अध्याय–IV
स्टाम्प शुल्क

अध्याय-IV
स्टाम्प शुल्क

4.1 कर प्रशासन

राज्य सरकार सरकारी स्तर पर प्रलेखों के पंजीकरण पर अतिरिक्त मुख्य सचिव (राजस्व) के माध्यम से नियंत्रण का प्रयोग करती है। महानिरीक्षक पंजीयन, राजस्व विभाग का अध्यक्ष है जिसे क्रमश: उपायुक्तों (समाहर्त्ताओं) तथा उप-पंजीकारों द्वारा सहायता प्रदान की जाती है। उसे पंजीकरण कार्य के अधीक्षण एवं प्रशासन के संचालन के अधिकार प्राप्त हैं। स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस के उदग्रहण एवं संग्रहण के लिए राज्य में 12 समाहर्त्ता तथा 117 तहसीलदार/नायब-तहसीलदार हैं जो कि क्रमश: पंजीयकों एवं उप-पंजीयकों के रूप में कार्य करते हैं।

4.2 लेखापरीक्षा परिणाम

राजस्व विभाग की 2016-17 में 30 इकाईयों के अभिलेखों की नमूना जांच से 144 मामलों में ₹3.93 करोड़ की राशि के आवास ऋण पर अनियमित छूट, स्टॉम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण/अल्पोद्ग्रहण, पट्टा विलेखों का निष्पादन न करना, पट्टा राशि की गैर/अल्प वसूली, तथा अन्य अनियमितताएं उद्घाटित हुई, जैसे कि नीचे दर्शाया गया है:

तालिका-4.1: लेखापरीक्षा परिणाम

₹ करोड़ में

क्रमांक	श्रेणी	मामलों की संख्या	राशि
1.	सम्पत्ति के बाजारी मूल्य का गलत निर्धारण तथा आवास ऋण पर अनियमित छूट	33	1.75
2.	स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण/अल्पोद्ग्रहण	37	1.26
3.	पट्टा राशि की गैर/अल्प वसूली	02	0.02
4.	अन्य अनियमितताएं	72	0.90
	योग	***144***	***3.93***

विभाग ने वर्ष 2016-17 के दौरान 100 मामलों में ₹45.68 लाख के अवनिर्धारण तथा अन्य कमियां स्वीकार की थीं जिसमें से 100 मामलों में ₹38.13 लाख की राशि वसूल की गई उसमें से 94 मामलों में ₹37.04 लाख विगत वर्षों की लेखापरीक्षा निष्कर्षों से तथा 6 मामलों में ₹1.09 लाख की राशि वर्ष 2015 एवं 2016 से संबंधित थी।

₹2.18 करोड़ से अंतर्ग्रस्त आवश्यक मामलों की अनुवर्ती पैराग्राफ में चर्चा की गई है।

4.3 निर्मित ढ़ांचे पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली

आवासीय इकाईओं के निर्मित ढ़ांचे के लिए गलत बाज़ारी दर को अपनाने के कारण ₹92.03 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली हुई।

हिमाचल प्रदेश स्टाम्प (प्रलेखों के अवमूल्यन की रोकथाम) के संशोधित नियम, 1992 के नियम 4(सी) में दिनांक 26 जून 2013 की अधिसूचना द्वारा किये गए संशोधन में प्रावधान है कि निर्मित ढ़ांचे के मामले में आवासीय/गैर-आवासीय भवनों के मूल्यांकन की दर नियत करने के लिए कुछ कारकों, जैसे कि (i) भवनों का पक्का, अर्ध-पक्का और कच्चा के रूप में वर्गीकरण (ii) क्षेत्र जिसमें भवन अवस्थित है (iii) हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग द्वारा अधिसूचित नवीनतम प्लीन्थ क्षेत्र दरें (iv) वार्षिक बढ़ौतरी के लिए प्रीमियम तथा (v) ढ़ांचे द्वारा धारित भूमि क्षेत्र को ध्यान में रखा जाएगा। स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस राजस्व विभाग की दिनांक 12 जनवरी 2012 तथा 27 जनवरी 2014 की अधिसूचनाओं के अनुसार प्रभारित की जाएगी। जिला उपायुक्त किसी भी संव्यवहार के लिए स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस को संगणित करने के लिए दरें निर्धारित करेगा। पंजीयन अधिकारी को इस उद्देश्य के लिए उपायुक्त द्वारा नियत की गई दरों के संदर्भ को बिक्री विलेखों में दर्शाई गई प्रतिफल की राशि के साथ सत्यापित करना अपेक्षित है।

