

## अध्याय-V

मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क

## अध्याय-V: मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क

### 5.1 कर प्रशासन

राज्य में मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क से प्राप्तियाँ भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899; पंजीयन अधिनियम, 1908; राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 एवं इसके अन्तर्गत बनाये गए नियमों द्वारा विनियमित होते हैं। दस्तावेजों के निष्पादन पर मुद्रांक कर एवं दस्तावेजों के पंजीयन पर पंजीयन शुल्क देय होता है।

राज्य सरकार के स्तर पर सचिव, वित्त (राजस्व) मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क के सम्बन्ध में नीति के निर्धारण, मॉनीटरिंग एवं नियंत्रण के लिये उत्तरदायी होता है। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के प्रमुख हैं। प्रशासनिक मामलों में एक अतिरिक्त महानिरीक्षक व वित्तीय मामलों में एक वित्तीय सलाहकार उनकी सहायता करते हैं। इसके अलावा, एक अतिरिक्त महानिरीक्षक, जयपुर को मुख्य सतर्कता अधिकारी का कार्य सौंपा गया है। सम्पूर्ण राज्य को 13 वृत्तों में विभाजित किया गया है, इनमें से 10 वृत्तों में उपमहानिरीक्षक एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) तथा जयपुर स्थित तीन वृत्तों में उपमहानिरीक्षक एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) तथा उपमहानिरीक्षक (सतर्कता) आसीन हैं। राज्य में 33 जिला पंजीयक, 91 उप पंजीयक एवं 426 पदेन उप पंजीयक<sup>1</sup> हैं।

### 5.2 विभाग द्वारा सम्पादित आन्तरिक लेखापरीक्षा

विभाग में वित्तीय सलाहकार के प्रभार में एक आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह है। इकाइयों की आन्तरिक लेखापरीक्षा हेतु योजना उनके महत्व एवं राजस्व प्राप्तियों के आधार पर बनाई जाती है। वर्ष 2009-10 से 2013-14 के दौरान सम्पादित आन्तरिक लेखापरीक्षा तथा लेखापरीक्षा में शेष रही इकाइयों की स्थिति निम्न प्रकार थी:

वर्ष	लेखापरीक्षा के लिये बकाया इकाइयों*	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षा के लिये ड्यू इकाइयों	लेखापरीक्षा के लिये कुल ड्यू इकाइयों	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षित इकाइयों	लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयों	कमी प्रतिशतता में
2009-10	-	369	369	148	221	59.89
2010-11	-	369	369	132	237	64.22
2011-12	-	369	369	149	220	59.62
2012-13	-	369	369	183	186	50.40
2013-14	-	369	369	117	252	68.29

स्रोत: सूचना महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, अजमेर द्वारा प्रदत्त।

\*लेखापरीक्षा गत लेखापरीक्षा के माह से वर्तमान लेखापरीक्षा अन्तिम माह तक सम्पन्न होती है।

<sup>1</sup> तत्स्थान पर पदस्थापित तहसीलदार एवं नायब तहसीलदार को पदेन उप पंजीयक घोषित किया गया है।

2009-10 से 2013-14 के दौरान लेखापरीक्षा हेतु बकाया इकाइयों के पूर्ण होने में कमी 50.40 प्रतिशत से 68.29 प्रतिशत रही। विभाग द्वारा कमी का कारण दो लेखापरीक्षा दलों के अकार्यशील रहना बताया गया।

यह देखा गया कि वर्ष 2013-14 की समाप्ति पर आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के 11,017 अनुच्छेद बकाया थे। आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्न प्रकार है:

वर्ष	2008-09 तक	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	योग
अनुच्छेद	5,805	844	938	1,050	1,469	911	11,017

स्रोत: महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, अजमेर द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना।

अवधि 2008-09 तक के 5,805 अनुच्छेद बकाया थे, उन पर कार्यवाही समय व्यतीत होने के साथ कठिन होती जावेगी। इसलिए, इन पर सरकार द्वारा त्वरित तथा पूर्ण ध्यान दिया जाना आवश्यक है। इस प्रकार, बहुत बड़ी संख्या में बकाया की स्थिति आन्तरिक लेखापरीक्षा के मूल उद्देश्य को विफल करती है।

सरकार को आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह को मजबूत करना चाहिए, जिससे राजस्व के आरोपण एवं संग्रहण में कमियों का समय पर पता लगाकर सही किया जाना सुनिश्चित किया जा सके। इसके अतिरिक्त, आन्तरिक लेखापरीक्षा द्वारा उठाये गये मुद्दों के शीघ्र निस्तारण हेतु प्रयास किये जाने चाहिये।

### 5.3 भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक द्वारा सम्पादित लेखापरीक्षा के परिणाम

वर्ष 2013-2014 के दौरान पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग की 180 इकाइयों के अभिलेखों की मापक जांच में 3,474 प्रकरणों में ₹ 173.89 करोड़ के मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की कम प्राप्ति का पता लगा, जो मोटे तौर पर निम्नलिखित श्रेणियों में आते हैं:

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	श्रेणी	प्रकरणों की संख्या	राशि
1.	सम्पत्ति के बाजार मूल्य का गलत निर्धारण	1,193	21.44
2.	मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण	611	54.02
3.	अन्य अनियमिततायें <sup>2</sup>	1,670	98.43
<b>योग</b>		<b>3,474</b>	<b>173.89</b>

वर्ष 2013-14 के दौरान विभाग द्वारा 1,944 प्रकरणों से सम्बन्धित ₹ 48.27 करोड़ के अवनिर्धारण एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया गया, जिनमें से ₹ 44.66 करोड़ के 1,202 प्रकरण वर्ष 2013-14 के दौरान तथा शेष पूर्व के वर्षों में ध्यान में लाये गये थे। विभाग ने वर्ष 2013-14 के दौरान 754 प्रकरणों में ₹ 3.85 करोड़ वसूल किये, जिनमें से ₹ 0.24 करोड़ के 13 प्रकरण वर्ष 2013-14 के तथा शेष पूर्व वर्षों से सम्बन्धित थे।

इसके अतिरिक्त, सरकार एवं विभाग को ड्राफ्ट पैराग्राफ जारी किये जाने के उपरान्त विभाग द्वारा उप पंजीयक, जोधपुर-I से सम्बन्धित छः प्रकरणों में ₹ 17.82 लाख के मुद्रांक कर की वसूली की गई।

कुछ निदर्शी लेखापरीक्षा प्रकरण, जिनमें ₹ 73.10 करोड़ सन्निहित हैं, पर अनुच्छेद 5.4 से 5.13 में चर्चा की गई है।

<sup>2</sup> न्यायालय प्रकरणों के निर्णय के अभाव में अवसूली, स्थगन आदेशों को नहीं हटवाने से राजस्व की अप्राप्ति, कुर्की आदेशों के निष्पादन के अभाव में अवसूली आदि शामिल।

### 5.4 सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के कारण मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2011 द्वारा राज्य सरकार ने उल्लेख किया कि संस्थागत प्रयोजनों के लिये भूमि की दरें आवासीय भूमि की दरों के 1.5 गुणा से कम नहीं होंगी तथा संस्थागत प्रयोजनों के लिये दरें पृथक से निर्धारित की जायेंगी। शैक्षणिक संस्थानों के लिये पृथक से दरें निर्धारित नहीं की गई। तथापि, अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2011 को अतिलंघित करते हुए, अधिसूचना दिनांक 8 मई 2011 के द्वारा नियम 58 में प्रावधान किया गया कि संस्थागत प्रयोजनों के लिये भूमि की दरें आवासीय भूमि की दर के 1.5 गुणा के बराबर होगी।

उप पंजीयक, मुण्डावर, बानसूर तथा जसोल के अभिलेखों की मापक जांच के दौरान यह पाया गया (अक्टूबर 2013 तथा दिसम्बर 2013) कि चार विक्रय विलेखों का निष्पादन अगस्त 2011 तथा मई 2012 के मध्य हुआ, जिनमें भूमियाँ शैक्षणिक संस्थानों द्वारा क्रय की गई।

उप पंजीयकों द्वारा सम्पत्ति का मूल्य आवासीय दर के 1.5 गुणा के स्थान पर कृषि दर पर निर्धारित किया गया। इसके परिणामस्वरूप, निम्न तालिका में दर्शाये अनुसार मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क राशि ₹ 59.34 लाख का कम आरोपण हुआ:

(₹ लाख में)

उपपंजीयक का नाम	दस्तावेज सं./ क्षेत्रफल	निर्धारित मूल्य	निर्धारण योग्य मूल्य अर्थात् आवासीय दर का 1.5 गुणा	लिया गया मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क	देय मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क	कम वसूली
मुण्डावर	2943/13275 वर्ग गज	13.63	116.89	0.89	6.93	6.04
बानसूर	3043/214124 वर्गफुट	79.20	738.73	3.76	41.13	37.37
बानसूर	2543/30128 वर्गफुट	11.05	103.94	0.72	6.22	5.50
जसोल	2101/121923 वर्गफुट	9.74	192.03	0.63	11.06	10.43
<b>योग</b>		<b>113.62</b>	<b>1,151.59</b>	<b>6.00</b>	<b>65.34</b>	<b>59.34</b>

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (नवम्बर 2013 तथा जनवरी 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अप्रैल 2014)। सरकार ने बताया (अक्टूबर 2014) कि सभी चारों विक्रय विलेखों में न्यायनिर्णयन हेतु उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये गये हैं।

### 5.5 कब्जा हस्तान्तरण के साथ विक्रय अनुबन्ध के रूप में वर्गीकृत दस्तावेज के अपंजीयन के कारण मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21 के नीचे दिये गये स्पष्टीकरण (i) के अनुसार, लेख्यपत्र के निष्पादन से पूर्व, के समय अथवा के पश्चात् सम्पत्ति के कब्जा हस्तान्तरण के मामले में अचल सम्पत्ति के विक्रय अनुबन्ध को कन्वैन्स समझा जावेगा तथा तदनुसार उस पर मुद्रांक कर प्रभाय होगा।

