

## 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 है। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के प्रमुख हैं। प्रशासनिक एवं प्रवर्तन मामलों में दो अतिरिक्त महानिरीक्षक तथा वित्तीय मामलों में एक वित्तीय सलाहकार उनकी सहायता करते हैं। इसके अलावा, एक अतिरिक्त महानिरीक्षक, जयपुर को प्रशासनिक कार्य सौंपा गया है। सम्पूर्ण राज्य को 18 वृत्तों में विभाजित किया गया है, जिनके मुखिया उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) होते हैं राज्य में 33 जिला पंजीयक, 114 उप पंजीयक एवं 409 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 2010-11 से 2014-15 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
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
2014-15	-	523	523	16	507	96.94

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

\*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।

2010-11 से 2014-15 के दौरान बकाया इकाइयों की लेखापरीक्षा पूर्ण होने में 50.40 प्रतिशत से 96.94 प्रतिशत कमी रही। विभाग द्वारा वर्ष 2014-15 में कमी का कारण लेखापरीक्षा दलों के अन्य विभागीय कार्यों में अपवर्तन बताया गया।

यह देखा गया कि वर्ष 2014-15 की समाप्ति पर आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के 10,353 अनुच्छेद बकाया थे। आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्न प्रकार है:

वर्ष	2009-10 तक	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	योग
अनुच्छेद	6,411	859	941	1,187	827	128	10,353

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

आन्तरिक लेखापरीक्षा दलों के अन्य विभागीय कार्यों की ओर विपथन के कारण वर्ष दर वर्ष बकाया अनुच्छेदों की संख्या में वृद्धि रही। इन अनुच्छेदों पर कार्यवाही समय व्यतीत होने के साथ कठिन होती जावेगी। इसलिए, इन पर सरकार द्वारा शीघ्र तथा पूर्ण ध्यान दिया जाना आवश्यक 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 लेखापरीक्षा के परिणाम

वर्ष 2014-15 के दौरान पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग की 242 इकाइयों के अभिलेखों की मापक जांच में 6,732 प्रकरणों में ₹ 200.28 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	1,464	23.55
2.	मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण/ कम आरोपण	3,306	110.11
3.	अन्य अनियमिततायें	1,962	66.62
<b>योग</b>		<b>6,732</b>	<b>200.28</b>

वर्ष 2014-15 के दौरान विभाग द्वारा 2,995 प्रकरणों से सम्बन्धित ₹ 51.56 करोड़ के अवनिर्धारण एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया गया, जिनमें से ₹ 23.72 करोड़ के 735 प्रकरण वर्ष 2014-15 के दौरान तथा शेष पूर्व के वर्षों में ध्यान में लाये गये थे। विभाग ने वर्ष 2014-15 के दौरान 2,273 प्रकरणों में ₹ 4.75 करोड़ वसूल किये, जिनमें से ₹ 0.23 करोड़ के 90 प्रकरण वर्ष 2014-15 के तथा शेष पूर्व वर्षों से सम्बन्धित थे।

कुछ निदर्शी प्रकरण, जिनमें ₹ 51.65 करोड़ सन्निहित है, पर अनुच्छेद 5.4 से 5.13 में चर्चा की गई है।

## 5.4 अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण तथा भू-उपयोग परिवर्तन पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज का अनारोपण/कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल सम्पत्ति से सम्बन्धित हस्तान्तरण लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभार्य होगा। पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के अनुसार वसीयती पत्रों से भिन्न लेख्यपत्र जिनका अभिप्राय ₹ 100 और उससे अधिक के मूल्य की अचल सम्पत्ति में या के लिये, वर्तमान में या भविष्य में चाहे नियमित हो या आकस्मिक, कोई अधिकार, स्वत्व या हित बताने, घोषित, निर्दिष्ट, सीमित या समाप्त करता हो, का पंजीयन अनिवार्य होगा।

राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 25 फरवरी 2008 के द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के उपरान्त राज्य सरकार, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर सुधार न्यास (यूआईटी), रीको, नगर पालिका, नगर परिषद अथवा नगर निगम द्वारा निष्पादित अचल सम्पत्ति के लेख्यपत्र पर प्रभार्य मुद्रांक कर में कमी की गयी। मुद्रांक कर, पूर्व भू-उपयोग एवं परिवर्तित भू-उपयोग के आधार पर निकाली गयी भूमि के बाजार मूल्य के अन्तर पर प्रभार्य था। अधिसूचना दिनांक 14 जुलाई 2014 के द्वारा उक्त अधिसूचना को अधिष्ठित करते हुए यह प्रावधान किया गया कि राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू-उपयोग परिवर्तन) नियम, 2010 या अन्य किसी सुसंगत नियमों के अधीन जारी भू-उपयोग के आदेश पर प्रभार्य मुद्रांक कर घटाया जायेगा और प्रत्येक मामले में ₹ 500 की न्यूनतम सीमा के अध्यक्षीन रहते हुए, भू-उपयोग परिवर्तन के लिये प्रभारों या फीस की रकम पर 10 प्रतिशत की दर से प्रभारित किया जायेगा। आगे, यह स्पष्ट किया गया कि अधिसूचना के प्रावधान, इस अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से पूर्व जारी सभी रूपान्तरण आदेशों पर भी लागू होंगे।

5.4.1 उप पंजीयक जयपुर-III के अभिलेखों तथा जयपुर विकास प्राधिकरण से एकत्रित सूचना की मापक जांच में पाया गया (नवम्बर 2014) कि मैसर्स जय टिंक्स प्रा.लि. (जेडीपीएल) के पक्ष में 72,967 वर्गमीटर (कुल क्षेत्र 74,147 वर्गमीटर माइनस 1,180 वर्गमीटर सड़क के लिये समर्पित भूमि) का एक वाणिज्यिक पट्टा विलेख (दस्तावेज संख्या 6195 दिनांक 6 जून 2013) पंजीबद्ध किया गया। पट्टा विलेख तथा जमाबन्दी<sup>2</sup> की जांच में प्रकट हुआ कि प्रारम्भ में दिनांक 23 अप्रैल 1965 एवं 19 अक्टूबर 1965 को औद्योगिक प्रयोजन के लिये लीज आधार पर 99 वर्ष के लिये ग्राम झालाना डूंगर स्थित 205.40 बीघा भूमि (5.19 लाख वर्गमीटर निजी खातेदारी<sup>3</sup> समेत) का आवंटन मैसर्स कैपसटन मीटर कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड (सीएमसी) को किया गया। तत्पश्चात् उक्त भूमि में से सीएमसी द्वारा राजस्थान सरकार की अनुमति से उसी प्रयोजन के लिये दिनांक

