अध्याय-V : मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क

5.1 कर प्रशासन

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

सरकार के स्तर पर सचिव, वित्त (राजस्व) नीति निर्धारण, मॉनीटरिंग एवं नियंत्रण के लिये उत्तरदायी होता है। पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के प्रमुख महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक हैं। प्रशासनिक मामलों में एक अतिरिक्त महानिरीक्षक एवं वित्तीय मामलों में एक वित्तीय सलाहकार इनकी सहायता करते हैं। इसके अलावा एक अतिरिक्त महानिरीक्षक जयपुर को मुख्य सतर्कता अधिकारी का कार्य सौंपा गया है। सम्पूर्ण राज्य को 18 वृत्तों में विभाजित किया गया है जिनका नेतृत्व उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) द्वारा किया जाता है तथा यहां 114 उप पंजीयक एवं 409 पदेन[1] उप पंजीयक हैं।

5.2 विभाग द्वारा संपादित आंतरिक लेखापरीक्षा

विभाग में वित्तीय सलाहकार के प्रभार में एक आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह है। इकाइयों की आंतरिक लेखापरीक्षा हेतु योजना उनके महत्व एवं राजस्व प्राप्तियों के आधार पर बनाई जाती है। वर्ष 2011-12 से 2015-16 के दौरान संपादित आंतरिक लेखापरीक्षा तथा लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयों की स्थिति निम्नानुसार थी:

वर्ष	लेखापरीक्षा के लिये कुल ड्यू इकाईयां	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षित इकाईयां	लेखापरीक्षा से शेष रही इकाईयां	कमी प्रतिशत में
2011-12	369	149	220	59.62
2012-13	369	183	186	50.40
2013-14	369	117	252	68.29
2014-15	523	16	507	96.94
2015-16	523	125	398	76.10

स्रोतः सूचना महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, अजमेर द्वारा प्रदत्त।

वर्ष 2011-12 से 2015-16 के दौरान लेखापरीक्षा हेतु बकाया इकाइयों की लेखापरीक्षा होने में कमी प्रतिशत्ता में 50 प्रतिशत से 97 प्रतिशत रही। विभाग द्वारा कमी का कारण स्टॉफ की कमी होना बताया गया।

[1] तहसीलदार एवं नायब तहसीलदार को पदेन उप पंजीयक घोषित किया गया है।

यह देखा गया कि वर्ष 2015-16 की समाप्ति पर आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के 11,216 अनुच्छेद बकाया थे। आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्न प्रकार है :

वर्ष	2010-11 तक	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	योग
अनुच्छेद	7,270	941	1,187	794	121	903	**11,216**

स्रोतः सूचना महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, अजमेर द्वारा प्रदत्त।

कुल 11,216 अनुच्छेदों में से 7,270 अनुच्छेद पांच वर्ष से भी अधिक समय से बकाया थे। वृहद् संख्या में बकाया की स्थिति आंतरिक लेखापरीक्षा के मूल उद्देश्यों को विफल करती है।

आंतरिक लेखापरीक्षा के द्वारा बताई गयी कमियों पर ध्यान केन्द्रीत करने हेतु सरकार द्वारा विभाग को सलाह देने पर विचार किया जाना चाहिए क्योंकि बकाया अनुच्छेदों के निस्तारण की कार्यवाही समय व्यतीत होने के साथ कठिन हो जायेगी।

5.3 लेखापरीक्षा के परिणाम

वर्ष 2015-16 के दौरान पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग की 227 इकाइयों के अभिलेखों की मापक जांच में 1,880 प्रकरणों में ₹ 232.70 करोड़ के मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की कम प्राप्ति का पता लगा जो मुख्य तौर पर निम्नलिखित श्रेणियों में आते हैं:

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	श्रेणी	प्रकरणों की संख्या	राशि
1	'मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क से संबंधित लोक कार्यालयों एवं उप पंजीयक कार्यालयों के मध्य समन्वय' पर अनुच्छेद	1	130.34
2	सम्पत्ति के बाजार मूल्य का गलत निर्धारण	1,377	19.89
3	मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण	437	81.00
4	अन्य अनियमितताऐं:		
	(i) राजस्व से सम्बन्धित	64	1.43
	(ii) व्यय से सम्बन्धित	1	0.04
	योग	**1,880**	**232.70**

वर्ष 2015-16 के दौरान विभाग द्वारा 2,767 प्रकरणों से संबंधित ₹ 41.52 करोड़ के अवनिर्धारण एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया गया, जिनमें से ₹ 34.55 करोड़ के 1,347 प्रकरण वर्ष 2015-16 के दौरान तथा शेष पूर्व वर्षों में ध्यान में लाये गये थे। विभाग ने वर्ष 2015-16 के दौरान 1,529 प्रकरणों में ₹ 6.97 करोड़ वसूल किये, जिनमें से ₹ 0.95 करोड़ के 145 प्रकरण वर्ष 2015-16 के तथा शेष पूर्व वर्षों से संबंधित थे।

'मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क से संबंधित लोक कार्यालयों एवं उप पंजीयक कार्यालयों के मध्य समन्वय' पर एक अनुच्छेद जिसमें सन्निहित राशि ₹ 130.34 करोड़ है एवं ₹ 11.37 करोड़ के कुछ प्रकरणों का उल्लेख आगामी अनुच्छेदों में किया गया है।

5.4 मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क से संबंधित लोक कार्यालयों एवं उप पंजीयक कार्यालयों के मध्य समन्वय

5.4.1 परिचय

लेख्यपत्रों पर मुद्रांक कर राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 3 के अन्तर्गत अनुसूची में अंकित राशि के अनुसार प्रभार्य है। राज्य सरकार की अधिसूचना (16 दिसम्बर 1997) के अनुसार केन्द्र सरकार एवं राज्य सरकार के सभी कार्यालयों, निगमों एवं स्वायत्तशासी संस्थाओं, स्थानीय निकायों, पंजीकृत संस्थाओं एवं सहकारी संस्थाओं, सभी निगमित एवं अनिगमित कम्पनियों, नोटेरी पब्लिक एवं शपथ आयुक्त के कार्यालयों को लोक कार्यालय घोषित किया गया है।

धारा 37 अनुबंधित करती है कि प्रत्येक लोक कार्यालय का प्रभारी[2] व्यक्ति उसके सम्मुख प्रस्तुत प्रत्येक दस्तावेज/लेख्यपत्र की जांच करेगा कि वह उचित रूप से मुद्रांकित है। जब एक लोक कार्यालय के अधिकारी के द्वारा निरीक्षण के दौरान या अन्यथा एक लेख्यपत्र या उसकी प्रति से ज्ञात होता है कि वह लेख्यपत्र पूर्ण मुद्रांकित नहीं है, तो वह उसे जब्त करके कलेक्टर को सन्दर्भित करेगा।

महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) के द्वारा समय-समय[3] पर उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक)/उप पंजीयकों को लोक कार्यालयों के अभिलेखों का निरीक्षण किये जाने बाबत निर्देश यह सुनिश्चित करने के लिए जारी किये गये कि मुद्रांक कर का सही रूप से भुगतान किया जा रहा है।

5.4.2 लेखापरीक्षा कार्यक्षेत्र

तैंतीस जिलों में से तीन जिलों[4] में स्थित 22 लोक कार्यालयों[5] के वर्ष 2011-12 से 2015-16 तक के अभिलेखों की लेखापरीक्षा फरवरी 2016 से जून 2016 के मध्य यह जांचने के लिये की गयी कि पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग तथा लोक कार्यालयों के मध्य समुचित सामंजस्य है एवं लोक कार्यालयों में प्रस्तुत संव्यवहारों/लेख्यपत्रों पर त्वरित एवं सही मुद्रांक कर की प्राप्ति की जा रही है। नियमित लेखापरीक्षा के दौरान ज्ञात समान प्रकृति के प्रकरणों को भी इस पैराग्राफ में शामिल किया गया है।

---

[2] ऐसा अधिकारी जिसे राज्य सरकार के द्वारा विभागीय गजट के जरिये नियुक्त किया गया हो।

[3] दिसम्बर 2009, अगस्त 2010।

[4] अलवर, जयपुर एवं जोधपुर।

[5] रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस, जयपुर (शहर), जयपुर (ग्रामीण), जोधपुर, अलवर, भिवाड़ी, रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज जयपुर, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, ऋण वसूली प्राधिकरण, जयपुर, जोधपुर विकास प्राधिकरण, नगर सुधार न्यास, भिवाड़ी-I,II, अलवर, रीको-सीतापुरा, बाईस गोदाम, वी.के.आई., मालवीय नगर, भिवाड़ी, नीमराणा, अलवर, जोधपुर, नगर निगम, जयपुर एवं जोधपुर।