लेखापरीक्षा ने 13 उप-पंजीयकों[1] के अभिलेखों की संवीक्षा में पाया गया कि बिक्री प्रलेखों के 163 दस्तावेजों को निजी वास्तुकारों द्वारा तैयार किये गए सम्पत्ति के मूल्यांकनों के आधार पर जनवरी 2014 तथा दिसम्बर 2015 के मध्य ₹13.09 करोड़ के प्रतिफल के लिए पंजीकृत किया गया था जो कि निर्मित ढ़ांचे की अधिसूचित दरों के आधार पर नहीं थी। हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग द्वारा जून 2013 में नियत की गई बाजारी दरों के आधार पर निर्मित ढ़ांचे के मूल्य (₹12.39 करोड़) सहित सम्पत्ति के वास्तविक मूल्य की संगणना ₹25.48 करोड़ की गई थी। अत: उप-पंजीयकों ने बिक्री विलेखों के इन दस्तावेजों का पंजीकरण करते समय निर्मित ढ़ांचे हेतु नियत की गई प्लीन्थ क्षेत्र दरों के साथ प्रतिफल राशि का सत्यापन नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप ₹92.03 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली हुई।

सरकार तथा विभाग को मामला जुन 2016 तथा मार्च 2017 में के मध्य प्रतिवेदित किया गया था; विभाग ने (अगस्त 2017 तथा अक्तूबर 2017 के मध्य) सूचित किया कि छ: उप-पंजीयकों[2] द्वारा ₹10.63 लाख की राशि को वसूल कर लिया गया था तथा शेष उप-पंजीयकों से वसूली से संबंधित सूचना एकत्रित की जा रही थी। सरकार का उत्तर प्रतीक्षित था (दिसम्बर 2017)।

[1] बंजार: तीन मामले: ₹0.51 लाख, बिलासपुर: 15 मामले: ₹7.34 लाख, चुवाडी: 19 मामले: ₹2.48 लाख, हरोली: चार मामले: ₹1.83 लाख, कुल्लू: 12 मामले: ₹6.55 लाख, नगरोटा बगवाँ: छ: मामले: ₹0.86 लाख, नालागढ़: 21 मामले: ₹22.65 लाख, पालमपुर: सात मामले: ₹0.76 लाख, शिमला: 21 मामले: ₹13.14 लाख, सोलन: 25 मामले: ₹26.04 लाख, सुन्दरनगर: 10 मामले: ₹1.41 लाख, सुन्नी: छ: मामले: ₹3.49 लाख तथा ऊना: 14 मामले: ₹4.97 लाख।

[2] बंजार: ₹0.51 लाख, कुल्लू: ₹3.21 लाख, नगरोटा बगवाँ: ₹0.60 लाख, पालमपुर: ₹0.58 लाख, सुन्दरनगर: ₹3.13 लाख, तथा सुन्नी: ₹2.60 लाख।

4.4 सम्पतियों के बाजारी मूल्य का अल्प-निर्धारण

क्रेताओं द्वारा सड़क से भूमि की दूरी के संदर्भ में दायर किये गए शपथ-पत्र के आधार पर गलत मूल्यांकन किये जाने के कारण ₹37.76 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प वसूली हुई। इसके अतिरिक्त, ₹18.88 लाख की शास्ति भी उदग्रहण योग्य थी।