<sup>2</sup> जमाबन्दी एक राजस्व अभिलेख है जिसमें उन किरायेदारों के नाम वर्णित होते हैं जिनसे भू-राजस्व लिया जाना होता है।

<sup>3</sup> निजी खातेदारी भूमि का अर्थ जमाबन्दी के अनुसार खातेदार द्वारा धारित कृषि भूमि से है।

1 अप्रैल 1966 से प्रभावी 98 वर्ष के लिये 45 एकड़ (1.82 लाख वर्गमीटर) का उपपट्टा जेडीपीएल के पक्ष में निष्पादित किया गया।

जेडीपीएल द्वारा सीएमसी की ओर से 74,147 वर्गमीटर भूमि (69,431 वर्गमीटर निजी खातेदारी तथा 4,716 वर्गमीटर राजकीय भूमि) का औद्योगिक से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया। 72,967 वर्गमीटर भूमि के रूपान्तरण की अनुमति सीएमसी के पक्ष में दी गयी। तथापि, पट्टा राज्य सरकार (यूडीएच विभाग) के निर्देश पर जेडीपीएल के पक्ष में जारी किया गया तथा 1,180 वर्गमीटर भूमि सार्वजनिक सड़क के लिये समर्पित हुई। उप पंजीयक जयपुर-III द्वारा हस्तान्तरण की दर से राशि ₹ 71.99 करोड़ (₹ 41.66 करोड़ रूपान्तरण प्रभार तथा ₹ 30.33 करोड़ राजकीय भूमि की कीमत) पर मुद्रांक कर प्रभारित किया गया जिसे आवेदक द्वारा वाणिज्यिक पट्टे के लिये जमा कराया गया। तथापि, रूपान्तरण प्रभार पर 10 प्रतिशत मुद्रांक कर के साथ-साथ राजकीय भूमि की कीमत एवं भुगतान किये गये अन्य प्रभारों (पट्टा राशि) पर पांच प्रतिशत के कन्वैन्स की दर पर मुद्रांक कर प्रभारित होना चाहिए था। यह राशि ₹ 6.25 करोड़ सरचार्ज सहित आती थी जबकि सरचार्ज सहित राशि ₹ 3.96 करोड़ मुद्रांक कर का भुगतान किया गया। इस प्रकार मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 2.29 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

यह भी पाया गया कि 69,431 वर्गमीटर भूमि सीएमसी से सम्बन्धित थी तथा भू-उपयोग परिवर्तन के लिये आवेदन पत्र सीएमसी की तरफ से प्रस्तुत किया गया, यद्यपि पट्टा जेडीपीएल को जारी हुआ। उपलब्ध अभिलेखों से लेखापरीक्षा यह सुनिश्चित नहीं कर पाया कि पूर्व में सीएमसी को निष्पादित पट्टा विलेख निरस्त किया गया अथवा जेडीपीएल को पट्टा जारी होने से पूर्व प्रतिफल की प्राप्ति पर भूमि सीएमसी द्वारा जेडीपीएल को हस्तान्तरित की गयी जिस पर कन्वैन्स की दर पर मुद्रांक कर बनता है। भूमि की कीमत ₹ 531.41 करोड़ थी जिस पर मुद्रांक कर ₹ 29.23 करोड़<sup>4</sup> वसूल किये जाने चाहिए थे।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (दिसम्बर 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (नवम्बर 2015) कि उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराया गया।

**5.4.2 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 37(4) के अनुसार लोक कार्यालय के प्रभारी अधिकारी को, निरीक्षण के दौरान या अन्यथा, पता लगता है कि ऐसा लेख्यपत्र या उसकी प्रति से यह प्रकट हो या उप-धारा (1) में वर्णित व्यक्ति को उक्त से यह पता लगता है कि लेख्यपत्र पूर्ण मुद्रांकित नहीं कराया है तो ऐसा व्यक्ति उस प्रकरण को कलेक्टर को भेजेगा। इस सम्बन्ध में**

<sup>4</sup> डीएलसी दर ₹ 69,580 प्रति वर्गमीटर से बाजार मूल्य ₹ 5,31,41,09,878 पर पांच प्रतिशत से प्रभार्य मुद्रांक कर (कॉर्नर प्लॉट का 10 प्रतिशत अतिरिक्त) तथा सरचार्ज ₹ 29,22,76,043 (₹ 26,57,05,494 मुद्रांक कर एवं ₹ 2,65,70,549 सरचार्ज)।

महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा परिपत्र दिनांक 2 नवम्बर 2010 भी जारी किया गया।

लोक कार्यालयों<sup>5</sup> तथा 33 जिलों में से छः जिलों<sup>6</sup> के विभागीय कार्यालयों के अवधि 2008-09 व 2013-14 के अभिलेखों की संवीक्षा तथा मई 2014 तथा मार्च 2015 के दौरान सम्पादित नियमित लेखापरीक्षा में पाया गया कि 212 मामलों में भू-उपयोग परिवर्तन के आदेश जारी किये गये। लेखापरीक्षा में पाया गया कि 203 मामलों में, लोक कार्यालयों के प्रभारी अधिकारी द्वारा धारा 37(4) के प्रावधानों का अनुसरण नहीं किया गया जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर ₹ 5.07 करोड़ का अनारोपण रहा तथा नौ मामलों में मुद्रांक कर ₹ 1.32 करोड़ का कम आरोपण रहा जैसा कि नीचे वर्णित है:

(₹ लाख में)