लेखापरीक्षा परिणाम

5.4.3 लोक कार्यालय के प्रभारी व्यक्तियों को जागरूक करने में विफलता

राज्य सरकार द्वारा (16 दिसम्बर 1997) कुछ कार्यालयों को लोक कार्यालय घोषित किया गया था। तथापि, यह देखा गया कि महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) के द्वारा ना तो किसी तरह का विज्ञापन प्रकाशित किया गया और न ही अधिनियमों/नियमों के प्रावधानों के प्रभावी क्रियान्वयन के लिये लोक कार्यालयों के प्रभारी व्यक्ति को किसी तरह का परिपत्र/दिशानिर्देश जारी किया गया।

यह पाया गया कि चयनित लोक कार्यालयों के प्रभारी व्यक्तियों के द्वारा मुद्रांक कर के अनारोपण/कम आरोपण बाबत कोई सन्दर्भ कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित नहीं किया गया यद्यपि वे मुद्रांक कर के अनारोपण/कम आरोपण बाबत कलेक्टर (मुद्रांक) को सन्दर्भ दर्ज कराने के लिये उत्तरदायी थे।

अधिसूचना जारी होने के 19 वर्ष बाद भी महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) के द्वारा मुद्रांक कर बाबत प्रभारी व्यक्तियों को जागरूक करने के लिये कोई कदम नहीं उठाये गये।

5.4.4 उपमहानिरीक्षक/कलेक्टर (मुद्रांक)/उप पंजीयकों द्वारा लोक कार्यालयों का निरीक्षण

महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) द्वारा यह सुनिश्चित करने के लिए कि पब्लिक के द्वारा सही प्रकार से मुद्रांक कर का भुगतान किया जा रहा है उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) को लोक कार्यालयों के निरीक्षण बाबत दिशा-निर्देश जारी किये गये (जनवरी 1998)। लोक कार्यालयों के निरीक्षण के लिये समय-समय पर जरूरत महसूस की गयी एवं वर्ष 2010 में महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) के द्वारा सभी उपमहानिरीक्षकों (मुद्रांक) को वर्ष में एक बार एवं उप पंजीयकों को तीन माह में एक बार लोक कार्यालयों के निरीक्षण हेतु निर्देश जारी किये गये।

तीन जिलों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के क्षेत्राधिकार में आने वाले 22 लोक कार्यालयों के किये गये निरीक्षण के बारे में सूचना मांगी गयी। उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) अलवर एवं जयपुर के द्वारा निरीक्षण बाबत सूचना लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं करायी गयी, यद्यपि उनके द्वारा 90 निरीक्षण किये जाने थे।

लेखापरीक्षा के द्वारा जोधपुर जिले में चार लोक कार्यालय[6] मापक जांच हेतु चयनित किये गये थे। यह पाया गया कि प्रत्येक कार्यालय के पांच निरीक्षण लक्ष्यों के विरूद्ध उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) जोधपुर के द्वारा जोधपुर विकास प्राधिकरण में तीन निरीक्षण किये गये, नगर निगम जोधपुर में दो निरीक्षण किये गये एवं दो लोक कार्यालयों में निरीक्षण नहीं किया गया।

तथापि, हमने तीन जिलों के 22 लोक कार्यालयों की लेखापरीक्षा में पाया कि 12 लोक कार्यालयों के 131 प्रकरणों में ₹ 130.34 करोड़ मुद्रांक कर का कम आरोपण पाया गया

[6] जोधपुर विकास प्राधिकरण, नगर निगम, रीको एवं रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस जोधपुर।

जिसका विवरण निम्न तालिका में दिया गया है:

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	लोक कार्यालय का नाम	प्रकरणों की संख्या	कमी मुद्रांक की राशि
1	रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस; जयपुर (शहर) एवं जोधपुर	77	84.41
2	रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज, जयपुर	6	2.15
3	भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, जयपुर	15	36.48
4	ऋण वसूली प्राधिकरण, जयपुर	16	0.61
5	नगर सुधार न्यास; अलवर एवं भिवाड़ी	10	4.21
6	राजस्थान औद्योगिक निवेश निगम; भिवाड़ी-II, जयपुर-बाईस गोदाम, नीमराणा, सीतापुरा एवं वीकेआई जयपुर	7	2.48
कुल योग		**131**	**130.34**

निष्कर्ष यह दर्शाते है कि संबंधित उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक)/उप पंजीयक यदि महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) के द्वारा निर्देशित निरीक्षण करते तो मुद्रांकन की कमी के काफी प्रकरण जांचे जाते एवं राजस्व के भारी रिसाव को रोका जा सकता था। उपरोक्त प्रकरणों की आगामी अनुच्छेदों में विस्तार से चर्चा की गई है:

5.4.5 मुद्रांक कर का अनारोपण/कम आरोपण

पंजीयन अधिनियम की धारा 17 के अनुसार वसीयती पत्रों से भिन्न लेख्यपत्र जिनका अभिप्राय ₹ 100 और उससे अधिक मूल्य की अचल सम्पत्ति में या के लिये, वर्तमान या भविष्य में चाहे नियमित हो या आकस्मिक, कोई अधिकार, स्वत्व या हित बताने, घोषित, निर्दिष्ट, सीमित या समाप्त करता हो तो उसका पंजीयन अनिवार्य है। इसके अतिरिक्त, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21 के अनुसार कन्वेन्स के दस्तावेज में मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर 5 प्रतिशत की दर से प्रभार्य होगा। सरचार्ज भी मुद्रांक कर की राशि पर 10 प्रतिशत तथा 20 प्रतिशत की दर से 9 मार्च 2011 से प्रभार्य होगा।

आर्टिकल 43 (1)(सी)[7] में प्रावधान है कि जब अचल संपत्ति प्रारम्भिक पूंजी अंशदान के रूप में फर्म में लायी जाती है तो मुद्रांक कर ऐसी सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से प्रभार्य होगा।

5.4.5.1 अचल संपत्ति का साझेदारी फर्म को हस्तान्तरण

- **लोक कार्यालयों से संबंधित प्रकरण**

रजिस्ट्रार ऑफ फर्म जयपुर शहर, जोधपुर, नगर सुधार न्यास भिवाड़ी तथा रीको-II भिवाड़ी के अभिलेखों की जांच में पाया गया (फरवरी 2016 एवं जून 2016 के मध्य) कि वर्ष 2008-09 से 2015-16 की अवधि के दौरान साझेदारी विलेख के 56 प्रकरणों में ₹ 1121.69 करोड़ की अचल संपत्ति साझेदारों के द्वारा पूंजी अंशदान के रूप में दी गई। ये सभी विलेख कन्वेन्स की श्रेणी में आते हैं जिन पर मुद्रांक कर राशि ₹ 67.30 करोड़ प्रभार्य

[7] राजस्थान वित्त अधिनियम, 2012 के जरिये 26 मार्च 2012 से लागू किया गया (2012 का अधिनियम संख्या 18)

थी। तथापि, यह देखा गया कि इन साझेदारी विलेखों पर केवल ₹ 0.28 लाख की राशि मुद्रांक कर के रूप में भुगतान की गयी। इन कार्यालयों के प्रभारी व्यक्ति लोक अधिकारी के कर्तव्यों के निष्पादन में यह सुनिश्चित करने में विफल रहे कि साझेदारी विलेखों के निष्पादन पर मुद्रांक कर का सही भुगतान किया गया था एवं उन्होनें इन संव्यवहारों के बारे में संबंधित उपमहानिरीक्षक को सूचित नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप राशि ₹ 67.30 करोड़ मुद्रांक कर मय सरचार्ज का कम आरोपण हुआ। उदाहरणार्थ कुछ प्रकरण निम्न तालिका में दर्शायें गये हैः

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	पंजीकृत संख्या एवं दिनांक	फर्म का नाम	सम्पत्ति का क्षेत्रफल	सम्पत्ति का बाजार मूल्य	देय मुद्रांक कर
1	13/452/2011 15.4.2011	मै. केजीके होम्स, जयपुर	2692.75 वर्गमीटर	11.27	0.67
2	13/451/2011 15.4.2011	मै. केजीके वेन्चर, जयपुर	50.576 बीघा	45.52	2.73
3	13/588/2011 11.5.2011	मै. केजीके रेजीडेन्सियल, जयपुर	171090 वर्गमीटर	85.63	5.14
4	13/587/2011 11.5.2011	मै. केजीके कमर्शियल, जयपुर	46850 वर्गमीटर	194.80	11.69
5	13/774/2011 21.6.2011	मै. केजीके रियलटर, जयपुर	57600 वर्गमीटर	221.76	13.31

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया एवं सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2016) कि 46 दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिये गये हैं; चार प्रकरणों में वसूली हेतु नोटिस जारी किये गये हैं तथा छः प्रकरणों में कार्यवाही प्रतीक्षित है।