बिक्री विलेखों के पंजीकरण के प्रयोजन हेतु भूमि का मूल्यांकन, ग्रामीण तथा शहरी क्षेत्र, दोनों के मामले में हिमाचल प्रदेश भू-अभिलेख नियमावली, 1992 के अंतर्गत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार तथा भूमि के वर्गीकरण के आधार पर किया गया है। जनवरी 2012 में जारी की गई अधिसूचना में ग्रामीण क्षेत्रों के मामलों में भूमि के मूल्यांकन के प्रयोजन हेतु भूमि के वर्गीकरण को तीन श्रेणियों में बांटने का प्रावधान किया गया है जैसे कि (i)सम्पत्ति जिससे संबंधित खसरा नंबर या उसका कोई भाग किसी सड़क से छूता हो (ii)उपर्युक्त (i) में पड़ने वाली सम्पत्ति के अतिरिक्त जिसका संबंधित खसरा नंबर या उसका कोई भाग किसी सड़क से 50 मीटर तक की दूरी पर पड़ता हो (iii)उपर्युक्त (i) में पड़ने वाली सम्पत्ति के अतिरिक्त जिसका कोई भाग ऐसी किसी सड़क से 50 मीटर तक की दूरी के भीतर न आता हो। शहरी क्षेत्रों में पड़ने वाली भूमि के मामले में, ग्रामीण क्षेत्रों में 50 मीटर सीमा के स्थान पर 25 मीटर सीमा लागू होगी। सड़कों को राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग तथा अन्य सड़कों में वर्गीकृत किया गया है। क्रेता को ग्रामीण क्षेत्रों के मामले में राजस्व संपदा में अथवा शहरी क्षेत्र में सड़क की संबंधित श्रेणी में आने वाले राज्य राजमार्ग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अथवा अन्य सड़कों से संबंधित भूमि की दूरी बताने से संबंधित शपथ-पत्र देना अपेक्षित है जोकि स्टाम्प शुल्क संगणित करने के लिए दर आधार के रूप में प्रयोग किया जाएगा। यदि क्रेता का शपथ-पत्र झूठा पाया गया तो उद्ग्राहय योग्य स्टाम्प शुल्क/पंजीकरण फीस के 50 प्रतिशत तक शास्ति उद्गृहित एवं वसूल की जाएगी।

सात उप-पंजीयकों[3] के अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा से उद्घाटित हुआ कि ₹11.46 करोड़ की प्रतिफल राशि के लिए 30 दस्तावेजों को वर्ष 2014 एवं 2015 के मध्य पंजीकृत किया गया था जिन पर भूमि के वर्गीकरण के आधार पर जो क्रेताओं द्वारा विभिन्न श्रेणियों की सड़कों से सम्पत्तियों की दूरी के संदर्भ में दायर किये गए शपथ-पत्र पर ₹63.25 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं ₹23.23 लाख पंजीकरण फीस प्रभारित की गई थी। भूमि का वर्गीकरण क्रेता द्वारा दायर किये गए शपथ-पत्र के आधार पर राजमार्ग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अथवा अन्य सड़कों से गलत दूरी पर वर्गीकृत किया गया था। इसके परिणामस्वरूप प्रत्येक मामले में वास्तविक दूरी के आधार पर विलेखों के वास्तविक मूल्यांकन ₹16.90 करोड़ के स्थान पर ₹11.46 करोड़ के मूल्यांकन को अपनाने के कारण ₹37.76 लाख[4] के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली हुई। इसके अतिरिक्त, स्टाम्प शुल्क/पंजीकरण फीस के 50 प्रतिशत की दर से ₹18.88 लाख की शास्ति भी उद्ग्राहय योग्य थी।

[3] उप-पंजीयक: इन्दौरा, हरोली, कुल्लू, नगरोटा बागवॉं, नालागढ़, पालमपुर तथा शिमला (ग्रामीण)।

[4] उप-पंजीयक-इन्दौरा: छ: मामले: ₹9.91 लाख, हरोली: एक मामला: ₹1.61 लाख, कुल्लू: दो मामले: ₹5.00 लाख, नगरोटा बागवाँ: छ: मामले: ₹0.66 लाख, नालागढ़: पाँच मामले: ₹7.99 लाख, पालमपुर: छ: मामले: ₹1.14 लाख, तथा शिमला (ग्रामीण): चार मामले: ₹11.45 लाख।

सरकार तथा विभाग को मामला दिसम्बर 2016 तथा फरवरी 2017 में के मध्य प्रतिवेदित किया गया था; विभाग ने (अगस्त 2017) सूचित किया कि उप-पंजीयक, नगरोटा-बागवॉ द्वारा ₹0.66 लाख की राशि को वसूल कर लिया गया था तथा शेष उप-पंजीयकों से वसूली से संबंधित सूचना एकत्रित की जा रही थी। सरकार का उत्तर प्रतीक्षित था (दिसम्बर 2017)।

