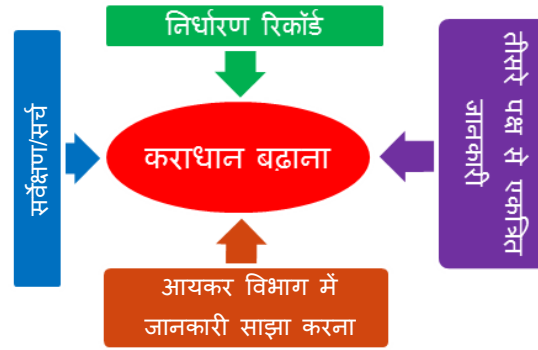


अध्याय 3: रियल एस्टेट क्षेत्र के कराधार को बढ़ाने हेतु आयकर विभाग के प्रयास

3.1 इस अध्याय में हमने यह सुनिश्चित करने का प्रयास किया कि क्या निर्धारण अधिकारी (एओ) के पास उपलब्ध सभी संसाधनों जैसे वार्षिक सूचना रिपोर्ट (एआईआर), सर्वेक्षण, सर्च तथा जब्ती रिपोर्ट और निर्धारण रिकॉर्ड में उपलब्ध जानकारी आदि का प्रयोग कर दायरे के अंतर्गत अधिक निर्धारितियों को लाकर कराधार को और व्यापक बनाने हेतु प्रभावशाली रूप से किया गया।

3.2 कराधार बढ़ाने हेतु आयकर विभाग के पास उपलब्ध उपकरण

आयकर विभाग ने कराधार को बढ़ाने के लिए विभिन्न प्रक्रियाओं और उपायों को सरल एवं कारगर बनाने के लिए कई प्रकार से प्रयास⁶ किये हैं जिनमें विशिष्ट निर्दिष्ट लेनदेनों के लिए पैन बताना आवश्यक करना, विभिन्न ऐजेंसियों द्वारा विनिर्दिष्ट लेनदेनों के लिए एआईआर आवश्यक रूप से प्रस्तुत करना तथा केंद्रीय सूचना शाखा (सीआईबी) योजना के अंतर्गत तीसरे पक्षों से जानकारी एकत्रित करना शामिल है। इसके अतिरिक्त, एओ कराधार को बढ़ाने के लिए सर्च और जब्ती/सर्वेक्षण रिपोर्ट का भी प्रयोग कर सकता है।



लेखापरीक्षा द्वारा रिकॉर्ड/सूचना की जांच के परिणाम निम्नलिखित पैराग्राफ में दिये गये हैं।

3.3 तीसरे पक्ष से एकत्रित सूचना

3.3.1 राज्यों में आरओ/एसआरओ को वार्षिक सूचना रिपोर्ट (एआआईआर) के माध्यम से आयकर विभाग को संपत्तियों के क्रय/विक्रय पर सूचना प्रदान करना आवश्यक होती है। ₹ 30 लाख या अधिक की अचल संपत्ति के क्रय और विक्रय

⁶ स्रोत: केंद्रीय प्रत्यक्ष कर बोर्ड की केंद्रीय कार्य योजना 2014-15

के संबंध में सूचना एआईआर में आरओ/एसआरओ द्वारा ऑनलाईन प्रस्तुत की जानी चाहिए।

आरओ/एसआरओ से प्राप्त सूचना पैन और गैर-पैन दोनों पर आधारित होती है। पैन आधारित जानकारी पैन के एकल लेनदेन विवरण (आईटीएस) में क्षेत्राधिकारी निर्धारण अधिकारी को संवीक्षा निर्धारण के दौरान प्रयोग के लिए उपलब्ध होती है। अतः पैन आधारित सूचना जेएओ को अग्रेषित मानी जाती है।

गैर-पैन जानकारी आयकर विभाग के 'प्रवर्तन प्रणाली' मॉड्यूल से आसूचना एवं अपराधिक जांच (आईएण्डसीआई) द्वारा डाउनलोड/प्राप्त की जाती है और आवश्यक कार्रवाई हेतु जेएओ को आगे प्रचालित करने के लिए संबंधित प्र. सीसीआईटी को भेजी जाती है।