- **उप पंजीयकों से संबंधित प्रकरण**

सितम्बर 2015 से जनवरी 2016 के दौरान छः उप पंजीयक कार्यालयों[8] की मापक जांच में 17 विक्रय विलेखों के वर्णन की संवीक्षा में पाया गया कि 12 मामलों में व्यक्तिगत/कम्पनियों/ फर्मो के स्वामित्व की भूमि साझेदारी फर्म में उनकी हिस्सेदारी के रूप में साझेदारी फर्मो को हस्तान्तरित कर दी गई थी तथा पांच मामलों में फर्मो का स्वामित्व बदल गया था। इस प्रकार, व्यक्तिगत स्वामी/स्वामियों/कम्पनियों एवं साझेदारों (प्रेषितियों) ने अपनी भूमि सम्पत्ति-भागीयों (एकल/साझेदारी फर्म/कम्पनी) को हस्तान्तरण (सौंप दी) कर दी थी और इस प्रकार, सम्पत्ति-भागी उक्त सम्पत्ति के विधिक स्वामी हो गये थे। इस प्रकार व्यक्तिगत/फर्म/ कम्पनियों की अचल संपत्ति अन्य को हस्तान्तरण होने पर मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 10.12 करोड़ प्रभार्य था। तथापि, उप पंजीयकों द्वारा विक्रय विलेखों का पंजीयन करते समय उक्त राशि प्रभारित नहीं की गयी जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 10.12 करोड़ का अनारोपण रहा।

[8] अजमेर-I, जयपुर-II, जयपुर-III, जयपुर-VI, जयपुर- VII तथा भरतपुर।

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया (अक्टूबर 2015 से फरवरी 2016 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016) । सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2016) कि 12 दस्तावेजों में उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये है तथा दो प्रकरणों में वसूली हेतु नोटिस जारी किये गये है। तीन दस्तावेजों के मामले में यह कहा गया कि उप पंजीयक जयपुर-III लेखापरीक्षा आक्षेप से सहमत नहीं है तथा मामलों में विभाग स्तर पर जांच की जा रही है।

5.4.6 लीज डीड के निष्पादन का अभाव

5.4.6.1 वरिष्ठ क्षेत्रिय प्रबन्धक, राजस्थान औद्योगिक निवेश निगम (रीको) सीतापुरा एवं बाईस गोदाम जयपुर द्वारा उपलब्ध कराये गये अभिलेखों एवं सूचनाओं की जांच में पाया गया कि रीको द्वारा तीन भूखण्डों का विक्रय/आवंटन (फरवरी 2012 एवं जुलाई 2015 के मध्य) उद्यमियों को किया गया । इन भूखण्डों के आवंटन मूल्य ₹ 25.55 करोड़ पर मुद्रांक कर ₹ 1.53 करोड़ वसूली योग्य था। आवंटन पत्र की शर्तो के अनुसार विकास प्रभारों की सम्पूर्ण राशि जमा होने के 90 दिन के भीतर भू-खण्डों का पंजीयन कराना आवश्यक था। तथापि, भूखण्डों का कब्जा दिये जाने के बाद भी क्रेताओं द्वारा पट्टों का निष्पादन/पंजीयन नहीं कराया गया। रीको कार्यालयों के प्रभारी व्यक्तियों द्वारा पट्टों के निष्पादन हेतु कोई कार्यवाही नही की गई और न ही इन लेनदेनों के संबंध में कलेक्टर (मुद्रांक) को सूचित किया गया। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर मय सरचार्ज ₹ 1.53 करोड़ का अनारोपण रहा।

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016) । सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2016) कि एक मामले में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिया गया है एवं अन्य दो मामलों में वसूली हेतु नोटिस जारी किया गया है।

5.4.6.2 ऋण वसूली न्यायाधिकरण, जयपुर द्वारा उपलब्ध कराई गयी सूचनाओं की समीक्षा में पाया गया कि 16 ऋणियों द्वारा ऋण का वापस भुगतान नहीं करने पर न्यायाधिकरण द्वारा उनकी सम्पत्ति कुर्क कर दी गयी। नीलामी से प्राप्त नीलामी राशि (₹ 10.25 करोड़) पर मुद्रांक कर ₹ 61 लाख वसूलनीय थी । ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा सफल बोली दाताओं/क्रेताओं के पक्ष में विक्रय प्रमाण-पत्र जारी किये गये । तथापि, ऋण वसूली न्यायाधिकरण के प्रभारी अधिकारी ने प्रमाण-पत्रों का पंजीयन सुनिश्चित नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर मय सरचार्ज राशि ₹ 61 लाख का अनारोपण रहा।

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2016) कि छः दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये हैं; छः मामलों में वसूली हेतु नोटिस जारी किया गया है तथा चार प्रकरणों में प्रत्युत्तर प्रतीक्षित रहा।

5.4.6.3 नगर विकास न्यास, अलवर के अभिलेखों की समीक्षा में पाया गया कि आठ भूखण्डों की नीलामी की गयी तथा सफल बोली दाताओं/क्रेताओं को आवंटित किये गये (सितम्बर 2015 एवं मार्च 2016 के मध्य) । क्रेताओं द्वारा भूखण्डों की राशि नगर विकास न्यास में जमा करा दी गयी थी। इन भूखण्डों की नीलामी राशि (₹ 9.22 करोड़) पर मुद्रांक कर ₹ 55 लाख वसूलनीय था। आवंटन अभिलेखों की जांच में पाया गया कि क्रेताओं द्वारा

पट्टों का निष्पादन नगर विकास न्यास से नहीं कराया गया। तथापि, नगर विकास न्यास के प्रभारी अधिकारी द्वारा भूखण्डों के विक्रय के संबंध में न तो उप पंजीयक को सूचित किया और न ही पट्टों के निष्पादन हेतु कोई कार्यवाही की गयी। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर मय सरचार्ज राशि ₹ 55 लाख का अनारोपण रहा।

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2016) कि सभी आठों मामलों में वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये हैं।

5.4.7 रियायत अनुबंधों पर मुद्रांक कर का अनारोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 2(एक्स-ए) में परिभाषित रियायत अनुबन्ध राज्य सरकार, स्थानीय प्राधिकरण, सार्वजनिक उपक्रमों या अन्य वैधानिक संस्था द्वारा भूमि या सम्पत्ति के संबंध में प्रदत्त अधिकार समाहित ऐसा अनुबन्ध है जिसमें राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण या सार्वजनिक उपक्रम, जैसा भी मामला हो, की ऐसी सम्पत्ति का उपयोग करते हुये निर्दिष्ट शर्तों के अध्यधीन वाणिज्यिक आधार पर कुछ सेवायें प्रदान करना है।

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 20-ए में निष्पादकों द्वारा रियायत अनुबन्धों के निष्पादन पर देय मुद्रांक कर की दरें वर्णित हैं। मुद्रांक कर की दर निष्पादकों द्वारा किये गये पूंजीगत निवेश पर आधारित होती है। उपरोक्त आर्टिकल के नीचे दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार 14 जुलाई 2014 के पूर्व निष्पादित रियायती अनुबन्धों पर मुद्रांक कर इस आर्टिकल के तहत वसूलनीय है।

भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, नई दिल्ली की वेबसाईट पर उपलब्ध सूचना से ज्ञात हुआ कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण एवं विभिन्न ठेकेदारों/रियायतियों/सलाहकारों के मध्य निर्माण, उपयोग एवं हस्तान्तरण के आधार पर वर्ष 2002 से 2015 के मध्य राजस्थान में स्थित राष्ट्रीय राजमार्ग परियोजनाओं के लिए 15 रियायत अनुबन्ध किये गये थे। उपरोक्त में से 14 अनुबन्ध 14 जुलाई 2014 से पूर्व के थे जबकि एक अनुबंध 14 अक्टूबर 2015 को निष्पादित हुआ था। तथापि, सम्पूर्ण रियायती अनुबन्धों पर मुद्रांक कर देय था। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा रियायती अनुबंधों की न तो संबंधित उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) को मुद्रांक कर आरोपण हेतु प्रति भेजी और न ही दस्तावेजों को जब्त किया। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर मय सरचार्ज राशि ₹ 36.48 करोड़ का कम आरोपण रहा। कुछ उदाहरण नीचे सारणी में दिये गये हैं:

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	अनुबंध की तारीख	परियोजना का नाम	ठेकेदार/रियायतियों/सलाहकारों के नाम	परियोजना की कुल लागत	देय		
					मुद्रांक कर	सरचार्ज	कुल
1	22.6.2011	ब्यावर-पाली-पिण्डवाडा	एल एण्ड टी बी.पी.पी. प्रा.लि.	₹ 2,388.00 करोड़। पूंजी लागत, 1,000 करोड़ से अधिक पर देय शुल्क ₹ 5 करोड़।	5.00	1.00	6.00
2	22.2.2013	फतेहपुर-राजस्थान / हरियाणा-बॉर्डर	सालासर हाईवे प्रा.लि.	₹ 530.07 करोड़। पूंजी लागत, 500 करोड़ से अधिक पर देय शुल्क ₹ 2 करोड़।	2.00	0.40	2.40
3	13.10.2005	भरतपुर-महुआ	मधुकोन आगरा-जयपुर एक्सप्रेसवे लि.	₹ 250.00 करोड़। पूंजी लागत, 200 करोड़ से अधिक पर देय शुल्क ₹ एक करोड़।	1.00	0.20	1.20
4	10.3.2006	आगरा-भरतपुर	मै. ओरियण्टल पाथवेज (आगरा) प्रा.लि.	₹ 195 करोड़। पूंजी लागत, 50 करोड़ से अधिक पर देय शुल्क ₹ 40 लाख ।	0.40	0.08	0.48