क्र. सं.	लोक कार्यालय का नाम	भू-उपयोग परिवर्तन		मामलों की संख्या	भुगतान किया गया रूपान्तरण प्रभार	प्रभार्य मुद्रांक कर @ रूपान्तरण प्रभारों का 10% (+) सरचार्ज	लिया गया मुद्रांक कर/ सरचार्ज	मामलों की संख्या	मुद्रांक कर/ सरचार्ज का अनारोपण	मामलों की संख्या	मुद्रांक कर/ सरचार्ज का कम आरोपण	वसूली योग्य राशि
		से	को									
1.	रीको	औद्योगिक	वाणिज्यिक	27	4,457.70	486.03	138.63	20	222.75	7	124.65	347.40
2.	नगर निगम	आवासीय	वाणिज्यिक/ मिश्रित उपयोग	136	2,725.60	229.94	0	136	229.94	0	0	229.94
3.	नगर निगम	आवासीय	सांस्थानिक (अस्पताल)	1	32.60	3.59	0	1	3.59	0	0	3.59
4.	जेडीए/ एडीए <sup>7</sup>	आवासीय	वाणिज्यिक/ मिश्रित उपयोग	9	108.41	11.92	0	7	4.21	2	7.71	11.92
5.	जेडीए/ एडीए	औद्योगिक	आवासीय	2	178.89	19.68	11.96	2	7.72	0	0	7.72
6.	जेडीए/ एडीए	औद्योगिक	वाणिज्यिक	1	12.10	1.33	0	1	1.33	0	0	1.33
7.	यूआईटी	आवासीय	वाणिज्यिक	35	309.44	34.03	0	35	34.03	0	0	34.03
8.	यूआईटी	आवासीय	औद्योगिक	1	35.10	3.86	0	1	3.86	0	0	3.86
<b>योग</b>				<b>212</b>	<b>7,859.84</b>	<b>790.38</b>	<b>150.59</b>	<b>203</b>	<b>507.43</b>	<b>9</b>	<b>132.36</b>	<b>639.79</b>

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2015) कि 44 मामलों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराये जा चुके हैं; दो मामलों में

<sup>5</sup> राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 16 दिसम्बर 1997 से नगर निगम, यूआईटी, विकास प्राधिकरण व रीको तथा अन्य प्राधिकारों को लोक कार्यालय घोषित किया गया।

<sup>6</sup> अजमेर, बीकानेर, जयपुर, जोधपुर, कोटा तथा उदयपुर।

<sup>7</sup> अजमेर विकास प्राधिकरण।

उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के निर्णयोपरान्त वसूली शेष है; 53 मामलों में नोटिस जारी किये गये तथा 76 मामलों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) से जवाब अपेक्षित है। चार मामलों में बताया गया कि दस्तावेज पूर्व में ही पंजीबद्ध थे तथा 32 मामलों में वसूली कर ली गयी। एक मामले में सरकार ने निर्णय का विवरण प्रस्तुत नहीं किया।

## 5.5 विकास अनुबन्धों पर मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 5(ई) के अनुसार, किसी अचल सम्पत्ति के निर्माण अथवा विकास अथवा विक्रय अथवा हस्तान्तरण (चाहे किसी भी तरीके से) के लिये अनुबन्ध या अनुबन्ध का नियम पत्र, यदि किसी प्रवर्तक अथवा विकासकर्ता, जिसे किसी भी नाम से पुकारा जावे, को प्राधिकार या शक्ति देने से सम्बन्धित हो, पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स के रूप में प्रभार्य होगा। राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 6 मार्च 2013 से अधिसूचना के जारी होने की तिथि से सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर पांच प्रतिशत से घटाकर एक प्रतिशत किया गया।

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभारित होगा।

### 5.5.1 गलत वर्गीकरण तथा अवमूल्यांकन

#### 5.5.1.1 गलत वर्गीकरण

पाँच उप पंजीयकों<sup>8</sup> के अभिलेखों की मापक जांच में 19 दस्तावेजों के वर्णन में यह पाया गया (जुलाई 2014 तथा दिसम्बर 2014 के मध्य) कि इन दस्तावेजों को विकास अनुबन्ध का नाम दिया गया था तथा उप पंजीयकों द्वारा उन्हें उनके शीर्षक के अनुसार पंजीबद्ध किया गया इस तथ्य के बावजूद कि विकासकर्ताओं द्वारा या तो मालिकों से प्रतिफल मूल्य प्राप्त किया गया अथवा विकासकर्ताओं को भूमि, तहखाना एवं खुला क्षेत्र के साथ निश्चित प्रतिशत हिस्सा हस्तान्तरित किया गया। विकासकर्ता, मालिकों के हस्तक्षेप के बिना अपने हिस्से को विक्रय कर सकते थे।

<sup>8</sup> जयपुर-II, जयपुर-VI, कोटकासिम, नीमराना तथा टपूकड़ा।

विवरण निम्न प्रकार है:

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	अनियमितता की प्रकृति	दस्तावेजों की संख्या (उप पंजीयकों की संख्या)	प्रभार्य मुद्रांक कर व सरचार्ज	लिया गया मुद्रांक कर व सरचार्ज	मुद्रांक कर व सरचार्ज का कम आरोपण
1.	भूमि, तहखाना, खुला क्षेत्र के साथ निर्मित क्षेत्र में निश्चित प्रतिशत हिस्सा का हस्तान्तरण हुआ	10(2)	0.49	0.21	0.28
2.	प्रतिफल राशि प्राप्त की; प्रतिफल के रूप में विला व फ्लैट प्राप्त; भूतल से अन्य तलों तक संयुक्त मालिकाना	9(5)	5.28	0.63	4.65
<b>योग</b>		<b>19(7)</b>	<b>5.77</b>	<b>0.84</b>	<b>4.93</b>

इस प्रकार, इन दस्तावेजों को कन्वैन्स माना जाना चाहिए था तथा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21 के अनुसार बाजार मूल्य के पांच प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर प्रभार्य होना चाहिए था। इस गलत वर्गीकरण के कारण मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 4.93 करोड़ का कम आरोपण रहा।