3.3.2 लेखापरीक्षा ने वि.व. 2013-14 से वि.व. 2016-17 की अवधि हेतु रियल एस्टेट क्षेत्र (अचल संपत्ति की बिक्री/खरीद के संबंध में) के संबंध में आईएण्डसीआई द्वारा प्राप्त सूचना तथा उस पर की गई कार्रवाई का डाटा उपलब्ध कराने के लिए आईएण्डसीआई के सभी 18 कार्यालयों से अनुरोध किया था।

3.3.3 जेएओ को प्रचालित सूचना तथा जेएओ द्वारा उस पर की गई कार्रवाई पर आईएण्डसीआई के नौ कार्यालयों द्वारा लेखापरीक्षा को सूचना उपलब्ध कराई गई थी। लेखापरीक्षा ने पाया कि वि.व.2013-14 से वि.व.2016-17 के दौरान रियल एस्टेट क्षेत्र से सम्बन्धित 3,06,072 गैर-पैन संव्यवहारों⁷ की सूचना आईएण्डसीआई द्वारा जेएओ को कार्यवाही हेतु प्रचालित की गई थी, तथापि, उपलब्ध किए गए डाटा के अनुसार जेएओ ने आईएण्डसीआई के चंडीगढ़, कोची तथा पटना प्रभागों द्वारा प्रचालित 90,292 मामलों में से केवल 120 मामलों⁸ में कार्रवाई की थी। छः आईएण्डसीआई प्रभागों⁹ के संबंध में प्रचालित सूचना पर की गई कार्रवाई से संबंधित सूचना उपलब्ध नहीं थी। यह इंगित करता है कि जेएओ द्वारा आईएण्डसीआई से प्रचालित एआईआर सूचना को निम्न प्राथमिकता के क्षेत्र में रखा गया।

⁷ अहमदाबाद-42 (2013-14), भोपाल-173 (2013-14), चण्डीगढ़-477 (2013-14 से 2016-17), जयपुर-1,94,064 (2013-14 एवं 2014-15), कोची-89,650 (2013-14 से 2015-16), कोलकाता-76 (2013-14 से 2016-17), लखनऊ-10,561 (2013-14), मुम्बई-10,864 (2013-14 एवं 2014-15) और पटना-165 (झारखंड-2013-14, बिहार-2016-17)

⁸ चण्डीगढ़-106, कोची-5 और पटना-9

⁹ अहमदाबाद, भोपाल, जयपुर, कोलकाता, लखनऊ और मुम्बई

3.3.4 आईएण्डसीआई के नौ कार्यालयों¹⁰ ने प्रचालित मामलों में भी सूचना प्रदान नहीं की थी। आईएण्डसीआई नई दिल्ली ने यह कहते (अगस्त 2017) हुए सूचना प्रस्तुत नहीं की कि वह लेखापरीक्षा द्वारा मांगी गई सूचना के संरक्षक नहीं है और यह कि यह विभाग के सूचना प्रणाली निदेशालय के पास उपलब्ध होगी। लेखापरीक्षा ने सूचना प्राप्त करने हेतु प्र. डीजीआईटी (प्रणाली) से अनुरोध किया (फरवरी 2018)। प्र. डीजीआईटी (प्रणाली) ने लेखापरीक्षा को सूचना उपलब्ध नहीं कराई।

3.3.5 जैसा कि पैरा 2.3.2 में चर्चा की गई है, ₹ 2,94,805 करोड़ के 5,38,999 संपत्ति बिक्री/खरीद के संव्यवहार हुए थे जिनमें पैन का उल्लेख करना अपेक्षित था। इनमें से ₹ 15,460 करोड़ के 75,405 संव्यवहार ऐसे थे जिसमें किसी भी पार्टी ने पैन उद्धृत नहीं किया था।

लेखापरीक्षा ने इन संव्यवहारों के संबंध में की गई कार्रवाई की स्थिति जानने के लिए महाराष्ट्र में चयनित नमूना प्रभागों से प्रतिक्रिया मांगी थी क्योंकि इनमें अधिकतम जोखिम की संभावना थी क्योंकि ये बेहिसाबी रह सकते थे और/या कर क्षेत्र से छूट सकते थे। आयकर विभाग से कोई प्रतिक्रिया प्राप्त नहीं हुई थी (फरवरी 2018)।

