अध्याय - 4

स्टॉम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क

4.1 कर प्रशासन

सचिव (राजस्व) भारतीय स्टॉम्प अधिनियम तथा भारतीय पंजीकरण अधिनियम एवं इनके अंतर्गत बनाये गए नियमों के प्रशासन के लिए जिम्मेवार होता है। वह जिला न्यायधीश (दिल्ली) तथा पंजीकरण महानिरीक्षक भी होता है । एक उपायुक्त तथा एक अतिरिक्त जिला न्यायधीश उसकी सहायता करते हैं । इसके नौ क्षेत्र है जिसका मुखिया एक उपायुक्त होता है । प्रत्येक क्षेत्र आगे तीन उप क्षेत्रों में विभाजित होता है जिसका मुखिया एक उप जिला न्यायधीश होता है जिसे स्टॉम्प के संग्रहणकर्ता के रूप में भी अधिकार प्राप्त है। प्रत्येक क्षेत्र में एक सब-रजिस्ट्रार का कार्यालय होता है जो उस क्षेत्र के उपायुक्त द्वारा प्रत्यक्ष नियंत्रण के अन्तर्गत कार्य करता है । रा.रा. क्षेत्र दिल्ली के लिए एक कोषागार होता है जो न्यायिक एवं गैर-न्यायिक स्टॉम्प/स्टॉम्प पेपर्स को जारी करने एवं उसके प्राप्त करने के लिए जिम्मेवार होता है । यह प्राप्ति डिविजनल आयुक्त द्वारा माँग पत्र जमा कराने पर इसे भारतीय सुरक्षा प्रैस नासिक से प्राप्त की जाती है। रा0रा0 क्षेत्र दिल्ली सरकार ने 1 अप्रैल 2008 से ई-स्टैम्पिंग आरंभ की है । यह कार्य मैसर्स स्टॉक होल्डिंग कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड जो कि सार्वजनिक क्षेत्र का उपक्रम है को कमीशन के आधार पर सौंपा गया है । वर्ष 2012-13 (20 अक्टूबर 2012 तक) के दौरान दो अतिरिक्त सब-रजिस्ट्रार कार्यालय भी स्थापित किये गए ।

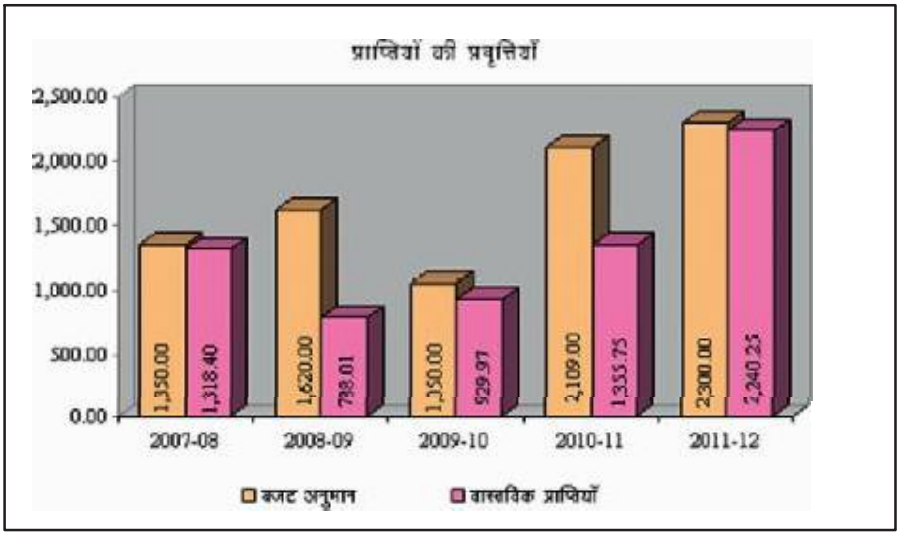
4.2 प्राप्तियों की प्रवृत्ति

2007-08 से 2011-12 के वर्षो के दौरान स्टॉम्प ड्यूटी तथा पंजीकरण शुल्क से वास्तविक प्राप्तियों के साथ उसी अवधि के दौरान राज्य की कुल कर प्राप्तियां नीचे **तालिका 4.1** तथा **ग्राफ** में दर्शाई गई है:

तालिका 4.1 : राजस्व प्राप्तियाँ

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बजट अनुमान (ब.अ.)	वास्तविक प्राप्तियाँ	भिन्नता आधिक्य(अ)/ कमियाँ (-)	भिन्नताओं का प्रतिशतता	राज्य की कुल कर प्राप्तियाँ	वास्तविक प्राप्तियों की कुल कर प्राप्तियों से प्रतिशतता
2007-08	1350.00	1318.40	(-)031.60	(-)02.34	11782.80	11.19
2008-09	1620.00	0788.01	(-)831.99	(-)51.36	12180.7	06.47
2009-10	1050.00	0929.97	(-)120.03	(-)11.43	13447.86	06.92
2010-11	2109.00	1355.75	(-)753.25	(-)35.72	16477.75	08.23
2011-12	2300.00	2240.25	(-)059.75	(-)02.60	19971.67	11.22