उप पंजीयक, उदयपुर-I के अभिलेखों की मापक जांच के दौरान यह पाया गया (जनवरी 2014) कि श्रीमती मीरा डांगी अपने मुख्तयारनामा धारक श्री जीतेश कुमावत पार्टनर मैसर्स पूजा एन्टरप्राइजेज के द्वारा मैसर्स नवकार बिल्डहोम प्रा.लि. के साथ 20 सितम्बर 2012 को एक विक्रय विलेख निष्पादित किया। विलेख में वर्णित तथ्यों के अनुसार, श्रीमती मीरा डांगी द्वारा 17 सितम्बर 2012 को तीन वर्षों के लिये एक मुख्तयारनामा आम निष्पादित कर श्री जीतेश कुमावत को भूमि विक्रय, विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने, कब्जा हस्तान्तरण इत्यादि करने के लिये अधिकृत किया था। यह भी पाया गया कि उक्त कार्यवाही से पूर्व, श्रीमती मीरा डांगी ने 16 जुलाई 2006 को मैसर्स पूजा एन्टरप्राइजेज के साथ विक्रय अनुबन्ध किया था जिसके तहत उन्होंने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि ₹ 52.97 लाख प्राप्त कर दिनांक 25 मार्च 2008 को मैसर्स पूजा एन्टरप्राइजेज को भूमि का कब्जा हस्तान्तरित कर दिया था। इस तथ्य पर उप पंजीयक द्वारा 20 सितम्बर 2012 को विक्रय विलेख के पंजीयन के समय ध्यान नहीं दिया गया तथा 25 मार्च 2008 को कब्जा हस्तान्तरण पर कन्वैन्स के समान प्रचलित प्रावधानानुसार ₹ 30.61 लाख प्रति बीघा डीएलसी दर से बाजार मूल्य ₹ 154.48 लाख पर मुद्रांक कर नहीं वसूला गया। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क राशि ₹ 9.00 लाख का अनारोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (जनवरी 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2014)। सरकार ने बताया कि (अक्टूबर 2014) कि उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिया गया है।

## 5.6 मुख्तयारनामा पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 44(ईई) के अनुसार, जब अचल सम्पत्ति विक्रय करने के लिये, बिना प्रतिफल प्राप्त किये, मुख्तयारनामा निम्न को किया गया हो तो:

(i) निष्पादक के पिता, माता, भाई, बहिन, पत्नी, पति, पुत्र, पुत्री, प्रपुत्र अथवा प्रपुत्री के मामले में मुद्रांक कर ₹ 2,000 प्रभार्य होगा,

(ii) अन्य किसी व्यक्ति के मामले में, मुख्तयारनामा में अंकित सम्पत्ति के बाजार मूल्य के दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर प्रभार्य होगा।

उप पंजीयक, जसोल (बाड़मेर) तथा जोधपुर-II के अभिलेखों की मापक जांच के दौरान यह पाया गया (दिसम्बर 2013 तथा जनवरी 2014) कि छः प्रकरणों में भूमियों के विक्रय के लिये दिये गये मुख्तयारनामों पर ₹ 2,000 प्रति दस्तावेज की दर से मुद्रांक कर ₹ 12,000 तथा दो मुख्तयारनामों में वर्णित सम्पूर्ण क्षेत्र के स्थान पर विक्रय विलेख में वर्णित क्षेत्र पर मुद्रांक कर ₹ 1.13 लाख आरोपित किये गये थे। विलेख राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 के आर्टिकल 44(ईई)(ii) में वर्णित श्रेणी में आते थे। इस प्रकार सम्पत्तियों के बाजार मूल्य ₹ 28.09 करोड़ पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर प्रभारित होना चाहिये था। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर कुल ₹ 60.54 लाख का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (जनवरी तथा फरवरी 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2014)। सरकार ने बताया (अक्टूबर 2014) कि सभी आठ विलेखों में प्रकरण दर्ज करा दिये गये हैं तथा छः मामलों में आंशिक वसूली ₹ 0.96 लाख हो चुकी है।

## 5.7 विकास अनुबन्धों पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण

### 5.7.1 विकास अनुबन्धों पर मुद्रांक कर का अनारोपण तथा ऐसे अनुबन्धों के द्वारा सम्पत्ति हस्तांतरण पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 3 के अनुसार, प्रत्येक लेख्यपत्र पर राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची में वर्णित निर्धारित दरों पर कर प्रभार्य होगा।

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 5(बीबीबीबी) एवं 5(ई) के प्रावधानानुसार, किसी अचल सम्पत्ति के निर्माण अथवा विकास के लिये अनुबन्ध या अनुबन्ध का नियमपत्र, यदि किसी प्रवर्तक अथवा विकासकर्ता, जिसे किसी भी नाम से पुकारा जावे, को प्राधिकार या शक्ति देने से सम्बन्धित हो, पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर 25 मार्च 2012 तक एक प्रतिशत, 26 मार्च 2012 से 5 मार्च

2013 तक पांच प्रतिशत तथा 6 मार्च 2013 से एक प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर प्रभार्य होगा।

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 2(xi) में दी गयी परिभाषा के अनुसार प्रत्येक लेख्यपत्र जिसके द्वारा सम्पत्ति, चाहे चल हो या अचल, अथवा कोई सम्पदा अथवा किसी सम्पत्ति में हित हस्तान्तरित हो अथवा किसी अन्य व्यक्ति में निहित होता हो, तथा ऐसा हस्तान्तरण दो व्यक्तियों के मध्य, तथा जो अनुसूची में अन्यथा विशिष्ट रूप से नहीं दिया गया हो, कन्वैन्स कहलायेगा। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार, अचल सम्पत्ति से सम्बन्धित कन्वैन्स के लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभारित होगा।