गैर-पैन संव्यवहारों से जुड़े सामान्य जोखिम तथा आयकर विभाग की तरफ से हुई चूकों को 2013 के सीएजी की लेखापरीक्षा प्रतिवेदन सं. 4 (सूचना उपयोग के माध्यम से कराधार का सुदृढीकरण) में भी दर्शाया गया है। तथापि, आयकर विभाग ने सामान्य कर अपवंचन के मद्देनजर और विशेषतः रियल एस्टेट क्षेत्र के संव्यवहार होने के कारण इनके उच्च जोखिम श्रेणी के तहत होने के बावजूद गैर-पैन संव्यवहारों की मॉनीटरिंग को यथोचित महत्व नहीं दिया।

3.3.6 लेखापरीक्षा ने चयनित निर्धारण प्रभागों में संपत्तियों के रजिस्ट्रार/उप रजिस्ट्रार के डाटा से एकत्र एक करोड़ और अधिक की प्रत्येक अचल संपत्ति की बिक्री/खरीद के 833 मामलों, जहां पैन उपलब्ध था, की जांच की। लेखापरीक्षा ने जांच के दौरान 43 मामले¹¹ देखे जहां निर्धारितियों ने अपनी आईटीआर तो फाइल की थी परन्तु आईटीआर में ₹ 90 करोड़ की अचल संपत्ति की बिक्री नहीं दर्शाई थी। ऐसे एक मामले को नीचे दर्शाया गया है:

क. बिहार, प्र.सीआईटी-11। पटना प्रभाग में नि.व. 2014-15 के लिए श्रीमति गायत्री देवी का संवीक्षा निर्धारण जून 2016 में पूरा हुआ था। लेखापरीक्षा द्वारा एसआरओ पटना से एकत्र डाटा से लेखापरीक्षा ने देखा कि

¹⁰ बंगलुरु, भुवनेश्वर, चेन्नई, गुवाहाटी, हैदराबाद, कानपुर, पूणे, नागपुर और नई दिल्ली

¹¹ आंध्र प्रदेश और तेलंगाना-4, बिहार-10, ओडिशा-10, झारखंड-4 और उत्तर प्रदेश-15

निर्धारिती ने ₹ 1.04 करोड़ की अचल संपत्ति बेची थी। एओ ने इस तथ्य को यह सुनिश्चित करने के लिए नहीं देखा¹² कि पूंजीगत लाभ पर कर, यदि कोई था, लगाया गया है क्योंकि आईटीडी का आईएण्डसीआई इस सूचना को एओ को भेजने में असफल रहा।

अतः यह सुनिश्चित करने के लिए आयकर विभाग में तंत्र की कमी थी कि अचल संपत्तियों की उच्च मूल्य बिक्रियों में शामिल व्यक्तियों ने कर हेतु पूंजीगत लाभ को प्रस्तुत किया है।

3.4 आयकर विभाग में सूचना का सहभाजन

आयकर विभाग ने समय पर सूचना सहभाजन के बारे में एओ प्रभारों तथा टीडीएस प्रभारों के बीच उचित समन्वय हेतु प्रक्रिया निर्धारित की है। एओ संवीक्षा निर्धारण के दौरान पाई गई तीसरी पार्टी से संबंधित सूचना जो उस व्यक्ति के निर्धारण हेतु महत्वपूर्ण हो सकती है, अन्य क्षेत्राधिकारी एओ से साझा कर सकते हैं।

लेखापरीक्षा ने निर्धारण प्रभारों में जांच के दौरान देखा कि यद्यपि अचल संपत्तियों के 146¹³ विक्रेताओं/क्रेताओं और भूमि के हस्तांतरणकर्ता (अर्थात फर्म के साझीदार जिसने पूंजी के रूप में भूमि को लगाया हो) के ब्यौरे (अर्थात बिक्री विलेख के अनुसार पैन सहित निर्धारिती का नाम, पता) संवीक्षा निर्धारण अभिलेखों में उपलब्ध थे, फिर भी यह सूचना जांच हेतु संबंधित एओ द्वारा अन्य जेएओ के साथ साझा नहीं की गई थी।

इनमें से हम निर्धारण अभिलेखों में उपलब्ध परन्तु संबंधित एओ द्वारा अन्य जेएओ के साथ साझा न की गई सूचना से संबंधित निम्न दो मामले दर्शा रहे हैं:

- क. छत्तीसगढ़ में, एसीआईटी सर्कल 1(1) भिलाई प्र. सीआईटी-2 रायपुर प्रभार के अंतर्गत में, चौहान हाऊसिंग कम्पनी ने ₹ 1.25 करोड़ के स्टाम्प शुल्क मूल्य वाला मार्च 2012 में श्रीमति कमला चंद्राकर से एक भूखंड खरीदा था। विक्रेता श्रीमति कमला चंद्राकर के ब्यौरे क्रेता के निर्धारण अभिलेखों में उपलब्ध थे, तथापि पूंजीगत लाभ की जांच हेतु इन्हें संबंधित जेएओ (आईटीओ वार्ड 1(3) भिलाई) के साथ साझा नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा ने नि.व. 2012-13 के लिए विक्रेता (श्रीमति कमला चन्द्राकर) के आईटीआर की जांच करने पर देखा कि दीर्घावधि पूंजीगत लाभ की

¹² यह केस बचत खाते में नकद जमा की जांच हेतु 'लिमिटेड स्कूटनी' के लिए चुना गया था

¹³ आंध्र प्रदेश एवं तेलंगाना-2, बिहार-3, छत्तीसगढ़-4, दिल्ली-1, गुजरात-4, कर्नाटक-2, मध्य प्रदेश-50, ओडीशा-1, तमिलनाडु-5, उत्तर प्रदेश-73 और उत्तराखंड-1

गणना हेतु निर्धारिती द्वारा लिया गया बिक्री प्रतिफल ₹ 1.25 करोड़ की बजाय ₹ 50 लाख था। यदि जेएओ के साथ सूचना साझा की गई होती तो ₹ 75 लाख के पूंजीगत लाभ के अवनिर्धारण से बचा जा सकता था।

ख. मध्य प्रदेश में, प्र. सीआईटी-ग्वालियर प्रभार के अंतर्गत नि.व. 2012-13 के दौरान निर्धारिती (मै. केएमजे लैंड डेवलपर्स इंडिया लिमिटेड) ने ₹ 2.30 करोड़ मूल्य की जमीन खरीदी थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि यद्यपि बिक्रेताओं असीम वैश्य, लव वैश्य तथा कुश वैश्य ने नि.व. 2012-13 के लिए आय की रिटर्न फाइल की थी, फिर भी उन्होंने अपनी संबंधित रिटर्नों में इन राशियों के प्रति पूंजीगत लाभ नहीं दर्शाया था। यह भी देखा गया कि एओ ने विक्रेताओं¹⁴ के संबंधित एओ के साथ उपरोक्त सूचना साझा नहीं की थी यद्यपि बिक्री विलेख पर पैन उपलब्ध था। अतः ₹ 2.30 करोड़ की बिक्री पर कुल पूंजीगत लाभ कराधान से बच गया।

इससे संकेत होता है निर्धारण प्रभारों के मध्य सूचनाओं को साझा करने की व्यवस्था, जो राजस्व के लीकेज को रोकने के लिए आवश्यक थी, कमजोर थी।

सिफारिश: यह सिफारिश की जाती है कि सीबीडीटी विभाग में सूचना सहभाजन हेतु आईटी चालित तंत्र की स्थापना करे ताकि अचल संपत्ति के बिक्री/खरीद संव्यवहारों से संबंधित सूचना का प्रभाविकता से उपयोग हो सके तथा राजस्व लीकेज बंद हो सके।

सीबीडीटी ने बताया (जुलाई 2018) कि विभाग में सूचना सहभाजन के लिए पहले ही प्रणाली मौजूद थी।

लेखापरीक्षा का मत है कि चूंकि आयकर विभाग में सूचना सहभाजन के तंत्र में कमी है, अतः तंत्र को सुदृढ करने और प्रभावी बनाने की आवश्यकता है।

