर 2011) कि परिपत्र 17/09 की अनुपालना सुनिश्चित करने के लिये नया आदेश जारी किया जा रहा है।

सरकार को योजना के प्रभावी नियंत्रण हेतु रिपोर्ट/रिटर्नस निर्धारित करने हेतु विचार करना चाहिये।

5.5 मुद्रांक कर की विशेष राहत योजना

राजस्थान सरकार, रा.मु.अ., 1998 की धारा 9(1) एवं 9ए के तहत प्रत्येक वर्ष विशेष राहत योजना जारी करती है, जिसमें सभी निष्पादकों को राहत देने तथा इस उद्देश्य से कलक्टर (मुद्रांक) के अधीन दर्ज/निर्णित मामलो में निर्णय पूर्व शीघ्र वसूली हो जावे।

विशेष राहत योजना के तहत कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्णित या दर्ज मामलों में मुद्रांक कर, शास्ति एवं ब्याज में छूट/राहत प्रदान की जाती है, जो मुद्रांक कर के भुगतान (राहत के बाद) निश्चित तारीख से पहले तक है, जो निम्न प्रकार है:-

क्र. सं.	देय छूट	छूट का लागू होना
1	मु.क. का 30 प्रतिशत	अधिसूचना की तिथि तक/निर्धारित तिथि तक समस्त मामले जो दर्ज है एवं निर्णित किये जा चुके है।
2	मु.क. का 30 से 50 प्रतिशत	जहॉ लेख्यपत्र का निष्पादन अधिसूचना के जारी होने की तिथि/निर्धारित तिथि तक हो गया है तथा निरीक्षण एवं स्वविवेक से मामले दर्ज किये गये हो।
3	100 प्रतिशत शास्ति	सभी मामलो में।
4	100 प्रतिशत ब्याज	सभी मामलो में।

रा.मु.अ., 1998 की धारा 30 में प्रावधान है कि लेख्य पत्र मे सही एवं पूर्ण तथ्यों का विवरण, प्रतिफल या राशि यदि कोई हो जिस पर कर का दायित्व उत्पन्न होता हो, को लेख्य पत्र में दिखाना चाहिए। रा.मु.अ. 1998

की धारा 75 में प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति सरकार को लेख्य पत्र में गलत तथा अपूर्ण तथ्य पेश करता है या यह जानते हुए भी कि वे तथ्य सही नहीं है, जो धारा 30 के अनुसार आवश्यक है, गलत तथ्य पेश करने में सहायता करता है वह तीन वर्ष तक की सजा या ₹ 20,000 तक के दण्ड से दण्डित किया जावेगा।

उप पंजीयक, जैसलमेर के दो लेख्य पत्रो में हमनें पाया (जनवरी 2011) कि अचल सम्पत्ति के लेख्य पत्र ₹ 47.00 लाख के प्रतिफल के पंजीयन हेतु 3 अक्टूबर 2008 को प्रस्तुत किये गये। उ.पं. ने लेख्य पत्रों को विचाराधीन रखते हुये मिनिट बुक में दर्ज कर लिया। उ.पं. ने 6 अक्टूबर 2008 को मौका निरीक्षण किया एवं पाया कि लेख्य पत्र में वास्तविक स्थिति एवं तथ्यों का सही विवरण नही दिखाया गया है। उ.पं. ने सम्पति की मालियत ₹ 2.39 करोड़ निर्धारित की। जिस पर ₹ 19.11 लाख मुद्रांक कर एवं ₹ 0.50 लाख पंजीयन शुल्क भुगतान योग्य था। क्योंकि निष्पादक द्वारा मु.क. एवं पं.शु. जमा नहीं करवाया गया, मामले को उ.म. जोधपुर के समक्ष अप्रेल 2009 में न्याय निर्णय हेतु दर्ज कराया गया। हालाँकि धारा 75 के अनुसार सजा एवं शास्ति आरोपित करने के बजाय, उ.पं. द्वारा ₹ 14.50 लाख जमा कराने के साथ 17 नवम्बर 2009 से जारी विशेष राहत योजना के तहत 30 प्रतिशत की छूट ₹ 4.61 लाख की प्रदान की। इसके परिणामस्वरुप ₹ 4.61 लाख की मु.क. की कम प्राप्ति हुयी।

हमारा मानना है कि मुद्रांक प्राधिकारियों द्वारा लेख्य पत्रों में पूर्ण एवं सही विवरण तथा सम्पत्ति की वास्तविक स्थिति के बारे में जैसे अन्य तथ्यों को छिपाये जाने पर भी निष्पादकों को ₹ 4.61 लाख की छूट दिया जाना अनियमित है, जो कि मु.क. एवं पं.शु. की वसूली को प्रभावित करता है। इससे स्पष्ट है कि विशेष राहत योजना वर्तमान परिपेक्ष्य में रा.मु.अ., 1998 की धारा 75 के प्रावधानों के अनुसार सही नहीं हैं एवं छूटों का लाभ उचित एवं लम्बी अवधि के मामलो में ही दिया जाना चाहिये।

उप शासन सचिव (वित्त) ने जवाब दिया (दिसम्बर 2011) कि सरकार को रा.मु.अ, 1998 की धारा 30 एवं 75 के अनुरुप ही विशेष राहत योजना जारी करने हेतु लिखा जायेगा।

सरकार को विचार करना चाहिये कि वह रा.मु.अ., 1998 की धारा 30 एवं 75 के अनुरुप ही विशेष राहत योजना जारी करे।

5.6 राजस्व में दी गई छूट के लिये डाटाबेस के संधारण का अभाव

राज्य सरकार विशेष परिभाषित उद्देश्यों के लिये राजस्व में छूट एवं रियायतें प्रदान करती है। नीति-निर्णय तथा पारदर्शिता हेतु दी गई राजस्व छूट के संबंध में विश्वसनीय डाटाबेस संधारित करना प्राथमिक आवश्यकता है।

राज्य सरकार द्वारा विभिन्न योजनाओं अथवा विशेष वर्ग के व्यक्तियों तथा महिला क्रेता, शारीरिक रूप से विकंलाग इत्यादि के लिये मुद्रांक कर, शास्ति एवं ब्याज में छूट एवं रियायतें स्वीकृत करती है।

चयनित 36 उ.पं.का. के अभिलेखों की संवीक्षा में हमने पाया कि औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन योजना, 2003, महिला क्रेताओं एवं सरकार की विशेष राहत योजना इत्यादि में प्रदान की गई राजस्व छूट एवं रियायत से संबंधित डाटाबेस अथवा अन्य अभिलेखों का संधारण नहीं किया गया था। विभाग न तो उन मामलों की वास्तविक संख्या के बारे में बता पाया जिनमें छूटें दी गई थी, तथा ना ही इन मामलों की संख्या एवं उनमें निहित राशि बता पाया जिनमें उद्योगपतियों को रियायत प्रदान की गई।

शासन उप सचिव (वित्त) ने अवगत कराया (दिसम्बर 2011) कि राजकेस्ट, जयपुर से सम्पर्क कर डाटाबेस संधारण के लिये कम्प्यूटर प्रोगाम बनाने हेतु विभाग द्वारा प्रयास किया जा रहा है ।

योजनाओं की संवीक्षा एवं प्रभावी निगरानी हेतु छूट एवं रियायतों के संबंध में एकीकृत डाटाबेस के संधारण हेतु सरकार को विचार करना चाहिये।