चौदह उप पंजीयकों<sup>3</sup> के अभिलेखों की मापक जांच के दौरान यह पाया गया कि भूखण्डों/फ्लैटों/दुकानों के विक्रय के लिये 42 दस्तावेज पंजीबद्ध हुए थे। इन लेख्यपत्रों के वर्णन से प्रकट हुआ कि विकास अनुबन्धों की शर्तों के अनुसार मालिकों की ओर से विकासकर्ताओं द्वारा बहुमंजिला फ्लैटों/दुकानों का निर्माण करना था। इन दस्तावेजों से यह स्पष्ट नहीं था कि इन दस्तावेजों में वर्णित विकास अनुबन्ध उप पंजीयकों को प्रस्तुत किये गये थे तथा उपयुक्त मुद्रांक कर वसूला गया था।

यह भी पाया गया कि छः अन्य मामलों में, मालिकों ने निर्माणकर्ताओं के साथ उनकी सम्पत्तियों के विकास के लिये अनुबन्ध किया था। विकास अनुबन्धों की शर्तानुसार, भू-मालिकों ने या तो सम्पूर्ण सम्पत्ति का कब्जा सौंपा था, अथवा विकासकर्ता को सम्पत्ति का एक हिस्सा हस्तान्तरित किया था। विकासकर्ता विकसित सम्पत्ति को अपने अधिकार में रखने तथा अपनी इच्छानुसार निस्तारण करने के अधिकारी भी थे।

इस प्रकार विकासकर्ता को हस्तान्तरित हिस्से के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर से मुद्रांक कर प्रभार्य था। फिर भी, उप पंजीयक ऐसे हिस्से पर मुद्रांक कर वसूल करने में विफल रहे। विकास अनुबन्धों पर मुद्रांक कर के अनारोपण तथा विकसित सम्पत्ति में हिस्सा हस्तान्तरण पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क अवसूली के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 13.91 करोड़ का अनारोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2014)। सरकार ने बताया (जुलाई तथा अगस्त 2014) कि 17 दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये गये हैं। यह भी कहा गया कि 23 मामलों में नोटिस जारी किये गये। दो मामलों में सूचना अपेक्षित रही (दिसम्बर 2014)।

<sup>3</sup> जयपुर-VI, जयपुर-VII, जयपुर-VIII, सांगानेर-II, आमेर, कोटा-II, अलवर-II, जोधपुर-I, जोधपुर-II, जोधपुर-III, उदयपुर-II, जयपुर-I, जयपुर-V तथा जयपुर-II ।



### 5.7.2 विकास अनुबन्धों के गलत वर्गीकरण तथा उनमें वर्णित सम्पत्ति के अवमूल्यांकन के कारण मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

5.7.2.1 सत्रह उप पंजीयकों<sup>4</sup> के अभिलेखों की संवीक्षा के दौरान यह पाया गया कि अप्रैल 2007 तथा मार्च 2014 के मध्य 133 विकास अनुबन्धों का पंजीकरण हुआ था। परीक्षण में पाया गया कि यह लेख्यपत्र उनके शीर्षक के आधार पर वर्गीकृत किये गये तथा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 5(बीबीबीबी) के अनुसार सम्पत्ति के बाजार मूल्य के एक प्रतिशत की दर पर मुद्रांक कर आरोपित किया गया। भूमि के मालिकों ने विकासकर्ताओं को निर्माण, विकास के अधिकार सहित भूमि का कब्जा लेने तथा सम्पत्ति के 30 से 85 प्रतिशत की सीमा तक स्वत्वाधिकार के बदले में भूमि का लेन-देन करने के लिये प्राधिकृत किया था। विकासकर्ता, मालिकों की किसी प्रकार की सहमति प्राप्त किये बिना 30 से 85 प्रतिशत की सीमा तक हिस्सा निस्तारित करने के हकदार थे। ऐसा अधिकार प्रदान करना राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21 के नीचे स्पष्टीकरण के अनुसार कन्वैन्स की श्रेणी में आता था तथा विकासकर्ता को हस्तान्तरित सम्पत्ति के हिस्से पर कन्वैन्स की दर से मुद्रांक कर प्रभार्य था। विकासकर्ता को हस्तान्तरित सम्पत्ति के हिस्से पर कन्वैन्स की दर से मुद्रांक कर के अनारोपण के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क राशि ₹ 12.52 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2014)। सरकार ने बताया (अगस्त 2014) कि 107 दस्तावेजों में प्रकरण दर्ज करा दिये गये हैं तथा 24 मामलों में नोटिस जारी किये जा चुके हैं।