#### 5.5.1.2 अवमूल्यांकन

चार उप पंजीयकों<sup>9</sup> के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (सितम्बर 2014 तथा नवम्बर 2014 के मध्य) कि आठ विकास अनुबन्धों में, आवासीय भवन/ मिश्रित उद्देश्य के लिये निर्माण हेतु किये गये अनुबन्धों के तथ्य के बावजूद डीएलसी दर के त्रुटिपूर्ण प्रयोग के कारण सम्पत्तियों का बाजार मूल्य कम आंका गया, परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 31.77 लाख का कम आरोपण हुआ।

इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क कुल ₹ 5.25 करोड़ का कम आरोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (अगस्त 2014 तथा जनवरी 2015 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (जुलाई 2015) कि 14 दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराये गये; दो मामलों में नोटिस जारी किये गये; आठ मामलों में तथ्यात्मक स्थिति की मांग की गयी; दो निर्णित मामलों में वसूली बकाया है तथा एक मामला विचाराधीन है।

<sup>9</sup> उदयपुर-I, तिजारा, बहरोड़ तथा नीमराना।



### 5.5.2 मुद्रांक कर का अनारोपण/कम आरोपण

5.5.2.1 उप पंजीयक भीलवाड़ा, जयपुर-II, उदयपुर-I तथा उदयपुर-II के अभिलेखों की मापक जांच में छः विक्रय विलेखों के वर्णन में यह पाया गया (जुलाई 2014 तथा अक्टूबर 2014 के मध्य) कि प्लॉटों/कृषि भूमि पर आवासीय/वाणिज्यिक भवन विकसित करने के लिये सम्पत्ति के मालिकों तथा विकासकर्ताओं के मध्य विकास अनुबन्ध निष्पादित हुए। इन विकास अनुबन्धों पर मुद्रांक कर के भुगतान का कोई साक्ष्य नहीं था। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं सरचार्ज राशि ₹ 83.23 लाख का अनारोपण रहा।

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

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

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

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 44(ईईई) के अनुसार किसी अचल सम्पत्ति के निर्माण अथवा विकास अथवा विक्रय अथवा हस्तान्तरण (चाहे किसी भी तरीके से) के लिये किसी प्रवर्तक अथवा विकासकर्ता जिसे किसी भी नाम से पुकारा जावे, को मुख्तयारनामा देने पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स के रूप में मुद्रांक कर प्रभार्य होगा।

उप पंजीयक परबतसर के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (अगस्त 2014) कि एकीकृत आवासीय कॉलोनी विकसित करने के लिये दिनांक 16 अप्रैल 2012 को एक मुख्तयारनामा पंजीबद्ध हुआ। उप पंजीयक द्वारा आर्टिकल 44(ईई)(ii) के तहत अचल सम्पत्ति को बिना प्रतिफल प्राप्ति के विक्रय करने के लिये दिया गया मुख्तयारनामा के रूप में दस्तावेज को गलत वर्गीकृत करते हुए बाजार मूल्य ₹ 22.24 लाख पर मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.49 लाख प्रभारित किये गये। दस्तावेज आर्टिकल 44(ईईई) के अन्तर्गत वर्गीकृत होना चाहिए था जिस पर ₹ 1.12 लाख<sup>10</sup> मुद्रांक कर प्रभार्य था। इसके अलावा, दस्तावेज के वर्णन से पाया गया कि उक्त उद्देश्य के लिये पक्षकारों के मध्य विकास अनुबन्ध भी निष्पादित हुआ था। तथापि, विकास अनुबन्ध पर मुद्रांक कर ₹ 6.04 लाख<sup>11</sup> के भुगतान का कोई साक्ष्य नहीं था। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं सरचार्ज कुल ₹ 6.67 लाख<sup>12</sup> का अनारोपण/कम आरोपण रहा।

<sup>10</sup> बाजार मूल्य ₹ 22,23,971 पर 5 प्रतिशत की दर से प्रभार्य मुद्रांक कर = ₹ 1,12,318

बाजार मूल्य ₹ 22,23,971 पर 2 प्रतिशत की दर से प्रभारित मुद्रांक कर = ₹ 48,930

मुद्रांक कर का अन्तर = ₹ 63,388.....अ

<sup>11</sup> ₹ 5,48,64,591 के वर्तमान बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से प्रभार्य मुद्रांक कर = ₹ 5,48,646 मुद्रांक कर + ₹ 54,864 सरचार्ज = ₹ 6,03,510.....ब

<sup>12</sup> कुल अ + ब = ₹ 6,66,898

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (अगस्त 2014 तथा नवम्बर 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (फरवरी 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (जुलाई 2015) कि छः दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराये गये तथा शेष एक मामले में प्रकरण दर्ज कराने की कार्यवाही की जा रही है।

### 5.6 साझेदारी फर्मों को अचल सम्पत्तियों के हस्तान्तरण पर मुद्रांक कर का अनारोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 43(1)(सी), जो दिनांक 26 मार्च 2012 को शामिल किया गया, के अनुसार, साझेदारी के लेख्यपत्र के मामले में जहां अचल सम्पत्ति के रूप में हिस्सा अंशदान लाया गया हो, मुद्रांक कर ऐसी सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स के रूप में प्रभार्य होगा।

11 उप पंजीयकों<sup>13</sup> के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (जुलाई 2014 तथा जनवरी 2015 के मध्य) कि साझेदारी फर्मों/कम्पनियों तथा क्रेता के मध्य 20 विक्रय विलेखों का निष्पादन हुआ जहां व्यक्तियों द्वारा पूंजी अंशदान अथवा अपने हिस्से के प्रतिफल के रूप में साझेदारी फर्म को सम्पूर्ण भूमि का अंशदान किया गया। इस प्रकार, मुद्रांक कर एवं सरचार्ज प्रभार्य था परन्तु उप पंजीयकों द्वारा साझेदारी फर्मों द्वारा विक्रय विलेखों के पंजीयन के समय इस तथ्य को ध्यान में नहीं रखा गया तथा बाजार मूल्य ₹ 54.59 करोड़ पर प्रचलित प्रावधानों के अनुसार मुद्रांक कर वसूल नहीं किया गया। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 3.00 करोड़ का अनारोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (अगस्त 2014 तथा फरवरी 2015 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (फरवरी 2015 तथा जून 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2015) कि 14 दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराये गये; एक दस्तावेज में वसूली के लिये नोटिस जारी किया गया तथा शेष पांच मामलों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के निर्णयानुसार कार्यवाही अपेक्षित है।