यह देखा गया कि बजट अनुमानों तथा वास्तविक प्राप्तियों के अन्तर में 2.34 से 51.36 प्रतिशत तक की सीमा में कमी थी ।

4.3 संग्रहण की लागत

वर्ष 2009-10 से 2011-12 के दौरान स्टॉम्प ड्यूटी तथा पंजीकरण शुल्क प्राप्तियों से संबधित सकल संग्रहण, उनके संग्रहण पर किया गया व्यय तथा सकल संग्रहण से ऐसे व्यय की प्रतिशतता के साथ-साथ उस वर्ष के लिए सकल संग्रहण से संग्रहीत करने पर व्यय की संगत अखिल भारतीय औसत प्रतिशतता **तालिका 4.2** में दर्शाई गई है:

तालिका 4.2 : संग्रहण की लागत

(₹ करोड़ में)

राजस्व का शीर्ष	वर्ष	संग्रहण	राजस्व के संग्रहण पर व्यय	संग्रहण पर व्यय की प्रतिशतता	वर्ष 2009-10 के लिए अखिल भारतीय औसत की प्रतिशतता
स्टॉम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण् शुल्क	2009-10	929.97	19.52	2.09	1.60
	2010-11	1355.75	19.30	1.42	
	2011-12	2240.25	31.60	1.41	

ऊपर दी गई तालिका से यह स्पष्ट होता है कि वर्ष 2010-11 तथा 2011-12 के लिए स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क के संग्रह पर किए गए व्यय की प्रतिशतता अखिल भारतीय औसत प्रतिशतता से कम थी ।

4.4 आंतरिक लेखापरीक्षा

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार के वित्त विभाग का आंतरिक लेखापरीक्षा विंग राजस्व विभाग की आंतरिक लेखापरीक्षा करता है। आंतरिक लेखापरीक्षा विंग से महानिरीक्षक पंजीकरण का कार्यालय, कोषागार तथा 13 उप-पंजीकरण कार्यालयों की

लेखापरीक्षा करना अपेक्षित है । वर्ष 2011-12 के लिए रा.रा. क्षेत्र दिल्ली सरकार के लेखा परीक्षा निदेशालय द्वारा विभाग तथा उप-पंजीकरण कार्यालयों की आंतरिक लेखापरीक्षा जॉच नहीं की गई है ।

4.5 लेखापरीक्षा के परिणाम

वर्ष 2012-13 के दौरान स्टॉम्प ड्यूटी तथा पंजीकरण शुल्क से संबंधित अभिलेखों की नमूना जाँच में पाया गया कि कम/ड्यूटी की उगाही न करने तथा 117 मामलों में ₹ 121.04 लाख की अन्य अनियमितताएँ शामिल थी जो कि **तालिका 4.3** में दी गई श्रेणियों के अंतर्गत आती है:

तालिका 4.3 : श्रेणीवार मामले

(₹ लाख में)

क्र. सं.	श्रेणियाँ	मामलों की सं.	राशि
1.	स्टॉम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क की कम उगाही (गाड़ी खड़ी करने हेतु निर्मित एरिया/ स्टिल्ट पार्किंग)	78	12.76
2.	ऐसे भवन जिनमें चार तल से ज्यादा तल है उन पर निर्धारित दर लागू न करना	39	108.28
योग		**117**	**121.04**

ये सभी मामले आगे के पैरों में शामिल किए गए हैः

4.6 अन्य लेखापरीक्षा अभ्युक्तियाँ

राजस्व प्राप्ति से संबंधित रा.रा. क्षे. दिल्ली सरकार के सब-रजिस्ट्रार कार्यालयों के अभिलेखों की जॉच से अधिनियमों/नियमों के प्रावधानों की गैर-अनुपालना के विभिन्न मामलों का पता चला जिसके परिणाम स्वरूप स्टॉम्प ड्यूटी का कम उद्ग्रहण हुआ, जिनकी इस अध्याय में आगे के पैरों में चर्चा की गई है। ये मामले निदर्शी हैं तथा लेखापरीक्षा में की गई नमूना जाँच पर आधारित हैं। अतः सरकार के लिए आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली को सुधारने की आवश्यकता है ताकि इस प्रकार के मामलों के होने से बचा जा सके।

4.7 स्टॉम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण शुल्क की कम उगाही

रा.रा. क्षेत्र दिल्ली सरकार के राजस्व विभाग द्वारा जारी अधिसूचना सं. एफ 2(12) वित्त (ई-1) पार्ट फाईल/खण्ड-1 (ii) /3548 दिनांक 18 जुलाई 2007 के अनुसार रा.रा. क्षेत्र दिल्ली में स्थित विभिन्न स्थानों की जायदादों के मूल्यांकन हेतू न्यूनतम दरें तय की गई थीं । रा.रा. क्षेत्र दिल्ली का समस्त क्षेत्र ए से एच तक की विभिन्न श्रेणियों में बांटा गया है जैसा कि दिल्ली स्टॉम्प (प्रपत्रों के अवमूल्यन की रोकथाम) नियम 2002 के अनुलग्नक-I में दिया गया है । रा.रा. क्षेत्र दिल्ली में स्थित किसी जायदाद के पंजीकरण के समय इन मूल्यों के अनुसार स्टॉम्प ड्यूटी वसूल की जाती है जो समय-समय पर परिवर्तित होती रहती है ।.