4.5 औद्योगिक इकाईयों के बिक्री विलेखों पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली

नये औद्योगिक उद्यमों को स्थापित करने की पुष्टि किये बिना औद्योगिक इकाईयों के बिक्री विलेखों पर 50 प्रतिशत की स्टाम्प शुल्क की छूट दिए जाने के परिणामस्वरूप ₹60.68 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का अल्प-उद्ग्रहण हुआ।

हिमाचल प्रदेश स्टाम्प (प्रलेखों के अवमूल्यन की रोकथाम) के संशोधित नियम, 1992 के नियम 4(सी) में दिनांक 26 जून 2013 की अधिसूचना द्वारा किये गए संशोधन में प्रावधान है कि निर्मित ढ़ांचे के मामले में आवासीय/गैर-आवासीय भवनों के मूल्यांकन की दर नियत करने के लिए कुछ कारकों, जैसे (i) भवनों का पक्का, अर्ध-पक्का और कच्चा के रूप में वर्गीकरण (ii) क्षेत्र जिसमें भवन अवस्थित है (iii) हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग द्वारा अधिसूचित नवीनतम प्लीन्थ क्षेत्र दरें (iv) वार्षिक बढ़ौतरी के लिए प्रीमियम तथा (v) ढ़ांचे द्वारा धारित भूमि क्षेत्र को ध्यान में रखा जाएगा। जिला उपायुक्त किसी भी संव्यवहार के लिए स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस को संगणित करने के लिए दरें निर्धारित करेगा। पंजीयन अधिकारी को इस उद्देश्य के लिए उपायुक्त द्वारा नियत की गई दरों के संदर्भ को बिक्री विलेखों में दर्शाई गई प्रतिफल की राशि के साथ सत्यापित करना अपेक्षित है। स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस राजस्व विभाग की दिनांक 12 जनवरी 2012 तथा 27 जनवरी 2014 की अधिसूचनाओं के अनुसार प्रभारित की जाएगी।

हिमाचल प्रदेश सरकार ने दिनांक 13 अगस्त 2014 की अधिसूचना द्वारा राज्य में नये औद्योगिक इकाईयों की स्थापना के लिए बिक्री विलेखों के निष्पादन पर अधिसूचना की तिथि से 50 प्रतिशत स्टाम्प शूल्क की छूट प्रदान की है, औद्योगिक विभाग द्वारा जारी की गई अधिसूचना में प्रावधान है कि औद्योगिक इकाई से तात्पर्य एक ऐसी इकाई से है जोकि हिमाचल प्रदेश में स्थित हो तथा जिसने इस अधिसूचना की तिथि से या इसके पूर्व से उत्पादन प्रारम्भ करता है/कर दिया है, जो भी बाद में है। इसमें ऐसी कोई औद्योगिक इकाई सम्मिलित नहीं की जाएगी जिसे कि पुन:स्थापना, स्वामित्व में परिवर्तन मात्र, संविधान में परिवर्तन, पुन:निर्माण या विद्यमान औद्योगिक इकाई के पुन:प्रवर्तन के परिणामस्वरूप बनाया गया है।

उप-पंजीयक, नाहन के वर्ष 2014 एवं 2015 के अभिलेखों की लेखापरीक्षा से उद्घाटित हुआ कि विद्यमान औद्योगिक इकाईयों के तीन बिक्री विलेखों के दस्तावेजों को अप्रैल 2015 एवं जुलाई 2015 के मध्य ₹4.85 करोड़ की राशि के प्रतिफल के लिए पंजीकरण किया गया था। इस प्रकार यह इकाईयां 50 प्रतिशत स्टाम्प शूल्क की छूट के लिए पात्र नहीं थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹48.48 लाख के स्टाम्प शुल्क का अल्पोद्ग्रहण हुआ। आगे, इन तीन औद्योगिक इकाईयों के बिक्री विलेखों को भूमि/प्लीन्थ क्षेत्र की लागू दरों के आधार पर सम्पति के वास्तविक मूल्य ₹10.95 करोड़ के स्थान पर निर्मित ढ़ांचे तथा भूमि के मूल्य की गलत दरों के अनुसार ₹4.85 करोड़ की प्रतिफल राशि के लिए पंजीकृत किया गया था। जिसके परिणामस्वरूप ₹12.20 लाख की पंजीकरण फीस का अल्पोद्ग्रहण हुआ।