3.5 कर आधार को व्यापक बनाने में सर्वेक्षण की प्रभावकारिता

आयकर अधिनियम 1961 की धारा 133ए तथा 133बी के तहत किए गए सर्वेक्षण कराधार के सुदृढीकरण के साथ-साथ कर अपवंचन पर रोक के लिए प्रभावपूर्ण साधन है। चूककर्ताओं से अनुपालन हेतु सर्वेक्षण रिपोर्टों पर कार्यवाही आवश्यक है। सर्वेक्षण के दौरान पता चली चूकों पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवश्यक आदेश पारित करने हेतु शीघ्र कार्रवाई से कर का समय पर संग्रहण होता है।

¹⁴ असीम वैश्य - आईटीओ वार्ड 2(1), ग्वालियर, लव वैश्य और कुश वैश्य - आईटीओ वार्ड 2(3), ग्वालियर

लेखापरीक्षा ने चयनित निर्धारण प्रभागों से वि.व. 2013-14 से 2016-17 के दौरान रियल एस्टेट क्षेत्र में किए गए सर्वेक्षणों से संबंधित सूचना के ब्यौरे मांगे। आयकर विभाग द्वारा प्रदान की सूचना के ब्यौरे निम्नलिखित तालिका 3.1 में दर्शाए गए हैं।

तालिका 3.1: चयनित प्रभागों में रियल एस्टेट क्षेत्र में किए गए सर्वेक्षणों पर सूचना				
क्रम सं.	राज्य	रियल एस्टेट क्षेत्र में किए गए सर्वेक्षणों की संख्या	सर्वेक्षण में किए गए संवर्धन ₹ लाख में	सर्वेक्षण में पता चले नए निर्धारिती
1.	असम	8	0	0
2.	बिहार	0	0	0
3.	गुजरात	28	प्रस्तुत नहीं	प्रस्तुत नहीं
4.	हरियाणा	0	0	0
5.	हिमाचल प्रदेश	0	0	0
6.	जम्मू एवं कश्मीर	0	0	0
7.	झारखण्ड	3	0	0
8.	कर्नाटक और गोवा	72	100.72	0
9.	केरल	0	0	0
10.	ओडिशा	24	प्रस्तुत नहीं	प्रस्तुत नहीं
11.	पंजाब एवं चण्डीगढ़ यूटी	3	0	0
12.	राजस्थान	4	प्रस्तुत नहीं	प्रस्तुत नहीं
13.	तमिलनाडु	5	623	1
14.	उत्तराखण्ड	6	154.09	प्रस्तुत नहीं
15.	पश्चिम बंगाल	7	225.32	0
कुल		160	1,103.13	1

आयकर विभाग द्वारा 2013-14 से 2016-17 के दौरान किए गए कुल 490 सर्वेक्षणों में से एक सौ साठ (33 प्रतिशत) रियल एस्टेट क्षेत्र से संबंधित थे। लेखापरीक्षा ने इस अवधि के दौरान रियल एस्टेट क्षेत्र के संबंध में आयकर विभाग द्वारा किए गए और अंतिम रूप दिए गए सर्वेक्षणों से संबंधित सूचना का विश्लेषण किया जिससे निम्नलिखित का पता चला:

- क. रियल एस्टेट क्षेत्र से संबंधित केवल एक नए निर्धारिती को कराधार में जोड़ा गया था और इन सर्वेक्षणों के परिणामस्वरूप आयकर विभाग द्वारा केवल ₹ 11.03 करोड़ की आय की वृद्धि की गई।

- ख. आयकर विभाग द्वारा छः राज्यों¹⁵ की सूचना उपलब्ध नहीं कराई गई थी।
- ग. क्षेत्राधिकारी निर्धारण अधिकारी (जेएओ) द्वारा सर्वेक्षणों में की गई वृद्धि के बारे में तथा सर्वेक्षणों में पता चले नए निर्धारितियों की सूचना चार राज्यों¹⁶ के संबंध में उपलब्ध नहीं कराई गई थी, जिससे पता चलता है कि आयकर विभाग में डाटा का रख रखाव अपर्याप्त था।
- घ. असम, कर्नाटक तथा पश्चिम बंगाल में 20 मामलों¹⁷ के संबंध में निर्धारण अभी तक लंबित थे।
- ङ. मै. क्लासिक स्कवेयर रीयल्टी प्रा. लि. (पीसीआईटी पणजी प्रभार) के मामले में आयकर विभाग ने इस तथ्य के बावजूद कि सर्वेक्षण के आधार पर निर्धारित ने नि.व. 2014-15 के लिए बेहिसाबी बिक्रीयों, चालू कार्यों के अवनियोजन तथा बिना बिके वाणिज्यिक स्थान आदि के लिए एक करोड़ की अतिरिक्त आय स्वीकार की थी, संवीक्षा हेतु मामले का चयन (अनिवार्य हस्त्य रूप से संवीक्षा) नहीं किया।