<sup>13</sup> जयपुर-II, सवाईमाधोपुर, भिवाड़ी, बड़गाँव, श्रीमाधोपुर, उदयपुर-I, उदयपुर-II, झुन्झुनु, जोधपुर-III, सीकर तथा जयपुर-I

## 5.7 शर्तों के उल्लंघन पर प्रदत्त मुद्रांक कर छूट की अवसूली

राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना (रिप्स), 2010 के क्लॉज 5 के अनुसार एक उद्यमी जिसे हकदारी प्रमाण-पत्र जारी किया गया हो, भूमि के पट्टे अथवा क्रय के लिये निष्पादित लेख्यपत्रों पर देय मुद्रांक कर पर 50 प्रतिशत छूट का हकदार होगा। योजना के क्लॉज 3 के अनुसार योजना नवीन उद्यमों एवं रूग्ण औद्योगिक उद्यमों के पुनरूत्थान एवं विद्यमान उद्यमों को आधुनिकीकरण/विस्तारीकरण/विविधीकरण के लिये किये गये निवेश पर इस शर्त के साथ लागू होगी कि उद्यमों द्वारा योजना की सक्रिय अवधि के दौरान व्यावसायिक उत्पादन अथवा प्रचालन शुरू कर दिया जावेगा।

योजना के परिशिष्ट-I में योजना के तहत आर्थिक सहायता और/या छूट के लाभ के लिये अपात्र उद्यमों की सूची शामिल है। इसमें रूग्ण औद्योगिक उद्यमों को छोड़कर स्थल पर विद्यमान उद्यम पर स्थापित उद्यम शामिल है। क्लॉज 8(डी) के अनुसार जहां वाणिज्यिक कर/उद्योग विभाग के अधिकारियों द्वारा जांच अथवा निरीक्षण पर यह पाया जाता है कि उद्यम जिसने योजना के तहत लाभ प्राप्त किया है, ऐसे लाभ के लिये पात्र नहीं है, उपयुक्त स्क्रीनिंग कमेटी को रेफरेन्स किया जायेगा। रेफरेन्स की प्रमाणिकता से सन्तुष्ट होने पर कमेटी लाभ की वापसी तथा उपयोगित लाभ की 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज सहित वसूली पर यथोचित निर्णय लेगी।

उप पंजीयक बहरोड़, सांभर तथा जयपुर-III के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (अगस्त 2014 तथा नवम्बर 2014) कि तीन मामलों में क्रेताओं द्वारा मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत छूट का लाभ प्राप्त किया गया परन्तु वे या तो शर्तों/अपेक्षाओं को पूर्ण करने में असफल रहे अथवा ऐसे लाभ के लिये पात्र नहीं

थे, विवरण निम्न प्रकार है:

(₹ लाख में)

क्र. सं.	उप पंजीयक का नाम	पक्षकार का नाम (दस्तावेज संख्या)	मुद्रांक कर व सरचार्ज की राशि	टिप्पणी
1.	बहरोड़	मैसर्स सिद्धि मल्टी ट्रेड प्रा. लि. (4308/26.7.2013)	103.99	क्रेता ने रूग्ण औद्योगिक इकाई को चलाने के लिये क्रय किया परन्तु भूमि का कुछ हिस्सा बेच दिया तथा शेष भूमि पर रूग्ण इकाई चलाये बिना विकास अनुबन्ध निष्पादित कर लिया।
2.	जयपुर-III	मैसर्स वैराइटी क्राफ्ट एक्सपोर्ट (7750/19.7.2013)	6.32	क्रेता ने स्थापित उद्यम (रूग्ण औद्योगिक इकाई नहीं) नवीन निवेश के लिये क्रय किया तथा इस प्रकार योजना के परिशिष्ट-I तथा क्लॉज 3 के तहत मुद्रांक कर में छूट मांग के लिये योग्य नहीं था।
3.	सांभर	मैसर्स ओशिया स्टील प्रा. लि. (2561/4.1.2012)	12.03	क्रेता ने इकाई स्थापित किये बिना दिनांक 19 जून 2013 को भूमि विक्रय कर दी।
योग			122.34	

इस प्रकार, योजना में वर्णित शर्तों के उल्लंघन अथवा पात्रता के अभाव के कारण लाभार्थी मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 1.22 करोड़ वापसी के लिये दायी थे।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (सितम्बर 2014 तथा दिसम्बर 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (फरवरी 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2015) कि सभी दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये गये।

### 5.8 सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के कारण मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल सम्पत्ति से सम्बन्धित हस्तान्तरण लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभाय्य होगा। राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 के नियम 58 के 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 निर्धारित होगा।

आठ उप पंजीयकों<sup>14</sup> के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (मई 2014 तथा फरवरी 2015 के मध्य) कि सम्पत्तियों का बाजार मूल्य कम आंका गया इस तथ्य के बावजूद कि ऐसी सम्पत्तियां वाणिज्यिक/सांस्थानिक/आवासीय प्रयोजनार्थ क्रय की गयी थी अथवा ऐसी जगह पर अवस्थित थी जहां डीएलसी की उच्च दरें लागू थीं। उप पंजीयकों द्वारा सम्पत्तियों की अवस्थिति अथवा विवरण के आधार पर सर्वोपयुक्त लागू होने योग्य दरों के स्थान पर निम्न दरों पर इन दस्तावेजों के द्वारा हस्तान्तरित सम्पत्तियों का मूल्यांकन किया गया। इसके परिणामस्वरूप 15 मामलों में राशि ₹ 1.59 करोड़ मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (जून 2014 तथा जनवरी 2015 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2015) कि पांच दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराये गये; नौ दस्तावेजों में वसूली के लिये नोटिस जारी किये गये तथा शेष एक मामले में ₹ 0.59 लाख की वसूली की गयी।