5.7.2.2 बारह उप पंजीयकों<sup>5</sup> के अवधि 2007-08 से 2011-12 के अभिलेखों की लेखापरीक्षा के दौरान यह पाया गया कि 27 दस्तावेजों का पंजीकरण विकास अनुबन्धों के रूप में हुआ था। इन लेख्यपत्रों की संवीक्षा में यह पाया गया कि मालिकों द्वारा भूमि/प्लॉटों के विकास के लिये विकासकर्ताओं के साथ समझौता किया गया। यह पाया गया कि उप पंजीयकों ने डीएलसी द्वारा निर्धारित लागू दरों के अनुसार उचित रीति से मूल्यांकन नहीं किया था तथा मूल्यांकन में निर्माण की कीमत को गणना में शामिल नहीं किया था। यह भी पाया गया कि इन लेख्यपत्रों के द्वारा विकासकर्ताओं को 38 से 100 प्रतिशत के मध्य संपत्ति में हिस्सा हस्तान्तरित हुआ था। चूंकि विक्रय के अधिकार के साथ उक्त संपत्ति का कब्जा विकासकर्ता को दिया गया था, अतः दस्तावेजों को कन्वैन्स में श्रेणीबद्ध करते हुए हस्तान्तरित क्षेत्र पर आर्टिकल 21(i) के तहत उक्त दस्तावेजों पर 38 से 100

<sup>4</sup> जयपुर-I, जयपुर-II, जयपुर-III, जयपुर-IV, जयपुर-V, जयपुर-VI, जयपुर-VII, जयपुर-VIII, आमेर, भिवाड़ी, जोधपुर-III, उदयपुर-I, उदयपुर-II, किशनगढ़बास, जोधपुर-I, अजमेर-II तथा वल्लभनगर।

<sup>5</sup> जयपुर-II, जयपुर-V, जयपुर-VI, जयपुर-VII, जयपुर-VIII, आमेर, अलवर-I, अलवर-II, भिवाड़ी, जोधपुर-I, उदयपुर-I तथा उदयपुर-II।

प्रतिशत के मध्य सौपे गये हिस्से के सम्बन्ध में मुद्रांक कर का आरोपण होना था।

विभाग द्वारा उन दस्तावेजों पर आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ लागू कन्वैन्स दर के स्थान पर बाजार मूल्य पर निर्धारित कर आर्टिकल 5(बीबीबीबी) के तहत एक प्रतिशत से मुद्रांक कर आरोपित किया गया। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर ₹ 13.96 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2014)। सरकार ने बताया (अगस्त 2014) कि 19 आक्षेपों में प्रकरण दर्ज तथा सात मामलों में नोटिस जारी किये जा चुके हैं।

### 5.7.3 विकास अनुबन्ध पर मुद्रांक कर की अनियमित छूट

सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 24 अगस्त 2007 के द्वारा विशेष आर्थिक जोन (सेज) की स्थापना के लिये, स्थानीय निकाय, व्यक्तिगत किसानों/भूमि मालिकों अथवा राजस्थान स्टेट औद्योगिक विकास एवं निवेश निगम (रीको) से भूमि क्रय करने पर किसी विकासकर्ता के पक्ष में निष्पादित कन्वैन्स के लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर की छूट इस शर्त पर प्रदान की गयी कि भूमि के किसी टुकड़े पर उक्त छूट केवल एक लेन-देन पर ही दी जायेगी अर्थात् जब विकासकर्ता कम्पनी भूमि का कब्जा प्राप्त करेगी। तदोपरान्त यदि विकासकर्ता कम्पनी अन्य सह-विकासकर्ता नियुक्त करता है तथा भूमि ऐसे सह-विकासकर्ता को हस्तान्तरित करता है अथवा सेज के भीतर विकासकर्ता कम्पनी इकाइयों को भूमि आवंटित/विक्रय करती है तो, मुद्रांक कर की छूट नहीं दी जायेगी।

उप पंजीयक, सांगानेर-II के अवधि 2007-08 से 2011-12 के अभिलेखों की संवीक्षा के दौरान यह पाया गया कि एक दस्तावेज (संख्या 3767 दिनांक 6.12.2007) विकास अनुबन्ध के रूप में निष्पादित हुआ। दस्तावेज के वर्णन से प्रकट हुआ कि ग्राम ठीकरिया; पृथ्वीसिंहपुरा उर्फ नाईवाला; बालमुकन्दपुरा उर्फ नाडा तथा बगरूखुर्द में स्थित 20.1366 हैक्टेयर भूमि, सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के लिये सेज विकसित करने के लिये, एक विकास अनुबन्ध भूमि मालिक तथा विकासकर्ता के मध्य निष्पादित हुआ था। यह पाया गया कि विकासकर्ता के पक्ष में कन्वैन्स का कोई लेख्यपत्र निष्पादित नहीं हुआ था फिर भी उप पंजीयक द्वारा अधिसूचना दिनांक 24 अगस्त 2007 के विपरीत मुद्रांक कर में 100 प्रतिशत छूट दे दी गयी। इसके परिणामस्वरूप विकास अनुबन्ध पर एक प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर राशि ₹ 9.36 लाख की अनियमित छूट दी गयी।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2014)। सरकार ने बताया (अगस्त 2014) कि उप पंजीयक से वस्तुस्थिति मांगी गयी है।