अतः आयकर विभाग ने रियल एस्टेट क्षेत्र में अपने कराधार को बढ़ाने के लिए सर्वेक्षण का प्रभाविकता से उपयोग नहीं किया।

3.6 कर आधार को व्यापक बनाने में जांच तथा जब्ती की प्रभावकारिता

अधिनियम की धारा 132 किसी अप्रकट आय का पता लगाने के लिए किसी व्यक्ति के संबंध में जांच एवं जब्ती करने के लिए कुछ आयकर प्राधिकारियों को अधिकार प्रदान करती है। धारा 132ए के अंतर्गत आयकर प्राधिकारी को लेखा-बही मांगने की शक्ति भी दी गई है। यह प्रावधान किसी व्यक्ति की कर देयता जो वह आईटीडी से छिपा रहा हो, के संबंध में साक्ष्य प्राप्त करने हेतु आयकर प्राधिकारियों को सक्षम बनाते है। यह अप्रकट मानी गई आय का प्रतिनिधित्व करने वाली परिसंपत्तियों का धारण करने और इन परिसंपत्तियों में से इतनी जब्त करने के लिए जो जांच के परिणामस्वरूप अप्रकट आय के निर्धारण से उत्पन्न कर देयता के निपटान के लिए आवश्यक हो, आयकर प्राधिकारियों को सक्षम बनाते है।

लेखापरीक्षा ने चयनित निर्धारण प्रभारों से वि.व. 2013-14 से 2016-17 के दौरान रियल एस्टेट क्षेत्र में की गई जांच तथा जब्ती के संबंध में सूचना एकत्र

¹⁵ आंध्र प्रदेश और तेलंगाना, छत्तीसगढ़, दिल्ली, मध्य प्रदेश, महाराष्ट्र और उत्तर प्रदेश

¹⁶ गुजरात, ओडिशा, राजस्थान और उत्तराखंड (सर्वेक्षणों में की गई वृद्धि को छोड़कर)

¹⁷ असम-8 मामले, कर्नाटक-7 मामले और पश्चिम बंगाल-5 मामले

की। 18 राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों¹⁸ से संबंधित सूचना प्राप्त हुई थी। आयकर विभाग द्वारा चयनित प्रभारों में वि.व. 2013-14 से 2016-17 के दौरान कुल 1,100 जांच एवं जब्ती प्रचालनों में से एक सौ चौतीस जांच¹⁹ एवं जब्ती प्रचालन (12 प्रतिशत) रियल एस्टेट क्षेत्र से संबंधित थे। लेखापरीक्षा ने इस अवधि के दौरान रियल एस्टेट क्षेत्र के संबंध में आयकर विभाग द्वारा किए गए एवं अंतिम रूप दिए गए जांच एवं जब्ती से संबंधी सूचना का विश्लेषण किया जिससे निम्नलिखित का पता चला:

- क. रियल एस्टेट क्षेत्र से संबंधित कोई नया निर्धारिती कराधार में नहीं जोड़ा गया;
- ख. आंध्र प्रदेश तथा तेलंगाना एवं उत्तर प्रदेश में आयकर विभाग रियल एस्टेट क्षेत्र से संबंधी सूचना उपलब्ध कराने में सक्षम नहीं था, क्योंकि जांच एवं जब्ती से संबंधित कोई क्षेत्र विशिष्ट सूचना का रख रखाव नहीं किया जा रहा था; और
- ग. आयकर विभाग ने पांच राज्यों²⁰ से संबंधी सूचना उपलब्ध नहीं कराई थी।

जहां तक कराधार के विस्तारण का संबंध था, जांच एवं जब्ती प्रचालन प्रभावपूर्ण नहीं थे।