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2016) कि दो प्रकरणों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये गये हैं; छः प्रकरणों में वसूली हेतु नोटिस जारी किये गये हैं; दो प्रकरणों में विभागीय स्तर पर विश्लेषण किया जा रहा है; तीन प्रकरणों में उपमहानिरीक्षक स्तर पर विश्लेषण किया जा रहा है एवं शेष दो प्रकरणों में जवाब प्रतीक्षित रहा।

5.4.8 साझेदारी फर्म के विघटन या साझेदार की निवृत्ति पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 43 (2)(ए)[9] के अनुसार साझेदारी फर्म के विघटन या साझेदार के निवृत्त होने पर एक साझेदार द्वारा सम्पत्ति का अपना हिस्सा प्राप्त किया जाता है, उस साझेदार से भिन्न साझेदार द्वारा उस सम्पत्ति को अपने हिस्से के रूप में साझेदारी फर्म में अंशदान के लिये लाता है तो ऐसे दस्तावेज पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर वसूलनीय होगा।

रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस, जयपुर शहर एवं रीको भिवाड़ी के अभिलेखों की समीक्षा पाया गया (फरवरी 2016 एवं जून 2016 के मध्य) कि पांच प्रकरणों में एक या अधिक साझेदार फर्म से निवृत्त हुये। इन प्रकरणों में फर्म की अचल संपत्तियां ऐसे साझेदारों से भिन्न साझेदारों को हस्तान्तरित की गयी जो अपने हिस्से के रूप में अचल सम्पत्ति फर्म में लेकर आये थे। तथापि, यह देखा गया कि इन साझेदारी विलेखों पर संपत्तियों के बाजार मूल्य ₹ 131.59 करोड़ पर प्रभार्य मुद्रांक कर ₹ 7.89 करोड़ के स्थान पर मात्र ₹ 0.03 लाख वसूल किया गया। परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर मय सरचार्ज ₹ 7.89 करोड़ का कम आरोपण रहा।

मामला विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2016) कि समस्त पांचों दस्तावेजों में प्रकरण उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां दर्ज करा दिये गये हैं।

5.4.9 'ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईन्मेन्ट' पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज का अनारोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 55 के अनुसार 'ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे आफ असाईन्मेंट' के लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर सम्पत्ति, जो कि हस्तान्तरण की विषयवस्तु है के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से प्रभार्य होगा। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक ने अपने परिपत्र 06/2009 के द्वारा स्पष्ट किया है कि साझेदारी में परिवर्तन/फर्म का विघटन/फर्म के विधिक स्वरूप में परिवर्तन 'ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे आफ असाईन्मेन्ट' की श्रेणी में आयेगा।

वरिष्ठ क्षेत्रीय प्रबन्धक, रीको नीमराणा के अभिलेखों की जांच में पाया गया (मई 2016) कि एक प्रकरण में कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत कम्पनी मैसर्स शुभम बिल्डवेल प्राईवेट लिमिटेड़ का विधिक स्वरूप 1 नवम्बर 2014 को सीमित दायित्व साझेदारी (एलएलपी) में परिवर्तित हो गया। उप पंजीयक ने संशोधित लीज डीड के पंजीयन पर संपरिवर्तन राशि ₹ 3.60 करोड़ पर मुद्रांक कर ₹ 18 लाख की वसूली की (फरवरी 2014)। जबकि कम्पनी

[9] राजस्थान वित्त अधिनियम, 2012 (2012 का अधिनियम संख्या 18) द्वारा 26 मार्च 2012 को जोडा गया।

का एलएलपी में परिवर्तन होने से विधिक स्वरूप में परिवर्तन के तथ्य पर उप पंजीयक द्वारा संशोधित लीज डीड के पंजीयन के समय ध्यान नही दिया गया जिस पर संपत्ति के बाजार मूल्य राशि ₹ 12 करोड़ पर मुद्रांक कर ₹ 72 लाख की वसूली की जानी चाहिए थी।

इसी तरह नगर सुधार न्यास, भिवाड़ी के दूसरे प्रकरण में यह देखा गया (मई 2016) कि नगर सुधार न्यास के प्रभारी व्यक्ति द्वारा राजसा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राईवेट लिमिटेड से राजसा इन्फ्रास्ट्रक्चर एलएलपी में विधिक स्वरूप परिवर्तन की स्वीकृति के समय धारा 37 (4) के प्रावधानों की पालना नहीं की गयी। दस्तावेज में उल्लेखित सम्पत्ति के बाजार मूल्य ₹ 46 करोड़ पर मुद्रांक कर ₹ 2.76 करोड़ प्रभार्य थी। यह मुद्रांकित/पंजीकृत नहीं किया गया।

परिणामस्वरूप उक्त प्रकरणों में मुद्रांक कर मय सरचार्ज कुल राशि ₹ 3.48 करोड़ का अनारोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016)। सरकार ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2016) कि नीमराणा से संबंधित प्रकरण उप पंजीयक, बहरोड के यहां दस्तावेज संख्या 617 के रूप में दिनांक 26 फरवरी 2014 को पंजीकृत था तथा इसके कारण कोई कार्यवाही अपेक्षित नहीं थी।

सरकार का जवाब स्वीकार्य नहीं है क्योंकि कम्पनी का विधिक स्वरूप 31 अक्टूबर 2014 को एलएलपी में परिवर्तित हुआ एवं संशोधित लीज डीड 17 अप्रैल 2015 को जारी हुयी। अतः दस्तावेज का विधिक स्वरूप परिवर्तन होने के पश्चात पंजीकृत होना चाहिए था एवं मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभार्य होना चाहिए था। शेष एक प्रकरण में कार्यवाही प्रतीक्षित थी।

5.4.10 कम्पनियों के समामेलन पर मुद्रांक कर का अनारोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21(iii) के अनुसार कम्पनी अधिनियम 1956 की धारा 394 के तहत किसी कम्पनी के समामेलन, डीमर्जर अथवा पुनर्गठन के आदेश पर वसूलनीय मुद्रांक कर अधिकतम 25 करोड़ के अधीन निम्न दरों से प्रभार्य हैः

(i) ऐसे समामेलन, डीमर्जर या पुनर्गठन के बदले में या अन्यथा जारी या आवंटित या रद्द किये गये शेयरों के बाजार मूल्य में समाविष्ट कुल राशि या ऐसे शेयरों के अंकित मूल्य में से जो भी अधिक हो और संदत्त प्रतिफल की रकम, यदि कोई हो, के चार प्रतिशत के बराबर कोई रकम, या

(ii) अंतरणकर्ता कम्पनी की राजस्थान राज्य में स्थित अचल सम्पत्ति के बाजार मूल्य के चार प्रतिशत के बराबर कोई रकम, जो भी अधिक हो।

रजिस्ट्रार आफ कम्पनीज, जयपुर के अभिलेखों की जांच में पाया गया कि 2011-12 से 2015-16 के दौरान ₹ 44.69 करोड़ मूल्य की 11 कम्पनियों का 6 अन्य कम्पनियों में समामेलन हुआ। अभिलेखों की समीक्षा में पाया गया लोक कार्यालय के प्रभारी व्यक्ति यह सुनिश्चित नहीं कर सके कि दस्तावेज पंजीकृत थे। अधिनियम की धारा 37 के तहत प्रभारी व्यक्ति अपने कर्तव्यों के निर्वहन में विफल रहे एवं समामेलन आदेशों के अपंजीयन के परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर मय सरचार्ज राशि ₹ 2.15 करोड़ का अनारोपण रहा।

प्रकरणों को विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2016) कि चार दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिये गये है; एक प्रकरण में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के द्वारा संबंधित उप पंजीयक को वसूली हेतु निर्देशित किया गया है एवं शेष एक प्रकरण में पालना प्रतीक्षित रही।

5.4.11 भू-उपयोग परिवर्तन के आदेश पर मुद्रांक कर का अनारोपण

अधिसूचना दिनांक 8 मार्च 2016 के अनुसार, भू-उपयोग परिवर्तन के आदेश पर एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू-उपयोग परिवर्तन) (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के तहत जारी संपरिवर्तन आदेश या किसी अन्य संबंधित नियम के तहत, जैसा भी प्रकरण हो, पर मुद्रांक कर, भू-उपयोग परिवर्तन पर लिये गये प्रभारों या फीस की राशि के पांच प्रतिशत की दर से न्यूनतम ₹ 500 के अध्यधीन प्रत्येक प्रकरण में वसूलनीय होगा।