## 5.9 सम्पत्तियों के मूल्यांकन में दरों को त्रुटिपूर्ण ढंग से लागू करने के कारण मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

### 5.9.1 औद्योगिक प्रयोजन

विभागीय परिपत्र 1/2009 से प्रावधान किया गया कि दस्तावेज के निष्पादन के समय औद्योगिक प्रयोजन के लिये भूमि उपयोग अथवा परिवर्तन के मामले में मूल्यांकन औद्योगिक दर से किया जायेगा तथा रीको क्षेत्र से बाहर स्थित भूमि के मामले में डीएलसी द्वारा निर्धारित औद्योगिक दर से मूल्यांकन किया जायेगा तथा यदि डीएलसी द्वारा दरें निर्धारित नहीं की गयी हैं तो मूल्यांकन समीपस्थ रीको क्षेत्र में लागू आरक्षित मूल्य अथवा डीएलसी द्वारा निर्धारित दरों, जो भी अधिक हो, पर किया जायेगा।

उप पंजीयक सांचौर, असनावर, चाकसू तथा कोलायत के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (अक्टूबर 2014 तथा दिसम्बर 2014) कि औद्योगिक प्रयोजन के लिये संपरिवर्तित भूमि तथा औद्योगिक प्रयोजन के लिये कृषि भूमि के क्रय करने के लिये अवधि मई 2012 तथा मार्च 2014 के मध्य 21 दस्तावेज पंजीबद्ध हुए। यह पाया गया कि भूमियाँ रीको क्षेत्र से पांच किमी से दूर अवस्थित थी तथा इसलिये परिपत्र 1/2009 के प्रावधान के अनुसार औद्योगिक दर से मुद्रांक कर प्रभार्य था परन्तु उप पंजीयकों द्वारा भूमियों का मूल्यांकन कृषि तथा आवासीय दर पर किया गया। उप पंजीयकों द्वारा मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 116 लाख के बजाय ₹ 71.34 लाख प्रभारित किये परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 44.66 लाख की कम वसूली हुई।

<sup>14</sup> कुरावड, उदयपुर-II, चौमूं, टपूकड़ा, लूणी, निवाई, जयपुर-I तथा फलौदी।

इसके अतिरिक्त यह पाया गया (नवम्बर 2014) कि उप पंजीयक श्रीमाधोपुर द्वारा तीन दस्तावेजों में औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के मूल्यांकन में निम्न दर लागू की गयी। मूल्यांकन में गलत दरों के लागू किये जाने के परिणामस्वरूप ₹ 5.42 लाख मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क की कम वसूली हुई।

इसके परिणामस्वरूप कुल ₹ 50.08 लाख मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (नवम्बर 2014 तथा मार्च 2015 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2015) कि 18 दस्तावेजों में वसूली के लिये नोटिस जारी किये गये तथा छः दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज किये गये।

### 5.9.2 कम्पनियों तथा शैक्षणिक संस्थानों द्वारा क्रय सम्पत्तियां

5.9.2 कम्पनियों तथा शैक्षणिक संस्थानों द्वारा क्रय सम्पत्तियों के सम्बन्ध में राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2011 में उल्लेख किया गया था कि सांस्थानिक प्रयोजनों जिसके लिये डीएलसी द्वारा दरें अनुशंसित नहीं की गयी हों, के लिये भूमि के हस्तान्तरण के लेख्यपत्र पर दस्तावेज में वर्णित प्रतिफल राशि अथवा आवासीय भूमि की दरों के 1.5 गुना, जो भी अधिक हो, से मुद्रांक कर प्रभार्य होगा। राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 में अधिसूचना दिनांक 8 मई 2012 से प्रतिस्थापित नियम 58 के अनुसार सांस्थानिक प्रयोजनार्थ भूमि की दरें आवासीय भूमि की दर के 1.5 गुणा के बराबर होगी।

अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2011 को अधिष्ठित करते हुए राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 8 मई 2012 में प्रावधान किया गया कि कम्पनियों अथवा साझेदारी फर्मों द्वारा औद्योगिक, पर्यटन, आवासीय अथवा वाणिज्यिक से भिन्न प्रयोजनों के लिये क्रय कृषि भूमि की दरें इस शर्त के साथ उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की दर की 1.5 गुणा होगी कि ये दरें वहीं पर लागू होंगी जहां ऐसी भूमि की दरें डीएलसी द्वारा अनुशंसित नहीं की गयी हों अथवा डीएलसी द्वारा उन्हीं के लिये अनुशंसित दरें निर्धारित दरों से कम हों।

उप पंजीयक नसीराबाद, वैर तथा कानोड़ के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (जुलाई 2014 तथा अगस्त 2014) कि अवधि सितम्बर 2011 तथा जुलाई 2013 के मध्य निष्पादित छः विक्रय विलेखों में भूमियाँ कम्पनियों एवं शैक्षणिक संस्थानों द्वारा क्रय की गयी थी। उप पंजीयकों द्वारा सम्पत्तियों का बाजार मूल्य प्रचलित प्रावधान के अनुसार आवासीय दर के 1.5 गुणा के स्थान पर दस्तावेजों में दर्शयानुसार/कृषि दर पर निर्धारित किया गया जैसा कि आगे विवरण दिया गया है:

(₹ लाख में)

उप पंजीयक का नाम	अधिसूचना जिसके प्रावधान का उल्लंघन हुआ	प्रकरणों की संख्या	अपनाया गया मूल्य	अपनाये जाने योग्य बाजार मूल्य यानि डीएलसी द्वारा निर्धारित दर तथा आवासीय दर का 1.5 गुणा	आरोपित मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क	आरोपणीय मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क	कम वसूली	कारण
नसीराबाद तथा वैर	9 मार्च 2011	3	13.05	190.61	0.81	11.57	10.76	1. आवासीय दर के 1.5 गुणा पर मूल्यांकन के स्थान पर दस्तावेज में वर्णित प्रतिफल राशि पर मुद्रांक कर की गणना की गयी। 2. आवासीय दर के 1.5 गुणा पर मूल्यांकन के स्थान पर कृषि दर पर बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर की गणना की गयी।
कानोड़	8 मई 2012	3	9.34	650.15	0.61	37.19	36.58	आवासीय दर के 1.5 गुणा पर मूल्यांकन के स्थान पर कृषि दर पर बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर की गणना की गयी।
<b>योग</b>		<b>6</b>	<b>22.39</b>	<b>840.76</b>	<b>1.42</b>	<b>48.76</b>	<b>47.34</b>	

इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क राशि ₹ 47.34 लाख का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (जुलाई 2014 तथा सितम्बर 2014 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (फरवरी 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2015) कि तीन दस्तावेजों में प्रकरण उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां दर्ज कराये गये; दो दस्तावेजों में वसूली के लिये नोटिस जारी किये गये तथा शेष एक दस्तावेज में राशि वसूली की गयी।

### 5.10 विक्रय के लिये किये गये अनुबन्ध के साथ ही कब्जा हस्तान्तरण पर मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 2(xi) में कन्वैन्स को परिभाषित किया गया है कि विक्रय पर कन्वैन्स कहलायेगा जिसके द्वारा किन्ही दो व्यक्तियों के मध्य सम्पत्ति अथवा कोई सम्पदा अथवा किसी सम्पत्ति में हित हस्तान्तरित हों अथवा किसी अन्य व्यक्ति में निहित हों। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21 के अनुसार अचल सम्पत्ति के कन्वैन्स पर मुद्रांक कर बाजार मूल्य के पांच प्रतिशत की दर पर प्रभार्य होगा। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 5(सी) के अनुसार अचल सम्पत्ति के क्रय या विक्रय के

अनुबन्ध, जहां कब्जा नहीं दिया गया हो अथवा देने की सहमति नहीं हो, पर मुद्रांक सम्पत्ति के कुल प्रतिफल के तीन प्रतिशत से प्रभार्य होगा।

उप पंजीयक नाथद्वारा के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (जनवरी 2015) कि एक दस्तावेज (संख्या 1349 दिनांक 24 अप्रैल 2013) कृषि आधारित व्यापार इकाई के उद्देश्य के लिये संपरिवर्तित भूमि के लिये कब्जा रहित विक्रय अनुबन्ध के रूप में पंजीबद्ध हुआ जिस पर उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज में वर्णित राशि ₹ 29.50 लाख पर ₹ 1.27 लाख मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क प्रभारित किये गये। दस्तावेज के वर्णन में पाया गया कि भूमि के भौतिक कब्जे के हस्तान्तरण के समय सम्पूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त कर ली गयी थी। इस प्रकार, दस्तावेज पूर्णतः कन्वैन्स की श्रेणी में आता था। दस्तावेज में यह स्पष्ट नहीं था कि भूमि प्रारम्भ में कृषि प्रोसेसिंग के लिये संपरिवर्तित हुई थी अथवा फसल विपणन के लिये। इसलिये लेखापरीक्षा द्वारा कृषि प्लॉट के लिये लागू दरों पर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया गया जिस पर ₹ 26.29 लाख मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क प्रभार्य था। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क ₹ 25.02 लाख का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (फरवरी 2015) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अप्रैल 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2015) कि प्रकरण उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां दर्ज कराया गया।

### 5.11 बन्धक पत्र को ऋण अनुबन्ध के रूप में गलत वर्गीकरण के कारण मुद्रांक कर का कम आरोपण

राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 7 मार्च 1994 से उल्लेखित किया गया कि अकृषि प्रयोजनों के लिये ऋण प्राप्त करने हेतु किसी बैंक अथवा को-ऑपरेटिव सोसाइटी के पक्ष में निष्पादित बन्धक पत्र पर प्रभार्य मुद्रांक कर ऋण राशि का एक प्रतिशत अथवा ₹100, जो भी अधिक हो, तक घटाया जायेगा।

उप पंजीयक जोधपुर-I, उदयपुर-II तथा किशनगढ़ (अजमेर) के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (सितम्बर 2014 तथा दिसम्बर 2014 के मध्य) कि चार मामलों में दस्तावेजों का शीर्षक बन्धक पत्र था जिसमें ऋणियों द्वारा उनकी सम्पत्तियों को बैंक/ऋणप्रदाता कम्पनी के पक्ष में उनके द्वारा लिये गये ऋण की सुरक्षा के तौर पर इस शर्त पर बन्धक रखा गया कि ऋण राशि के भुगतान में चूक के मामले में, ऋणप्रदाता बन्धक रखी सम्पत्तियों को बेचने हेतु मुक्त होंगे। इन मामलों में बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 20.18 लाख प्रभार्य होने चाहिए थे परन्तु उप पंजीयक द्वारा दस्तावेजों को ऋण अनुबन्ध मानते हुए बाजार मूल्य के 0.1 प्रतिशत की दर पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 2.02 लाख प्रभारित किये गये। एक अन्य मामले में जिसमें दस्तावेज का शीर्षक डिपोजिट ऑफ टाईटल डीड था, उप पंजीयक द्वारा 0.10 प्रतिशत की दर पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 0.37 लाख प्रभारित यह मानते हुए किये कि



दस्तावेज ऋण अनुबन्ध का है न कि बन्धक पत्र, जिस पर बाजार मूल्य के एक प्रतिशत की दर पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 3.74 लाख प्रभारित होने चाहिए थे, क्योंकि दस्तावेज के वर्णन के अनुसार ऋणी द्वारा उसकी सम्पत्ति को बैंक/ऋणप्रदाता कम्पनी के पक्ष में उसके द्वारा लिये गये ऋण की सुरक्षा के तौर पर इस शर्त पर बन्धक रखा गया कि ऋण राशि के भुगतान में चूक के मामले में, ऋणप्रदाता बन्धक रखी सम्पत्ति को बेचने हेतु मुक्त होंगे। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 21.53 लाख का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (अक्टूबर 2014 तथा जनवरी 2015 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अप्रैल 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2015) कि सभी पांच मामलों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये गये थे।