3.7 रियल एस्टेट एजेंटों के निर्धारण अभिलेखों की जांच

दिल्ली क्षेत्राधिकार के चयनित निर्धारण प्रभारों में बिल्डरों/विकासकों के निर्धारण अभिलेखों से लेखापरीक्षा ने वैध पैन वाले रियल एस्टेट एजेंटों के 10 मामलों की पहचान की जिन्होंने बिल्डरों/विकासकों से कमिशन लिया था। लेखापरीक्षा ने संबंधित निर्धारण प्रभारों में इन मामलों की जांच की और यह सुनिश्चित करने का प्रयास किया कि क्या इन रियल एस्टेट कमिशन एजेंटों ने अपनी आय की रिटर्न फाइल की थी और इस कमिशन आय को अपनी करयोग्य आय में जोड़ा था। इन मामलों की जांच से पता चला कि:

- सात रियल एस्टेट एजेंटों ने अपनी आय की रिटर्न में कमिशन आय को या तो शामिल नहीं किया था या आंशिक रूप से शामिल किया था;

¹⁸ आंध्र प्रदेश एवं तेलंगाना, असम, बिहार, गोवा, झारखंड, कर्नाटक, केरल, ओडिशा, राजस्थान, तमिलनाडु, उत्तर प्रदेश, उत्तराखंड, पश्चिम बंगाल और एनडब्ल्यूआर (चण्डीगढ़ यूटी, हरियाणा, हिमाचल प्रदेश, जम्मू एवं कश्मीर और पंजाब)

¹⁹ असम-2, बिहार-2, कर्नाटक-32, केरल-22, ओडिशा-4, राजस्थान-26, तमिलनाडु-3, उत्तर प्रदेश-16, उत्तराखंड-6, पश्चिम बंगाल-10 और एनडब्ल्यूआर-11

²⁰ छत्तीसगढ़, दिल्ली, गुजरात, मध्य प्रदेश और महाराष्ट्र

- दो मामलों में बिल्डरों/विकासकों के अभिलेखों में उल्लिखित पैन रियल एस्टेट एजेंटों से संबंधित नहीं था;
- केवल एक मामले में ही कमिशन आय रियल एस्टेट एजेंट द्वारा आय की रिटर्न में शामिल की गई थी।

आयकर विभाग की प्रणाली यह सुनिश्चित करने में सक्षम नहीं है कि रियल एस्टेट एजेंटों को किए गए सभी भुगतान कर दायरे में लाए गए हैं। सेन्ट्रल सर्कल प्रभार 27, नई दिल्ली के निर्धारण अधिकारी द्वारा संवीक्षा निर्धारण के दौरान भी यह तथ्य देखा गया²¹ था जिसमें 500 रियल एस्टेट एजेंटों में से 58 ने नि.व. 2010-11 और नि.व. 2011-12 के लिए या तो अपनी आय रिटर्न फाइल नहीं की या उद्धृत पैन वैध नहीं था।

3.8 निष्कर्ष

गैर- पैन लेनदेन की निगरानी को आयकर विभाग द्वारा उचित महत्व नहीं दिया गया है, बावजूद इसके कि कर अपवंचन के दृष्टिकोण से सामान्य रूप में और विशेष रूप से रियल एस्टेट क्षेत्र के लेनदेन होने के कारण यह उच्च श्रेणी जोखिम के तहत आते हैं। यह सुनिश्चित करने के लिए आयकर विभाग में तंत्र की कमी थी कि उच्च मूल्य अचल संपत्तियों की बिक्री में शामिल व्यक्तियों ने कर के लिए पूंजीगत लाभ प्रस्तुत किया था।

एक निर्धारण प्रभार द्वारा दूसरे निर्धारण प्रभार के साथ सूचना को साझा न करना यह दिखाता है कि आईटीडी के अन्तर्गत सूचना को साझा करने के इस तंत्र को मजबूत करने की शीघ्र आवश्यकता है।

रियल एस्टेट क्षेत्र में अपना कर आधार बढ़ाने के लिए आयकर विभाग द्वारा सर्वेक्षण टूल का प्रयोग प्रभावी रूप से नहीं किया गया। आयकर विभाग का तंत्र यह सुनिश्चित करने में सक्षम नहीं है कि रियल एस्टेट एजेंटों को किए गए सभी भुगतानों को कर दायरे में ले लिया गया है।

²¹ मैसर्स पीएसएल लिमिटेड, नि.व. 2010-11