तीन वरिष्ठ क्षेत्रीय प्रबंधकों, रीको[10] के अभिलेखों एवं उनके द्वारा उपलब्ध करायी सूचनाओं की समीक्षा में पाया गया कि 6,459.22 वर्गमीटर क्षेत्रफल के तीन भूखण्डों का भू उपयोग परिवर्तन किया गया था। संपरिवर्तन प्रभारों की राशि ₹ 3.54 करोड़ पर पंजीयन शुल्क, मुद्रांक कर एवं सरचार्ज की राशि ₹ 22.73 लाख भुगतान योग्य थी।

तथापि, भू-उपयोग परिवर्तन के आदेश जारी करते समय यह राशि वसूल नहीं की गयी। एक प्रकरण में, उप पंजीयक नीमराणा द्वारा संशोधित लीज डीड के पंजीयन पर मुद्रांक कर की राशि ₹ 100 ही वसूल की गयी, जबकि अन्य दो प्रकरणों मे भू-उपयोग परिवर्तन के आदेशों पर संशोधित लीज डीड के निष्पादन के अभाव में मुद्रांक कर वसूल नहीं किया गया। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर मय सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क राशि ₹ 22.73 लाख[11] का अनारोपण/कम आरोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2016) कि दो दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये गये है एवं दस्तावेज संख्या 1,299 में कोई कार्यवाही अपेक्षित नहीं है क्योंकि दस्तावेज उप पंजीयक, नीमराणा के द्वारा पहले से ही 4 जून 2012 को पंजीकृत कर दिया गया था। दस्तावेज संख्या 1,299 के सम्बन्ध में सरकार का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि, दस्तावेज औद्योगिक से होटल में भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने के लिये निष्पादित किया गया था जबकि उप पंजीयक ने रीको के द्वारा 19 अगस्त 2015 को होटल से वाणिज्यिक भू-उपयोग परिवर्तन उपरान्त जारी संशोधित लीज डीड पर मुद्रांक कर की वसूली नहीं की।

[10] नीमराणा, वी.के.आई. एवं बाईस गोदाम (ग्रामीण), जयपुर।

[11] ₹ 22.73 लाख = मुद्रांक कर ₹ 17.69 लाख + सरचार्ज ₹ 2.04 लाख + पंजीयन शुल्क ₹ 3.00 लाख।

निष्कर्ष एवं अनुशंषायें

महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा उपमहानिरीक्षक/कलेक्टर (मुद्रांक)/उप पंजीयकों को मुद्रांक कर की सही देयता के संबंध में लोक कार्यालयों के अभिलेखों के निरीक्षण हेतु जारी निर्देशों की पालना सुनिश्चित नहीं की गयी। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 के प्रावधानों एवं लोक कार्यालय के संबंध में जारी परिपत्रों के बावजूद प्रभारी व्यक्तियों को मुद्रांक कर से संबंधित अपनी जिम्मेदारियों के प्रति संवेदनशील बनाने हेतु कोई ठोस कदम नहीं उठाये गये। लोक कार्यालयों एवं उप पंजीयक कार्यालयों के मध्य प्रभावी समन्वय के अभाव के कारण हमने अवलोकन किया कि अचल सम्पत्ति का साझेदारी फर्मों को हस्तान्तरण; पट्टों के निष्पादन का अभाव; भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण एवं रियायतियों के मध्य रियायती अनुबन्धों का निष्पादन; साझेदारी फर्मों का विघटन, 'ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेन्ट' एवं कम्पनियों के समामेलन पर मुद्रांक कर का अनारोपण/कम आरोपण रहा।

सरकार को राजस्व के रिसाव को रोकने के लिये लोक कार्यालयों एवं उप पंजीयक कार्यालयों के मध्य समन्वय बढाने की आवश्यकता हैं। दस्तावेजों के अपंजीयन तथा कमी मुद्रांकन की जांच करने हेतु उपमहानिरीक्षकों/कलेक्टर (मुद्रांक)/उप पंजीयकों के द्वारा लोक कार्यालयों का निरीक्षण सुनिश्चित हो। लोक कार्यालयों के प्रभारी व्यक्तियों को मुद्रांक कर से संबंधित अपनी जिम्मेदारियों के प्रति संवेदनशील होना चाहिए तथा लेख्यपत्रों के मुद्रांकन से संबंधित सभी लेनदेनों की सूचना उप पंजीयकों को दी जानी चाहिए। यह भी सिफारिश की जाती है कि नई साझेदारी/साझेदारी में परिवर्तन/भागीदारों की निवृति/साझेदारी फर्मों के विघटन विलेख तथा कम्पनियों के समामेलन/डीमर्जर के आदेश रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस/रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज, जैसा भी मामला हो को प्रस्तुत करने से पूर्व उप पंजीयक के कार्यालय में पंजीकृत होना चाहिए, और यदि आवश्यक हो तो राजस्थान मुद्रांक अधिनियम में तदनुसार संशोधन किया जाना चाहिए।

5.5 कब्जे के हस्तान्तरण के साथ विक्रय अनुबन्ध पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की अवसूली

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 2(xi) में कन्वेन्स को परिभाषित किया गया है कि विक्रय पर ऐसा कन्वेन्स जिसके द्वारा किन्ही दो व्यक्तियों के मध्य सम्पत्ति अथवा कोई सम्पदा अथवा किसी सम्पत्ति के हित हस्तान्तरित हों अथवा किसी अन्य व्यक्ति में निहीत हो। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21 में दिये गये स्पष्टीकरण (i) के अनुसार यदि किसी लेख्यपत्र के निष्पादन से पहले या बाद में किसी भी समय पर कब्जे का हस्तानान्तरण होता है तो ऐसी अचल सम्पत्ति के विक्रय अनुबन्ध को कन्वेन्स समझा जावेगा तथा इस पर मुद्रांक शुल्क भी तदनुसार देय होगा।

उप पंजीयक, बस्सी तथा जयपुर-II के अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (अगस्त 2015 तथा अक्टूबर 2015) कि 12 अप्रैल 2013 तथा 19 फरवरी 2015 को दो विक्रय विलेख निष्पादित हुये। इन विक्रय विलेखों के वर्णन से प्रकट हुआ कि विक्रय अनुबन्ध का निष्पादन किया जा चुका था (30 नवम्बर 2008 तथा 31 जनवरी 2013) तथा इनके आधार पर व्यवहारियों द्वारा भूखण्ड/विलाओं का बेचान किया गया इससे यह सिद्ध होता है कि कब्जे का हस्तान्तरण विक्रय अनुबन्ध के समय ही कर दिया गया था। अभिलेखों में कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं था जिससे यह साबित किया जा सके की विक्रय अनुबन्ध का पंजीयन हुआ या नहीं। तथापि, उप पंजीयकों द्वारा विक्रय विलेखों का पंजीयन करते समय इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया गया तथा विक्रय अनुबन्ध के लेख्यपत्र पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर की वसूली को सुनिश्चित नहीं किया गया। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क राशि ₹ 1.09 करोड़ की अवसूली रही।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (सितम्बर 2015 से नवम्बर 2015 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2016) कि एक दस्तावेज में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिया गया है तथा दूसरे एक मामले में दस्तावेज की कानूनी जांच की जा रही है।

5.6 राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना के तहत प्रदान की गयी छूट की अवसूली

राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना (रिप्स)[12], 2010 के क्लॉज 5 के अनुसार जिस उद्यम को हकदारी प्रमाण-पत्र जारी किया जावेगा वह भूमि के खरीद या लीज के लिये निष्पादित किये जाने वाले दस्तावेज पर देय मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत छूट का दावा करने के लिए पात्र होगा। रिप्स के क्लॉज 3 में अनुबंध है कि योजना नये उद्यमों, रूग्ण उद्यमों पर उनके पुनरूत्थान तथा विद्यमान उद्यमों को उनके आधुनिकीकरण/विस्तारीकरण/विविधिकरण के लिये निवेश करने के लिए इस शर्त के अधीन लागू होगी कि उद्यम को योजना की सक्रिय अवधि के दौरान व्यावसायिक संचालन शुरू करना होगा।

रिप्स के परिशिष्ट-I की क्रम संख्या 4 के अनुसार, विद्यमान उद्यमों के स्थान पर स्थापित उद्यम सिवाय रूग्ण उद्यमों के, रिप्स के तहत अनुदान का लाभ तथा/या छूट प्राप्त करने के लिए पात्र

---

[12] राज्य में निवेश को बढावा देने तथा इस निवेश से आगे रोजगार के अवसर पैदा करने तथा नये उद्यमों की स्थापना के लिए निवेश तथा/ या विद्यमान उद्यमों के आधुनिकीकरण/विस्तारीकरण/विविधीकरण के लिए किये गये निवेश की एक योजना है।