### 5.8 सम्पत्ति को हेरिटेज मानते हुए अवमूल्यांकन तथा पट्टा विलेख पर अनियमित छूट के कारण मुद्रांक कर का कम आरोपण

अधिसूचना दिनांक 24 मार्च 2005 के अनुसार, पर्यटन विभाग द्वारा घोषित योजना के तहत होटल विकास के उद्देश्य के लिये राज्य में 100 वर्षों से अधिक पुरानी हेरिटेज सम्पत्ति के क्रय या लीज के लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर 75 प्रतिशत कम करते हुए प्रभार्य होगा।

उप पंजीयक, भरतपुर के अभिलेखों की मापक जांच के दौरान यह पाया गया (फरवरी 2012) कि भरतपुर में स्थित सम्पत्तियां जैसे मोती महल, गोल बाग, सर्कस तथा लाल कोठी के साथ-साथ संलग्न भूमि महाराजा विश्वेन्द्र सिंह द्वारा होटल उद्देश्य हेतु 99 वर्षों के लिये गोदावरी शिल्पकला हॉस्पिटैलिटी लि. को लीज पर दी गयी।

लेखापरीक्षा ने पाया कि मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क आरोपण के लिये लीज सम्पत्ति का मूल्यांकन ₹ 110.54 करोड़ पर किया गया। संपूर्ण हस्तान्तरित सम्पत्ति होटल उद्देश्य के लिये उपयोग में ली जानी थी। तथापि सम्पत्ति को दो तरह से माना गया, लीज सम्पत्ति के एक हिस्से को, औद्योगिक दर ₹ 278.81 प्रति वर्गफीट के हिसाब से ₹ 9.28 करोड़ के स्थान पर आवासीय दर ₹ 135 प्रति वर्गफीट लागू कर ₹ 4.49 करोड़ पर मूल्यांकित किया गया। अभिलेख पर ऐसा कुछ उपलब्ध नहीं था जो होटल उद्देश्य के लिये दी गयी लीज भूमि के इस भाग को आवासीय प्रयोजनार्थ माने जाने के कारणों को दर्शित करता हो। इस प्रकार, सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन ₹ 115.32 करोड़ होना चाहिए था जिस पर ₹ 5.77 करोड़ मुद्रांक कर आरोपणीय था।

यह भी पाया गया कि उप पंजीयक द्वारा ₹ 110.54 करोड़ मूल्य पर ₹ 5.53 करोड़ मुद्रांक कर गणित किया गया था परन्तु अधिसूचना दिनांक 24 मार्च 2005 द्वारा निर्धारित शर्तों के उल्लंघन में सम्पत्ति को गलती से हेरिटेज सम्पत्ति मानते हुए ₹ 4.15 करोड़ की छूट अनुमत्य कर ₹ 1.38 करोड़ प्रभारित किये गये। सम्पत्ति न तो हेरिटेज सम्पत्ति थी न ही पर्यटन विभाग द्वारा ऐसी घोषित की गयी थी। इस प्रकार, सम्पत्ति के गलत मूल्यांकन तथा हेरिटेज सम्पत्ति मानते हुए लीज विलेख पर अनियमित छूट प्रदान करने के कारण मुद्रांक कर ₹ 4.39 करोड़ कम आरोपित हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (मार्च 2012) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2014)। सरकार ने बताया (सितम्बर 2014) कि उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिया गया है।

### 5.9 रिप्स के अन्तर्गत अनियमित छूट प्रदान करने के कारण मुद्रांक कर की अवसूली

राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना (रिप्स)-2010 के परिशिष्ट-I के क्रम संख्या 4 के अनुसार, मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत छूट केवल उन्ही उद्यमों को अनुमत्य होगी जो विद्यमान रूग्ण औद्योगिक उद्यम के स्थान पर स्थापित की जायेगी।

उप पंजीयक, जयपुर-I के अभिलेखों की मापक जांच के दौरान यह पाया गया (दिसम्बर 2013) कि रिप्स के तहत रियायती दर पर लाभ निम्न विवरण अनुसार अनियमित रूप से अनुमत्य किये गये:

( ₹ लाखों में )

क्र. सं.	उप पंजीयक कार्यालय का नाम	दस्तावेज सं. पक्षकार का नाम	मुद्रांक कर की अवसूली	कारण
1.	जयपुर-I	(i) 6918/11.07.2012 टोहो मनु मशीन पार्टस प्रा.लि.	16.66	रिप्स के परिशिष्ट-I के क्रम सं. 4 के अनुसार, विद्यमान उद्यम के स्थान पर स्थापित उद्यम छूट के लाभ के हकदार नहीं होंगे।
		(ii) 4451/25.04.12 मैसर्स रिमझिम विनिमय प्रा.लि.	7.47	यह पाया गया कि उप पंजीयक द्वारा पहले से स्थापित उद्यम के तथ्य के बावजूद अनियमित छूट अनुमत्य की गयी।

इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर राशि ₹ 24.13 लाख की अवसूली रही।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (जनवरी 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2014)। सरकार ने बताया (अक्टूबर 2014) कि दोनों दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये गये हैं।

### 5.10 सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के कारण मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल सम्पत्ति से संबंधित कन्वैन्स के लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभारित होगा। राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 के नियम 58 के प्रावधान अनुसार भूमि का बाजार मूल्य डीएलसी द्वारा अनुशंसित दरों अथवा महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा अनुमोदित दरों, इनमें से जो उच्चतर हो, के आधार पर आंकलित होगा।