इस प्रकार, औद्योगिक इकाईयों के तीन बिक्री विलेखों पर ₹60.68 लाख के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का अल्पोद्ग्रहण हुआ।

सरकार तथा विभाग को दिसम्बर 2016 तथा फरवरी 2017 में के मध्य मामला प्रतिवेदित किया गया था; विभाग ने (अगस्त 2017) सूचित किया इस संदर्भ में सूचना उप-पंजीयकों से एकत्रित की जा रही थी। सरकार का उत्तर प्रतीक्षित था (दिसम्बर 2017)।

4.6 स्टॉम्प शुल्क की गलत दर लागू करना

बिक्री विलेखों के 314 मामलों में स्टाम्प शुल्क की गलत दरों को लागू किये जाने के कारण ₹28.00 लाख के स्टाम्प शुल्क की अल्प-वसूली हुई।

राजस्व विभाग ने दिनांक 27 जनवरी 2014 की अधिसूचना के द्वारा स्टाम्प शुल्क की दरों को, जहां भारतीय स्टाम्प अधिनियम,1899 की अनुसूची-1-'ए' के अनुच्छेद 23, 33 एवं 40 के अंतर्गत ऐसे प्रलेखों को अन्य व्यक्तियों[5] के पक्ष में पंजीकृत किया था, पांच से छः प्रतिशत पर संशोधित किया।

ग्यारह उप-पंजीयकों[6] के अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा से उद्घाटित हुआ कि फरवरी 2014 तथा नबम्वर 2015 के मध्य ₹27.58 करोड़ की प्रतिफल की राशि हेतु 314 दस्तावेजों को पंजीकृत किया गया था तथा उप-पंजीयकों ने इन दस्तावेजों को पंजीकृत करते समय जनवरी 2014 में अधिसूचित की गई संशोधित दरों पर उद्ग्रहण हेतु अपेक्षित राशि ₹1.66 करोड़ की बजाए पुरानी दरों के आधार पर ₹1.38 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण किया। इसके परिणामस्वरूप ₹28.00 लाख के स्टाम्प शुल्क की अल्प-वसूली हुई।

सरकार तथा विभाग को दिसम्बर 2016 तथा फरवरी 2017 के मध्य मामला प्रतिवेदित किया गया था; विभाग ने (सितम्बर 2017) सूचित किया कि पांच उप-पंजीयकों[7], द्वारा ₹4.70 लाख की राशि को वसूल कर लिया गया था तथा शेष उप-पंजीयकों से वसूली से संबंधित सूचना एकत्रित की जा रही थी । सरकार का उत्तर प्रतीक्षित था (दिसम्बर 2017)।

[5] महिलाओं के अलावा अन्य अर्थात् पुरूष

[6] उप-पंजीयक-बिलासपुर: 15 मामले: ₹0.70 लाख, चौपाल: चार मामले: ₹0.60 लाख, हरोली: 28 मामले: ₹4.90 लाख, इन्दौरा: 30 मामले: ₹2.03 लाख, कांगड़ा: 14 मामले: ₹1.10 लाख, कुल्लू: 24 मामले: ₹1.72 लाख, नगरोटा-बगवाँ: 18 मामले: ₹0.50 लाख, नालागढ़: 39 मामले: ₹3.01 लाख, पालमपुर: 60 मामले: ₹3.20 लाख, शिमला (ग्रामीण): 63 मामले: ₹7.94 लाख तथा सुन्दरनगर: 19 मामले: ₹2.30 लाख

[7] उप-पंजीयक-चौपाल: ₹0.51 लाख, कुल्लू: ₹0.50 लाख, नगरोटा बगवाँ: ₹0.22 लाख, पालमपुर: ₹2.33 लाख, एवं सुन्दरनगर: ₹1.14 लाख