नहीं होंगे। क्लॉज 8 (डी) के अनुसार जहां वाणिज्यिक कर/उद्योग विभाग के अधिकारियों के द्वारा जांच अथवा निरीक्षण पर यह पाया जाता है कि जिन उद्यमों ने इस योजना के तहत लाभ प्राप्त किया है, वे इस तरह के लाभ के लिए पात्र नहीं थे, तो इस तरह के प्रकरण उपयुक्त स्क्रीनिंग कमेटी को रैफरेन्स किये जायेंगे। रैफरेन्स की प्रमाणिकता से संतुष्ट होने पर कमेटी लाभ की वापसी तथा पूर्व में ही प्राप्त लाभ की 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज सहित वसूली के लिए यथोचित निर्णय लेगी।

छः उप पंजीयकों[13] के अभिलेखों (रीको के पत्र, जांच लिस्ट, हकदारी प्रमाण-पत्र एवं विक्रय विलेख) की मापक जांच में पाया गया (अक्टूबर 2015 से जनवरी 2016 के मध्य) कि 15 मामलों में क्रेताओं द्वारा मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत छूट का लाभ लिया गया जो कि या तो लाभ प्राप्त करने के पात्र नहीं थे या शर्तों को पूर्ण करने में असमर्थ रहे जो निम्नानुसार हैः

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	उपपंजीयक का नाम	मामलों की संख्या	मुद्रांक कर तथा अधिभार की राशि	टिप्पणी
1	जयपुर-II, जयपुर-III, जयपुर-V एवं कोटपूतली	5	1.15	क्रेताओं द्वारा नये निवेश के लिए विद्यमान उद्यमों का क्रय किया गया। इस प्रकार, वे योजना के तहत लाभ प्राप्त करने के लिए पात्र नहीं थे।
2	जयपुर-VII एवं शाहपुरा	10	0.31	हकदारी प्रमाण-पत्र विक्रेताओं को जारी किये गये थे जिनके आधार पर क्रेताओं को अनियमित छूट प्रदान की गई।
योग	**6**	**15**	**1.46**	

योजना की शर्तों के उल्लंघन या पात्रता के अभाव के कारण लाभार्थी मुद्रांक कर एवं सरचार्ज के साथ-साथ ब्याज राशि ₹ 1.46 करोड़ के प्रतिदाय के लिए उत्तरदायी थे।

इसके नवम्बर 2015 से फरवरी 2016 के मध्य विभाग के ध्यान में लाये जाने तथा सितम्बर 2016 में सरकार को प्रतिवेदित किये जाने के बाद, विभाग ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2016) कि एक मामले में सम्पूर्ण राशि ₹ 2.00 लाख वसूल कर ली गयी है; 12 दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं तथा दो मामलों में वसूली बकाया है। सरकार का उत्तर प्रतीक्षित रहा (अक्टूबर 2016)।

5.7 पट्टा विलेख जहां किराया तय हो तथा प्रीमियम का भुगतान नहीं करना हो, पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 33(ए)(iii) में प्रावधान है कि जहां किराया तय हो एवं प्रीमियम का भुगतान नहीं किया गया है या नहीं दिया गया है तथा जहां लीज का अभिप्राय 20 वर्ष से अधिक अवधि के लिए हो या शाश्वतता में हो या जहां अवधि का उल्लेख नहीं हो, मुद्रांक कर संपत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से प्रभार्य होगा।

उप पंजीयक, जयपुर-VII के अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (अक्टूबर 2015) कि एक लीज डीड 20 वर्ष से अधिक समय के लिए पंजीकृत की गयी थी। इस प्रकार, सम्पत्ति का

[13] जयपुर-II, जयपुर-III, जयपुर-V, जयपुर-VII, कोटपूतली एवं शाहपुरा।

मूल्यांकन उसके बाजार मूल्य पर किया जाना चाहिए था तथा मुद्रांक कर विद्यमान नियमों के अधीन कन्वेन्स की दर से प्रभार्य किया जाना था। तथापि, उप पंजीयक ने बाजार मूल्य ₹ 11.75 करोड़ पर वसूलनीय मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 65 लाख के स्थान पर मूल्य ₹ 7.47 करोड़ पर मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 42 लाख वसूली की। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 23 लाख का कम आरोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (नवम्बर 2015) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2016) कि उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिया गया है।

5.8 विकास अनुबन्धों/विक्रय विलेखों पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण

राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 6 मार्च 2013 के द्वारा किसी अचल सम्पत्ति पर निर्माण करने या उसे विकसित करने, या विक्रय करने या हस्तान्तरण करने (चाहे किसी भी तरीके से) के लिये करार या ज्ञापन किसी प्रवर्तक या विकासकर्ता, जिसे किसी भी नाम से जाना जाये को प्राधिकार या शक्ति प्रदान करने से संबंधित हो, के मामले में मुद्रांक कर घटाकर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत कर दिया गया। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल सम्पत्ति के विक्रय विलेख पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से प्रभारित होगा। राजस्थान मुद्रांक नियमों के नियम 58 में प्रावधान है कि भूमि का बाजार मूल्य डीएलसी द्वारा अनुशंसित दरों अथवा राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित दरों, जो भी उच्चतर हो, पर निर्धारित होगा।

निम्निलिखित मामलों में मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण देखा गया।

5.8.1 विकास अनुबंधों पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज का भुगतान नहीं किया जाना

दो उप पंजीयकों[14] के अभिलेखों (विक्रय विलेख तथा संबंधित दस्तावेजों) की मापक जांच में पाया गया (अगस्त 2015 से अक्टूबर 2015 के मध्य) कि चार दस्तावेज भूखण्डों/फ्लेटों/ दुकानों के विक्रय के लिए पंजीबद्ध हुए थे। इन चार लेख्यपत्रों में दिये गये वर्णन से प्रकट हुआ कि विकासकर्ताओं द्वारा मालिकों की ओर से विकास अनुबंध के नियम और शर्तो के अनुसार भूखण्डों तथा बहुमंजिला फ्लेटों/दुकानों का निर्माण/विकास किया गया। तथापि, विकास अनुबंधों की प्रतियां अभिलेखों में नहीं पायी गयी। यह सुनिश्चित नहीं किया जा सका की इन दस्तावेजों पर जो मुद्रांक कर वसूलनीय था उसे विकास अनुबंध के निष्पादन के समय वसूला गया। उप पंजीयकों द्वारा भूखण्डों/फ्लेटों/दुकानों के विक्रय दस्तावेजों के पंजीकरण से पूर्व विकास अनुबंधों के पंजीकरण तथा मुद्रांक कर के भुगतान के तथ्य को सुनिश्चित नहीं किया गया। इसके परिणामस्वरूप बाजार मूल्य ₹ 67.38 करोड़ पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज राशि ₹ 74 लाख का अनारोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (सितम्बर 2015 से नवम्बर 2015 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया

[14] उप पंजीयकः जयपुर-II तथा उदयपुर-II।

(सितम्बर 2016) कि तीन दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिये गये तथा निर्णयाधीन थे। एक मामले में प्रकरण को बिना कोई कारण बताये खारिज कर दिया गया।

5.8.2 विक्रय विलेखों का विकास अनुबन्ध के रूप में गलत वर्गीकरण

5.8.2.1 उप पंजीयक, नीमराणा के अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (अक्टूबर 2015) कि मोहलड़ीया ग्राम में स्थित 2.90 लाख वर्गफीट भूमि के विकास अनुबंध के रूप में एक दस्तावेज (संख्या 1855) पंजीबद्ध था। विलेख में अंकित वर्णन की जांच में पाया गया कि मालिक द्वारा भूमि का कब्जा विकासकर्ता को सौंपा जा चुका था तथा भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-ए के तहत नगर सुधार न्यास, भिवाड़ी से भू-उपयोग संपरिवर्तन की अनुमति लिए जाने पश्चात उसे अपने पक्ष में लीज डीड जारी करवाने के लिए अधिकृत कर दिया गया था। यह भी देखा गया कि मालिक ने विकासकर्ता से राशि ₹ 3.43 करोड़ गैर-वापसी सुरक्षा जमा के रूप में प्राप्त की थी। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज को विकास अनुबंध मानते हुये पांच प्रतिशत कन्वेन्स की दर से राशि ₹ 67 लाख के स्थान पर सम्पत्ति की कुल कीमत (₹ 12.14 करोड़) पर एक प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर तथा सरचार्ज राशि ₹ 13 लाख प्रभारित की गयी। विक्रय विलेख के दस्तावेज का विकास अनुबंध के रूप में गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 54 लाख का कम आरोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (नवम्बर 2015) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2016) कि उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करा दिया गया।