सात उप पंजीयकों<sup>6</sup> के अभिलेखों की मापक जांच के दौरान यह पाया गया कि 13 दस्तावेजों के मामले में विभिन्न कारणों से उप पंजीयकों द्वारा संपत्तियों का बाजार मूल्य कम मूल्यांकित किया गया था। कुछ उदाहरण नीचे दिये गये हैं:

क्र. सं.	अनियमितता की प्रकृति	दस्तावेजों की संख्या	आरोपण योग्य मुद्रांक कर	मुद्रांक कर का कम आरोपण (₹ लाखों में)
		उप पंजीयकों की संख्या	भुगतान किया गया मुद्रांक कर	
1.	यह पाया गया कि मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार खसरा नं. 580/4 में प्लॉट काटे गये। इसके बावजूद उप पंजीयक ने प्रश्नगत भूमियों का मूल्यांकन कृषि दर पर किया था।	4 1	12,42,866 4,95,905	7.47
2.	यह पाया गया कि अन्य दस्तावेज में प्रभात नगर आवासीय योजना में प्लॉट विक्रय के तथ्य के बावजूद आवासीय दर के स्थान पर कृषि डीएलसी पर मूल्यांकन किया गया था।	1 1	14,29,980 2,60,000	11.70
3.	यह पाया गया कि दस्तावेज के अनुसार फोर्ट का क्षेत्रफल 2,47,856.4 वर्गफीट था परन्तु उप पंजीयक द्वारा 485 वर्गफीट भूमि का मूल्यांकन किया गया तथा प्रतिफल राशि ₹ 50 लाख पर मुद्रांक कर वसूला गया।	1 1	61,16,684 4,40,000	56.77
4.	यह पाया गया कि रीको द्वारा औद्योगिक क्षेत्र में आवासीय कॉलोनी के लिये भूमि आवंटित की थी परन्तु उप पंजीयक ने औद्योगिक दर से भूमि मूल्यांकित की थी।	1 1	1,37,83,630 44,85,830	92.98

इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क राशि ₹ 2.02 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (नवम्बर 2013 तथा अप्रैल 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2014)। सरकार ने बताया (अक्टूबर 2014) कि सभी 13 दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये गये हैं।

<sup>6</sup> जयपुर-I, जयपुर-III, सर्वाईमाधोपुर, जोधपुर-II, गद्दी, वल्लभनगर तथा देसूरी।

### 5.11 दस्तावेजों को सैटलमेन्ट विलेखों के रूप में गलत वर्गीकरण पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 2(xi) में दी गई परिभाषा के अनुसार, प्रत्येक लेख्यपत्र जिसके द्वारा सम्पत्ति, चाहे चल हो या अचल, अथवा कोई सम्पदा अथवा किसी सम्पत्ति में हित हस्तान्तरित हो अथवा किसी अन्य व्यक्ति या अन्तर्व्यक्तिशः में निहित हो तथा जो अनुसूची में अन्यथा विशिष्ट रूप से नहीं दिया गया हो, कन्वैन्स कहलायेगा। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार, अचल सम्पत्ति से संबंधित कन्वैन्स के लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभारित होगा। धारा 2(xxxiv) सैटलमेन्ट को परिभाषित करती है जिसके अन्तर्गत व्यवस्थापक द्वारा अपने परिवार के मध्य अथवा उनको जिनके लिये उसकी इच्छा हो अथवा उस पर आश्रित किसी व्यक्ति को सम्पत्ति बांटने के उद्देश्य से अचल सम्पत्ति का लिखित में वसीयती लेख्यपत्र से भिन्न लेख्यपत्र का निष्पादन किया जाता है।

उप पंजीयक, बीकानेर-II के अभिलेखों की मापक जांच के दौरान चार दस्तावेजों के वर्णन से यह पाया गया (फरवरी 2014) कि एक-एक पक्षकार को पूर्ण स्वामित्व दिया गया था (विलेखों की शर्त सं. 2)। इस प्रकार, दस्तावेजों को कन्वैन्स में वर्गीकृत किया जाना चाहिए था। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेजों को सैटलमेन्ट विलेख के रूप में वर्गीकृत किया गया तथा आरोपणयोग्य मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 20.03 लाख के स्थान पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 5.61 लाख प्रभारित किये गये। दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 14.42 लाख का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (मार्च 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2014)। सरकार ने बताया (अगस्त 2014) कि उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां सभी चारों विलेखों में प्रकरण दर्ज करा दिये गये हैं।

### 5.12 पट्टे का अधिन्यास के द्वारा हस्तान्तरण के गलत वर्गीकरण के कारण मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 55 के अनुसार, पट्टे का अधिन्यास के द्वारा हस्तान्तरण के लेख्यपत्र के मामले में, हस्तान्तरण योग्य सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स के बराबर मुद्रांक कर प्रभार्य होगा। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक के परिपत्र संख्या 6/2009 द्वारा स्पष्ट किया गया कि पार्टनरशिप (साझेदारी) में परिवर्तन पर निष्पादित लेख्यपत्र पट्टे का अधिन्यास के द्वारा हस्तान्तरण की श्रेणी में आयेगा।