तीन सब-रजिस्ट्रार कार्यालयों[1] के अभिलेखों की नमूना जाँच के दौरान लेखापरीक्षा ने पाया (जून से अगस्त 2012) कि 78 मामलों में जायदाद के विचाराधीन मूल्य का मूल्यांकन करते समय कार पार्किंग करने हेतु निर्मित एरिया/स्टिल्ट पार्किंग को ध्यान में नहीं रखा गया । यद्यपि इस प्रकार, कार पार्किंग/स्टिल्ट पार्किंग पर समानता अधिकार विक्री के प्रपत्रों में यह साफ तौर पर शामिल था कि खरीदार को पार्किंग पर सामान्य अधिकार है के समानुपातिक निर्माण मूल्य पर विचार न किए जाने के परिणामस्वरूप ₹ 12.76 लाख की राशि की स्टॉम्प ड्यूटी एवं पंजीकरण् शुल्क की कम उगाही की गई।

लेखापरीक्षा द्वारा सितम्बर 2012 में, मामला सरकार एवं विभाग को प्रतिवेदित किया गया, परन्तु कोई उत्तर अभी प्राप्त नहीं हुआ ।

4.8 चार तल से ज्यादा वाले भवनों पर निर्धारित दर का गैर-क्रियान्वयन

रा.रा. क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा जारी अधिसूचना सं. एफ 2 (12)/वित्त (ई.I)/पार्ट फाइल/खंड-1 (ii)/3548 दिनांक 18 जुलाई 2007 के अनुसार विभिन्न श्रेणियों की कालोनियों में स्थित भूमि एवं भवनों के न्यूनतम सर्कल रेट शुरू किये गये । अधिसूचना के अनुलग्नक-1 में, भारतीय स्टॉम्प एक्ट 1899 (1899 का 2) के अनुभाग 27 एवं अनुभाग 47 ए के तहत भूमि एवं भवनों के मुल्याकंन के लिए न्यूनतम रेट दिए गए है । ये दरे अधिसूचना की तिथि अर्थात् 18.07.07 से प्रभावी थी इसके पश्चात् रा.रा. क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा 8 फरवरी 2011 तथा दोबारा 16 नवम्बर 2011 से न्यूनतम सर्कल रेट में संशोधन किया गया है ।

चार तल से अधिक के भवनों में निर्मित भवनों के लिए अधिसूचना (16 नवम्बर 2011 से प्रभावी) के उपरोक्त अनुलग्नक के पैरा 4.1 के अनुसार डी.डी.ए/कोआपरेटिव/ग्रुप हाऊसिंग सोसाइटियों के लिए निर्मित दर के न्यूनतम मूल्य के तौर पर ₹ 60,000/- प्रति वर्ग.मी.की एकसमान दर लिया जाना था । निजी निर्माताओं द्वारा बहुतल फ्लैटों के लिए 1.25 के गुणात्मक गुणांक लागू होगा ।

दिल्ली के चार सब-रजिस्ट्रार कार्यालयों[2] के अभिलेखों की नमूना जांच में लेखापरीक्षा में यह पाया (जून से सितम्बर 2012) कि दिसम्बर 2011 से मार्च 2012 के दौरान 39 मामलों में चार तल से अधिक के भवनों के लिए निर्धारित दरों जैसाकि अधिसूचना के पैरा 4.1 के अन्तर्गत निर्धारित है की बजाय स्टॉम्प ड्यूटी तथा पंजीकरण फीस की गणना अधिसूचना के पैरा 1 से 3 के अनुसार की गई । अतः जायदाद का मूल्य तय करते समय गलत दर लगाने के परिणामस्वरूप ₹ 108.28 लाख की राशि की स्टॉम्प ड्यूटी की कम उगाही की गई ।

लेखापरीक्षा ने मामले को सितम्बर तथा अक्टूबर 2012 में विभाग तथा सरकार को सूचित किया, अभी तक कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ ।

---

[1] एस.आर. II जनकपुरी (19 मामले), एस.आर. II ए पंजाबी बाग (46 मामले),तथा एस.आर. VIII गीता कालोनी (13 मामले)

[2] एस.आर.-I कश्मीरी गेट (3 गागले), एस.आर. II जनकपुरी (9 गागले), एस.आर. II ए नागलोई (16 मामले) तथा एस.आर. VIII गीता कालोनी (11 मामले)