5.8.2.2 दो उप पंजीयकों[15] के अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (जनवरी 2016 से फरवरी 2016 के मध्य) कि चार दस्तावेज अप्रैल 2014 से मई 2014 के मध्य विकास अनुबंध के रूप में पंजीबद्ध हुये। दस्तावेज उनके टाईटल के आधार पर वर्गीकृत किये गये तथा मुद्रांक कर, अनुसूची के आर्टिकल 5(ई) के अनुसार सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से वसूला गया। इन विकास अनुबंधों में अंकित वर्णन की जांच में पाया गया कि भूमियों के मालिकों ने विकासकर्ताओं को भूमि का कब्जा लेने के साथ ही सम्पत्ति के 40 से 100 प्रतिशत तक की पात्रता सीमा तक को आदान-प्रदान करने के अधिकारों सहित भूमि पर निर्माण करने, विकसित करने तथा सौदा करने के लिए अधिकृत किया। विकासकर्ता मालिकों की बिना किसी सहमति के विकसित सम्पत्ति का निपटान करने के हकदार थे। इस प्रकार के प्राधिकार राजस्थान मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 21(i) के अनुसार कन्वेन्स की श्रेणी में शामिल किये गये थे तथा विकासकर्ता को हस्तान्तरित सम्पत्ति के हिस्से पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर वसूलनीय था। तथापि, उप पंजीयकों द्वारा विकासकर्ताओं के हिस्से के बाजार मूल्य ₹ 5.47 करोड़ पर पांच प्रतिशत की दर से तथा मालिकों के हिस्से के बाजार मूल्य ₹ 2.66 करोड़ पर एक प्रतिशत की दर से ₹ 34.98 लाख के स्थान पर सम्पत्तियों के बाजार मूल्य ₹ 8.13 करोड़ पर एक प्रतिशत की दर से सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क सहित मुद्रांक कर राशि ₹ 10.90 लाख की वसूली की गयी। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क राशि ₹ 24.08 लाख का कम आरोपण रहा।

---

[15] उप पंजीयकः अलवर-I तथा जयपुर-V।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (फरवरी 2016) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2016) कि चारों दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराये गये तथा विचाराधीन थे।

5.9 भू-उपयोग परिवर्तन पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज का अनारोपण

राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14 जुलाई 2014 के अनुसार राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू-उपयोग परिवर्तन) नियम 2010 में एक प्रावधान किया गया। तद्नुसार, भू-उपयोग परिवर्तन पर मुद्रांक कर, रूपान्तरण प्रभारों का 10 प्रतिशत की दर से प्रभारित किया जाएगा। इससे पहले, पूर्व भू-उपयोग एवं परिवर्तित भू-उपयोग के आधार पर गणना किये गये भूमि के बाजार मूल्य के अन्तर पर मुद्रांक कर प्रभार्य था। इसके अतिरिक्त, यह भी स्पष्ट किया गया है कि अधिसूचना के प्रावधान इस अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से पूर्व जारी सभी रूपान्तरण आदेशों पर भी लागू होंगे।

उप पंजीयक, श्रीगंगानगर के संपरिवर्तन अभिलेखों की मापक जांच में पंजीकृत दो विक्रय विलेखों के वर्णन में यह पाया गया (फरवरी 2016) कि दिनांक 1 सितम्बर 2010 तथा 29 अप्रैल 2014 के रूपान्तरण आदेशों के द्वारा भूमि का औद्योगिक/आवासीय से वाणिज्यिक में भू-उपयोग परिवर्तन करवाया गया था। जांच में पाया गया कि भू-उपयोग परिवर्तन पर देय मुद्रांक कर का भुगतान किये जाने संबंधी तथ्य न तो विक्रय विलेख में अंकित किये गये थे और न ही प्रति संलग्न की गई थी। तथापि, उप पंजीयक ने भूमि के बाजार मूल्य ₹ 4.96 लाख पर मुद्रांक कर ₹ 54.52 लाख मय सरचार्ज ₹ 4.96 करोड़ प्रभारित नहीं किए। इस प्रकार मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 54.52 लाख का अनारोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (फरवरी 2016) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2016) कि उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराये गये तथा विचाराधीन रहे।

5.10 अचल सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के कारण मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण से सम्बन्धित लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर[16] सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभार्य होगा। राजस्थान मुद्रांक नियमों के नियम 58 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य, डीएलसी द्वारा अनुशंसित दरों अथवा राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित दरों में से जो उच्चतर हो, के आधार पर निर्धारित होगा। पंजीयन शुल्क दिनांक 9 अप्रैल 2010 से मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से अधिकतम ₹ 50,000 देय था तथा 9 मार्च 2015 से एक प्रतिशत की दर से देय है।

अधिसूचना दिनांक 14 जुलाई 2014 के अनुसार कंपनियों/फर्मों/संस्थानों द्वारा खरीदी गयी कृषि भूमि का मूल्यांकन संबंधित क्षेत्र की डीएलसी दरों का डेढ़ गुणा से किया जाएगा। रीको ने अपने आदेश दिनांक 4 मार्च 2014 के द्वारा औद्योगिक भूमि की दरों को संशोधित किया।

---

[16] 8.7.2009 से पांच प्रतिशत की दर से।

उन्नीस उप पंजीयकों[17] के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (मई 2015 तथा जनवरी 2016 के मध्य) कि कृषि/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आवासीय भूमि के 64 दस्तावेजों का पंजीयन विक्रय विलेख के रूप में हुआ। उक्त दस्तावेजों की जांच में पाया गया कि संबंधित उप पंजीयकों ने सम्पत्तियों के बाजार मूल्य का निर्धारण नीचे दिए गए विभिन्न कारणों से कम दरों पर किया:

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	आक्षेप की प्रवृति तथा नियम स्थिति	दस्तावेजों की संख्या	नियमानुसार देय मुद्रांक कर	आरोपित मुद्रांक कर	मुद्रांक कर का कम आरोपण
1	दिनांक 14 जुलाई 2014 की अधिसूचना के अनुसार कंपनियों/फर्मों/संस्थानों के संबंध में कृषि भूमि की डीएलसी दरों के डेढ़ गुणा के स्थान पर कृषि भूमि की डीएलसी दरों पर करने से मुद्रांक कर का काम आंकलन	26	2.15	1.38	0.77
उदाहरणः एक प्रकरण में, उप पंजीयक सांगानेर-II ने भूमि का मूल्यांकन कृषि दर का डेढ़ गुणा (₹ 5.73 करोड़) के स्थान पर कृषि दर (₹ 3.82 करोड़) पर किया तथा मुद्रांक कर ₹ 31.98 लाख के स्थान पर ₹ 21.49 लाख प्रभारित किया गया। एक अन्य प्रकरण में, उप पंजीयक मुण्डावर ने भूमि की कीमत का निर्धारण कृषि दर का डेढ़ गुना (₹ 11.18 करोड़) के स्थान पर दस्तावेज में दर्शायी गयी कीमत (₹7.70 करोड़) पर किया तथा मुद्रांक कर ₹ 61.96 लाख के स्थान पर ₹ 36.91 लाख प्रभारित किया।					
2	23 प्रकरणों में डीएलसी की गलत दरों को लागू किया तथा चार प्रकरणों में मूल्यांकन के लिये कम क्षेत्रफल लिया गया (राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 का नियम 58)	27	6.11	2.10	4.01
उदाहरणः एक प्रकरण में, उप पंजीयक जयपुर-VI ने भूमि की कीमत का निर्धारण उपयुक्त डीएलसी दरों के अनुसार ₹ 35.93 करोड़ करने के बजाय अन्य क्षेत्र की डीएलसी दरों से ₹ 5.96 करोड़ पर किया। एक अन्य प्रकरण में उप पंजीयक अजमेर-II ने भूमि की कीमत का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूमि के लिए लागू होने वाली डीएलसी दर के आधार पर ₹ 1.76 करोड़ करने के बजाय राष्ट्रीय राजमार्ग पर नहीं स्थित भूमियों पर लागू डीएलसी दर के आधार पर ₹ 0.22 करोड़ पर किया। एक अन्य प्रकरण में, उप पंजीयक सांगानेर-II ने विक्रित 16,445 वर्ग मीटर के स्थान पर 4,106.13 वर्ग मीटर का मूल्यांकन किया तथा भूमि की कीमत ₹ 11.84 करोड़ के स्थान पर ₹ 1.89 करोड़ आंकी।					
3	औद्योगिक भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण पुरानी दरों पर किये जाने से मुद्रांक कर का कम आरोपण (रीको का आदेश दिनांक 4 मार्च 2014)	11	7.57	6.27	1.30
उदाहरणः एक प्रकरण में, उप पंजीयक नीमराणा ने विक्रित औद्योगिक भूमि का मूल्यांकन प्रचलित डीएलसी दरों पर ₹ 122.67 करोड़ के स्थान पर पुरानी डीएलसी दरों पर ₹ 105 करोड़ किया गया तथा मुद्रांक कर ₹ 6.75 करोड़ के स्थान पर ₹ 5.78 करोड़ प्रभारित किया।					
	योग	**64**	**15.83**	**9.75**	**6.08**

इसके परिणामस्वरूप अचल सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के कारण मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क ₹ 6.08 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाये जाने (जून 2015 तथा फरवरी 2016 के मध्य) तथा सरकार को प्रतिवेदित किये जाने (सितम्बर 2016) पर सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2016) कि एक प्रकरण में पूर्ण राशि ₹ 0.05 करोड़ वसूल कर ली गयी; 46 दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुदांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराये गये; छः मामलों में निष्पादकों को वसूली हेतु नोटिस जारी किये गये तथा 11 मामलों में वसूली बकाया रही।