उप पंजीयक, जयपुर-III तथा भरतपुर के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (मार्च 2014) कि पुराने साझेदारों के सेवानिवृत्त/नये साझेदारों के शामिल होने पर साझेदारी फर्म में साझेदारों के हिस्से में परिवर्तन के पश्चात् संशोधित लीज

विलेखों के तीन दस्तावेजों का पंजीयन किया गया। अतः पुराने साझेदारों द्वारा धारित अचल सम्पत्तियां नये साझेदारों को हस्तान्तरित हुईं अथवा विद्यमान पुराने साझेदारों के हिस्से में वृद्धि हुई। इस प्रकार, पट्टे का अधिन्यास के द्वारा हस्तान्तरण की श्रेणी में आने वाले लेख्यपत्रों पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹19.46 लाख प्रभार्य थे। इन दस्तावेजों के संशोधित लीज विलेखों के रूप में गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क राशि ₹19.46 लाख का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (अप्रैल 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2014)। सरकार ने बताया (सितम्बर 2014) कि सभी तीन विलेखों में प्रकरण उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां दर्ज करा दिये गये हैं।

### 5.13 सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यावसायिक के स्थान पर औद्योगिक से करने के कारण पट्टा विलेख पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

आर्टिकल 33(ए)(iii) के अनुसार, पट्टे के मामले में जहां पट्टा 20 वर्षों से अधिक अवधि के लिये हो अथवा स्थायी रूप से दिया गया हो अथवा जहां अवधि वर्णित नहीं हो, सम्पत्ति जो पट्टे की विषय-वस्तु है, के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स के समान मुद्रांक कर प्रभार्य होगा। रिप्स-2010 के क्लॉज 5 के तहत अयोग्य इकाइयों की सूची में आने वाली इकाइयों के अलावा सभी इकाइयों को क्लॉज 7 के अनुसार पूंजीगत निवेश सब्सिडी के लाभ तथा क्लॉज 8 के अनुसार छूट प्राप्त होगी। रिप्स-2010 के प्रावधान, इकाइयों द्वारा योजना की सक्रिय अवधि के दौरान व्यावसायिक उत्पादन/प्रचालन शुरू करने की शर्त पर सभी नवीन निवेशों तथा विद्यमान इकाइयों एवं उद्यमों द्वारा आधुनिकीकरण/विस्तारीकरण/अपवर्तन के लिये किये गये निवेश के लिये लागू होंगे। राज्य सरकार द्वारा स्पष्ट किया गया (23 सितम्बर 2011) कि रिप्स-2010 के क्लॉज 5 के तहत मुद्रांक कर में छूट मिश्रित क्रियाकलापों अर्थात् वस्तुओं के व्यापार के साथ-साथ सेवायें प्रदान करने पर लागू नहीं होंगी।

उप पंजीयक, सांगानेर-I के अभिलेखों की मापक जांच के दौरान यह पाया गया कि एक पट्टा विलेख (सं. 4622) पब्लिक प्राईवेट पार्टनरशिप आधार पर जिसके लिये प्राधिकार अनुबन्ध भी निष्पादित हुआ था, सीतापुरा औद्योगिक क्षेत्र में प्रदर्शनी-सह-सम्मेलन केन्द्र के विकास के लिये 60 वर्षों की अवधि के लिये रीको तथा मैसर्स डिलीजेन्ट पिंगसिटी प्रा.लि. के मध्य निष्पादित हुआ (24 जनवरी 2013)। प्राधिकार अनुबन्ध के तहत, चार मुख्य भाग यथा प्रदर्शनी स्थल, सम्मेलन केन्द्र, चार स्टार या ऊपर श्रेणी का एक होटल तथा व्यावसायिक-किराया एवं ऑफिस कॉम्प्लेक्स सुविधाएं विकसित की जानी थी। पट्टा विलेख के पंजीयन हेतु प्रस्तुतीकरण पर, उप पंजीयक द्वारा सम्पत्ति का मूल्यांकन औद्योगिक सम्पत्तियों के लिये निर्धारित दर पर किया गया तथा उद्योग विभाग से जारी अधिकार प्रमाणपत्र के आधार पर मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत की छूट प्रदान

करते हुए मुद्रांक कर ₹ 3.02 करोड़ (मुद्रांक कर ₹ 2.74 करोड़ (+) सरचार्ज ₹ 0.28 करोड़) प्रभारित किये गये। चूंकि प्राधिकार अनुबन्ध के अनुसार भूमि व्यावसायिक गतिविधियों के लिये पट्टे पर दी गयी थी, अतः मूल्यांकन क्षेत्र के लिये निर्धारित व्यावसायिक डीएलसी दर पर निर्धारित किया जाना चाहिए था जो ₹ 497.40 करोड़ बनता है। इस पर मुद्रांक कर ₹ 27.36 करोड़ आरोपण योग्य था। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर ₹ 24.34 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (फरवरी 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2014)। सरकार ने बताया (अक्टूबर 2014) कि छूट रिप्स के तहत दी गयी थी एवं शर्तों के उल्लंघन की निगरानी के लिये उद्योग विभाग उत्तरदायी था। उक्त तथ्य से स्पष्ट होता है कि राजस्व हित में पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग तथा उद्योग विभाग के मध्य समन्वय को मजबूत करने की आवश्यकता है।