### 5.12 फार्म हाऊसों के रूप में पंजीबद्ध सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के कारण मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 2004 के नियम 58 के उप-नियम 1 में प्रावधान है कि भूमि का बाजार मूल्य डीएलसी द्वारा अनुशंसित दरों अथवा महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा समय-समय पर अनुमोदित दरों, जो भी उच्चतर हो, पर निर्धारित होगा। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा दिनांक 31 मार्च 2011 को जारी परिपत्र 5/2011 के बिन्दु संख्या 7 के अनुसार फार्म हाऊस के लिये जारी पट्टा अकृषि प्रयोजन का होने के कारण उनके पुनः हस्तान्तरण के मामले में आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना उचित होगा।

उप पंजीयक उदयपुर-I, उदयपुर-II तथा बड़गाँव के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (सितम्बर 2014) कि 13 मामलों में कृषि भूमि फार्म हाऊसों में संपरिवर्तन के बाद विक्रय की गयी। संवीक्षा में यह पाया गया कि उप पंजीयकों द्वारा आठ मामलों में भूमि का मूल्यांकन उनके क्षेत्र के आवासीय दर के 35 प्रतिशत पर तथा पांच मामलों में प्रतिफल राशि पर किया गया। तथापि, उक्त प्रावधानों के अनुसार मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाना चाहिए था क्योंकि परिपत्र 5/2011 के अनुसार महानिरीक्षक द्वारा निर्धारित दरें डीएलसी द्वारा निर्धारित दरों से उच्चतर थीं। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क राशि ₹23.30 लाख<sup>15</sup> का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (अक्टूबर 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अप्रैल 2015)। सरकार ने उत्तर में बताया (जून 2015) कि 10 दस्तावेजों में प्रकरण उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां दर्ज कराये गये तथा तीन दस्तावेजों में ₹2.74 लाख वसूल किये गये।

<sup>15</sup> ₹630.40 लाख मूल्यांकन पर प्रभार्य मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क = ₹ 37.77 लाख  
 ₹230.61 लाख मूल्यांकन पर प्रभारित मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क = ₹ 14.47 लाख  
 कम आरोपित मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क = ₹ 23.30 लाख

### 5.13 दान विलेख के अवमूल्यांकन तथा रियायती मुद्रांक कर का लाभ दिये जाने के कारण मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 31 के अनुसार दान के लेख्यपत्र पर सम्पत्ति जो दान की विषय-वस्तु है, के बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर कन्वैन्स के रूप में प्रभार्य होगा। अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2011 से राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किया गया कि अधिसूचना में उल्लेखित सम्बन्धियों के पक्ष में निष्पादित अचल सम्पत्ति के दान विलेखों पर मुद्रांक कर 2.5 प्रतिशत तक घटाया जायेगा।

अन्य अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2011 से राज्य सरकार द्वारा राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 संशोधित किये गये तथा उल्लेखित किया कि सांस्थानिक प्रयोजनों जिसके लिये डीएलसी द्वारा दरें अनुशासित नहीं की गयी हों, के लिये भूमि के हस्तान्तरण के लेख्यपत्र पर दस्तावेज में वर्णित प्रतिफल राशि अथवा आवासीय भूमि की दरों के 1.5 गुणा जो भी अधिक हो, से मुद्रांक कर प्रभार्य होगा।

उप पंजीयक अटरू (बारां) के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (नवम्बर 2014) कि एक दान विलेख के द्वारा दो बीघा भूमि इण्डियन एजुकेशन सोसाइटी, चारदाना को कॉलेज स्तर की शिक्षा प्रसार के लिये दी गयी।

लेखापरीक्षा ने पाया कि मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क आरोपण के लिये कुल मूल्य ₹5.75 लाख पर मूल्यांकन किया गया यद्यपि हस्तान्तरित भूमि को कॉलेज चलाने के लिये उपयोग में लिया जाना था। उप पंजीयक द्वारा भूमि के मूल्यांकन में उस क्षेत्र की आवासीय दर के 1.5 गुणा के स्थान पर ₹2.87 लाख प्रति बीघा कृषि दर लागू की गई। भूमि का मूल्यांकन ₹196.26 लाख होना चाहिये था जिस पर मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क ₹11.29 लाख प्रभार्य था।

यह भी पाया गया अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2011 के अनुसार उल्लेखित व्यक्ति के पक्ष में दान के रूप में दी गई भूमि मानते हुए उप पंजीयक द्वारा ₹5.75 लाख पर त्रुटिपूर्ण छूट ₹0.15 लाख अनुमत्य करते हुए केवल मुद्रांक कर ₹0.21 लाख प्रभारित किये गये। भूमि न तो विनिर्दिष्ट व्यक्ति को दान दी गई थी और न ही कृषि उद्देश्य के लिये दी गई थी। इस प्रकार, गलत मूल्यांकन तथा रियायती मुद्रांक कर का लाभ दिये जाने के कारण मुद्रांक कर ₹11.08 लाख<sup>16</sup> का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (दिसम्बर 2014) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (फरवरी 2015)। सरकार ने जवाब में बताया (जुलाई 2015) कि उप पंजीयक द्वारा वसूली के लिये नोटिस जारी कर दिया गया।

<sup>16</sup> 34,432 वर्गफुट के लिये डीएलसी दर ₹570 प्रति वर्गफुट (1.5 x 380 प्रति वर्गफुट) से बाजार मूल्य ₹1,96,26,240 पर पांच प्रतिशत से प्रभार्य मुद्रांक कर = ₹11,29,443 (₹9,81,312 मु.क. + 98,131 सरचार्ज + 50,000 पं.शु.) दो बीघा भूमि के लिये डीएलसी दर ₹2,87,300 प्रति बीघा से बाजार मूल्य ₹5,74,600 पर 2.5 प्रतिशत से प्रभारित मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पं.शु. = ₹21,560 (₹14,370 मु.क. + 1,440 सरचार्ज + 5,750 पं.शु.)  
कम आरोपण = ₹11,07,883