[17] अजमेर-I, अजमेर-II, बाली (पाली), बानसूर (अलवर), भीलवाड़ा, जयपुर-I, जयपुर-II, जयपुर-III, जयपुर-V, जयपुर-VI, माण्डल (भीलवाड़ा), मुण्डावर (अलवर), मौजमाबाद (जयपुर), नीमराणा (अलवर), उदयपुर-I, उदयपुर-II, सांगानेर-I, (जयपुर), सांगानेर-II (जयपुर) तथा विराटनगर (जयपुर)।

5.11 फार्म हाउस के रूप में पंजीकृत सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के कारण मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा (31 मार्च 2011) जारी परिपत्र 5/2011 के अनुच्छेद संख्या 7 के अनुसार फार्म हाउस के पट्टा हस्तान्तरण (विक्रय) के मामले में आवासीय दर से मूल्यांकन किया जायेगा।

उप पंजीयक, उदयपुर-II के अभिलेखों की मापक जांच में यह पाया गया (अगस्त 2015) कि पांच मामलों में 1,21,641.98 वर्ग फीट कृषि भूमि फार्म हाउसों में संपरिवर्तन के बाद विक्रय विलेखों के माध्यम से ₹ 1.10 करोड़ में विक्रय की गयी। इन दस्तावेजों की संवीक्षा में पाया गया कि एक प्रकरण में उपपंजीयक ने भूमि (56,417 वर्ग फीट) का मूल्यांकन (₹ 50 लाख) अनियमित रूप से सम्बन्धित क्षेत्रफल की आवासीय दर के 35 प्रतिशत पर किया तथा चार प्रकरणों में उस क्षेत्रफल (65,224.98 वर्ग फीट) के दस्तावेजों में दर्शायी गयी कीमत (₹ 59 लाख) पर किया। तथापि, उक्त परिपत्र के अनुसार सभी पांचों प्रकरणों में मूल्यांकन आवासीय दर से ₹ 4.44 करोड़ किया जाना चाहिए था। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क राशि ₹ 17.49 लाख[18] का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (सितम्बर 2015) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2016) कि चार दस्तावेजों में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराये गये तथा एक दस्तावेज विधिक परीक्षण के अधीन रहा।

5.12 उपहार विलेख के अवमूल्यांकन तथा रियायती मुद्रांक कर का लाभ दिये जाने के कारण मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 31 के अनुसार उपहार के लेख्यपत्र पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर, कन्वेन्स की दर से प्रभार्य होगा। राज्य सरकार ने अधिसूचना दिनांक 6 मार्च 2013 द्वारा निर्धारित किया कि अधिसूचना में उल्लेखित रिश्तेदारों के पक्ष में निष्पादित अचल सम्पत्ति के उपहार विलेखों पर, प्रकरणानुसार मुद्रांक कर 2.5 प्रतिशत तक घटाया जायेगा।

राज्य सरकार ने अन्य अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2015 के द्वारा निर्दिष्ट किया कि संस्थानिक प्रयोजनार्थ हस्तान्तरित की जाने वाली भूमि जो सहकारी समितियों/चेरिटेबल संस्थाओं के अतिरिक्त अन्य संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी हो, पर मुद्रांक कर कृषि भूमि की दो गुना दरों पर प्रभार्य होगा, यदि उक्त भूमि रीको क्षेत्र के बाहर स्थित हो।

उप पंजीयक, जयपुर-II के अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (अक्टूबर 2015) कि चार उपहार विलेख निष्पादित हुए थे। दो मामलों में, अचल सम्पत्तियों के उपहार विलेख रिश्तेदारों के पक्ष में निष्पादित नहीं किए गए थे। तथापि, उप पंजीयक द्वारा तत्समय प्रावधानो के अधीन रियायत का लाभ दिया गया। अन्य दो मामलों में, उप पंजीयक द्वारा भूमि का

[18] मूल्य 4,43,88,240 पर वसूलनीय मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क	=	24,37,414
मूल्य 1,09,59,105 पर वसूल मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क	=	6,88,620
कम भारित मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क	=	17,48,794

निर्धारण गलत दरों पर किया गया। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क ₹14.45 लाख का कम आरोपण हुआ जो निम्नानुसार है:

(₹ लाखों में)

क्र. सं.	दस्तावेज संख्या दिनांक	उप पंजीयक द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य	निर्धारण योग्य बाजार मूल्य	वसूल मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क	वसूलनीय मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क	कम वसूल मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क	लेखापरीक्षा टिप्पणी
1	2467 3.3.2014	181.62	181.62	5.49	10.49	5.00	उपहारकर्ता फर्म थी तथा निर्धारित रिश्तेदारों की श्रेणी में नहीं आती। अतः मुद्रांक कर में रियायत का लाभ देय नहीं था।
2	7542 30.9.2014	40.66	40.66	1.52	2.64	1.12	उपहारकर्ता फर्म थी तथा निर्धारित रिश्तेदारों की श्रेणी में नहीं आती। अतः मुद्रांक कर में रियायत का लाभ देय नहीं था।
3	7092 17.9.2014	14.78	47.52	0.55	1.78	1.23	मूल्यांकन संशोधित डीएलसी दरों से नहीं किया गया था। अतः उपहार विलेख का अवमूल्यांकन हुआ।
4	3047 18.3.2015	269.10	378.24	17.49	24.59	7.10	भूमि संस्थानित प्रयोजनार्थ रूपांतरित थी। अतः मूल्यांकन आवासीय दरों के स्थान पर कृषि भूमि की दो गुणा दरों पर किया जाना चाहिए था।
योग		**506.16**	**648.04**	**25.05**	**39.5**	**14.45**	

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (नवम्बर 2015) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2016)। सरकार ने जवाब में बताया (अगस्त 2016) कि प्रकरण उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां दर्ज कराए गए तथा निर्णयानुसार कार्यवाही की जावेगी।

5.13 बन्धक पत्र को ऋण अनुबन्ध के रूप में गलत वर्गीकृत करने के कारण मुद्रांक कर का कम आरोपण

राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 7 मार्च 1994 के अनुसार अकृषि प्रयोजनों के लिए ऋण प्राप्त करने हेतु किसी बैंक अथवा सहकारी संस्था के पक्ष में निष्पादित बन्धक पत्र[19] पर प्रभार्य मुद्रांक कर ऋण राशि का एक प्रतिशत अथवा ₹ 100 जो भी अधिक हो प्रभारित किया जाएगा। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 6 के अनुसार *'डिपोजिट ऑफ टाईटल डीड[20]'* से सम्बन्धित अनुबन्ध पर मुद्रांक कर 0.1 प्रतिशत की दर से, ऋण या उधार राशि पर देय है।

[19] बन्धक पत्र में लेन-देन किसी विशिष्ट अचल सम्पति के अधिकार को लिए गए अग्रिम धन या वर्तमान ऋण या आगामी लिए जाने वाले त्रण के धन के भुगतान हेतु सुरक्षा के तौर पर हस्तांतरित करने से है। इसलिए ऋण के पुर्नभुगतान के लिए या संविदा के निष्पादन के लिए सम्पति के भविष्य में हस्तांतरण का उल्लेख होना जरूरी है तथा यदि ऋण नहीं चुकाया जाता है या संविदा का निष्पादन नहीं किया जाता है तो त्रणप्रदाता को यह अधिकार होगा कि वह बन्धक सम्पति को विक्रय कर सके ।

[20] स्वामित्व जमा दस्तावेज एक सामान्य करार है जिसमें ऋणप्रदाता को ऋण या उधार के लिए सम्पति के स्वामित्व दस्तावेजो को जमा कराया जाता है ।

उप पंजीयक, अलवर-II के अभिलेखों की मापक जांच में पाया गया (जनवरी 2016) कि '*डिपोजिट ऑफ टाईटल डीड*' के रूप में ₹ 12.00 करोड़ के एक दस्तावेज को ऋण अनुबन्ध मानते हुए उप पंजीयक ने 0.1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 1.00 लाख वसूल करते हुए पंजीकृत किया। दस्तावेज के वर्णन की जांच में पाया गया कि ऋणी द्वारा उसकी सम्पति को ऋण प्रदान करने वाली कम्पनी के पक्ष में अपने द्वारा लिए गए ऋण की सुरक्षा के तौर पर इस शर्त के साथ बन्धक रखा गया कि ऋण राशि के भुगतान में चूक के मामले में, ऋणप्रदाता बन्धक रखी गयी सम्पति को बेचने हेतु मुक्त होंगे। इस प्रकार दस्तावेज बन्धक पत्र के अधीन वर्गीकृत था। जिस पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से ₹ 13 लाख प्रभार्य होने चाहिए थे। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 12 लाख का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया (फरवरी 2016) तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2016)। सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2016) कि प्रकरण उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां दर्ज करा दिया गया।