

कार्यकारी सार

रियल एस्टेट को तीन विस्तृत श्रेणियों में पृथक किया जा सकता है। (1) विकसित भूमि में शामिल आवास, आवासीय घर एवं सहस्वामित्व (2) व्यवसायिक जिसमें कार्यालय भवन, गोदाम एवं रिटेल स्टोर इमारतें शामिल हैं तथा (3) औद्योगिक जिसमें फैक्ट्रियों, खानों एवं खेतों को उनके प्रयोग के आधार पर शामिल किया जाता है। इस क्षेत्र में विभिन्न तरह के लोग शामिल हैं जैसे भू-स्वामियों, डिवेलपर्स, ठेकेदारों, विक्रेताओं/क्रेताओं तथा रियल एस्टेट एजेंट आदि।

हमने यह सुनिश्चित करने के उद्देश्य से 'रियल एस्टेट क्षेत्र के निर्धारितियों के आकलन' पर निष्पादन लेखापरीक्षा की कि क्या (i) रियल एस्टेट क्षेत्र में लेन देन करने वाले सभी डिवेलपर/बिल्डर/रियल एस्टेट एजेंट कर दायरे में हैं और आयकर रिटर्नस भरते हैं (ii) निर्धारण अधिकारियों को उपलब्ध सभी संसाधन उदाहरणार्थ वार्षिक सूचना रिटर्न (एआईआर), सर्वेक्षण, अन्वेषण एवं अधिग्रहण प्रतिवेदनों तथा आकलन फाइलो में उपलब्ध सूचनाओं आदि का प्रभावशाली तरीके से प्रयोग कर इस क्षेत्र से कर दायरे के अधीन अधिक निर्धारितियों को लाकर कर आधार को विस्तृत किया गया, (iii) मौजूदा प्रणाली एवं नियंत्रण आयकर अधिनियम, 1961 के तहत रियल एस्टेट क्षेत्र के विशेष प्रावधानों का अनुपालन के साथ-साथ अधिनियम के सामान्य प्रावधानों के अनुपालन के लिए पर्याप्त है और (iv) केन्द्रीय प्रत्यक्ष कर बोर्ड (सीबीडीटी) के पास यह सुनिश्चित करने के लिए प्रणाली है कि धारा 80-आईबी(10) के तहत रियल एस्टेट क्षेत्र को अनुमत कटौतियों के अपेक्षित लाभ योग्य व्यक्तियों तक पहुंचे।

वित्त वर्ष 2013-14 से 2016-17 के दौरान आयकर विभाग (आईटीडी) द्वारा पूर्ण किए गए आकलनों को हमने जांच में शामिल किया। आयकर विभाग द्वारा 2013-14 से 2016-17 के दौरान 357 प्र.सीआईटी/सीआईटी के अन्तर्गत 5,001 निर्धारण प्रभारों में ₹ 1,76,990 करोड़ की निर्धारित आय के 78,647 निर्धारण रियल एस्टेट क्षेत्र के सम्बन्ध में पूर्ण किए गए। इस अवधि में किए गए 78,647 निर्धारणों में से हमने 17,155 निर्धारण रिकार्ड्स (लगभग 22 प्रतिशत) जिनमें निर्धारित आय ₹ 1,02,106 करोड़ थी, को हमने इस निष्पादन लेखा परीक्षा में जाँच। हमने ₹ 6,093.71 करोड़ के कर प्रभाव वाली 1,183 गलतियां (लेखापरीक्षित नमूना का लगभग 7 प्रतिशत) पाई; जिससे सरकार को राजस्व की हानि हुई। चूँकि 22 प्रतिशत के नमूने में

₹ 6,093.71 करोड की गलतियाँ मिली, विभाग को बाकी 61,492 मामलों की आन्तरिक लेखापरीक्षा करानी चाहिए। विभाग यह भी पता लगाने का प्रयास करे कि इतने अधिक अनुपात में ये गलतियाँ क्यों हुई और पहचाने गए सिस्टैमिक कमियों को दूर करने और जहाँ पर गलतियाँ लापरवाही के कारण हुई हों, वहाँ पर उत्तरदायित्व का निर्धारण करने का प्रयत्न करे।

हमने तृतीय पक्ष के अचल संपत्ति के क्रय/विक्रय के 923 रिकार्ड्स जिनमें लेन-देन का मूल्य ₹ एक करोड से ज्यादा था, का चयनित निर्धारण प्रभारों में संविक्षा निर्धारण, आयकर विभाग के आसूचना और आपराधिक जांच स्कंध और संपत्तियों के रजिस्ट्रार/उप रजिस्ट्रार के कार्यालयों से संबंधित निर्धारण प्रभारों में जाँचा। जांच के दौरान हमने देखा कि आयकर विभाग 142 लेन देनों को कर दायरे में लाने में असफल रहा।

निष्कर्षों का पैरा-वार सारांश नीचे दिया गया है:

- लेखापरीक्षा में देखा गया कि अनेक कंपनियाँ कर-दायरे के बाहर हैं। आयकर विभाग के पास यह सुनिश्चित करने की कोई व्यवस्था नहीं है कि सभी पंजीकृत कंपनियों के पास पैन हो और वे अपना आईटीआर नियमित रूप से भरे। (पैराग्राफ 2.2)
- आयकर विभाग के पास यह सुनिश्चित करने की व्यवस्था कि उच्च मूल्य की अचल संपत्तियों के सभी विक्रेता आईटीआर भर रहे थे, प्रभावी नहीं थी। (पैराग्राफ 2.3.1)
- आयकर विभाग द्वारा, एक अचल संपत्ति की बिक्री/खरीद के संबंध में संपत्तियों के रजिस्ट्रार/उप रजिस्ट्रार द्वारा वार्षिक सूचना रिटर्नस भरने के संबंध में अधिनियम के प्रावधानों को लागू करवाना कमजोर था। (पैराग्राफ 2.3.5)
- आयकर विभाग ने अपने कर-दायरे को विस्तृत करने के लिए अन्य तीसरे पक्ष के आंकड़ों का प्रयोग प्रभावशाली रूप में नहीं किया। लेखापरीक्षा का मत है कि नॉन फाइलर की पहचान करने के लिए व्यवस्था को सुदृढ़ किया जाये (पैराग्राफ 2.4)
- सामान्य रूप से कर चोरी के दृष्टिकोण से उच्चतम जोखिम श्रेणी के तहत और विशेष रूप से रियल एस्टेट क्षेत्र के लेन-देन होते हुए भी गैर पैन लेन-देन की निगरानी को आयकर विभाग द्वारा उचित महत्व नहीं दिया गया। (पैराग्राफ 3.3.5)

- आयकर विभाग में यह सुनिश्चित करने के लिए व्यवस्था की कमी थी कि अचल संपत्तियों के उच्च मूल्य बिक्री में शामिल व्यक्तियों द्वारा पूंजीगत लाभ को कर हेतु पेश किया गया था। (पैराग्राफ 3.3.6)
- निर्धारण प्रभारों के मध्य सूचनाओं को साझा करने की व्यवस्था जो राजस्व के क्षरण को रोकने के लिए अपेक्षित थी, कमजोर थी। (पैराग्राफ 3.4)
- आयकर विभाग ने रियल एस्टेट क्षेत्र में अपना कर आधार बढ़ाने के लिए सर्वेक्षण टूल का प्रयोग प्रभावशाली रूप से नहीं किया था। (पैराग्राफ 3.5)
- लेन-देन, जहां बिक्री मूल्य को कम आंका जाता है और स्टाम्प ड्यूटी प्रयोजन के लिए अपनाएं गए मूल्य से भी कम है, धारा 43सीए/50सी के तहत विक्रेताओं के हाथों में और धारा 56(2)(vii)(बी) के तहत खरीदारों के हाथों में कर से वंचित रह सकती है, इस प्रकार इस प्रक्रिया में काले धन की उत्पत्ति होती है। (पैराग्राफ 4.2.3)
- ऐसे मामलों में जहां उच्च प्रीमियम पर शेयर जारी किए गए थे, आवेदक संस्था की जानकारी संबंधित निर्धारण अधिकारी के साथ, धन के स्रोत की जानकारी के लिए और यह सुनिश्चित करने के लिए कि बेहिसाबी धन/अपने धन को शेयर प्रीमियम के रूप में तो नहीं लगाया गया, साझा नहीं की गई थी। आयकर विभाग द्वारा उच्च प्रीमियम पर शेयर जारी करने के औचित्य की जांच नहीं की गई थी जबकि शेयरों का उचित बाजार मूल्य, बैलेंस शीट के अनुसार मूल्यांकन पर आधारित नहीं था और इस प्रकार काले धन को समायोजित करने के लिए खातों में हेर-फेर से इंकार नहीं किया जा सकता। (पैराग्राफ 4.3.1.1 एवं 4.3.1.2)
- दीर्घ अवधि से शेयरों के आबंटन हेतु लंबित शेयर आवेदन राशि से निपटने के लिए अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं है जोकि अधिनियम में एक कमी है। (पैराग्राफ 4.3.2)
- चूंकि रियल एस्टेट कम्पनियों की बैलेंस शीट में असुरक्षित ऋणों के रूप में दिखाई देने वाले राशि के स्त्रोंतो को आयकर विभाग द्वारा सत्यापित नहीं किया गया था, अतः निर्धारिती के स्वयं के अज्ञात/अनाधिकृत धन का असुरक्षित ऋणों में समावेशन से लेखापरीक्षा में अस्वीकार नहीं किया जा सकता। (पैराग्राफ 4.3.3.1)

- एओ धारा 69सी के प्रावधानों को लागू करने में असफल रहे, क्योंकि जिस अस्वीकृत राशि को निर्धारित आय में जोड़ा जाना चाहिए था उसे नहीं जोड़ा गया था। (पैराग्राफ 4.5)
- धारा 194-आईए के तहत स्रोत पर कर कटौती से संबंधित प्रावधानों का प्रभावी अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु कोई व्यवस्था नहीं है। (पैराग्राफ 4.6.1)
- निर्धारण अधिकारियों द्वारा पूर्ण रूप से अधिनियम के प्रावधानों का अनुसरण नहीं किया गया था और सही आंकड़ों को अपनाने, अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने एवं व्ययों/कटौतियां/छूटों को स्वीकार करने में गलतियां की गईं। (पैराग्राफ 4.7)
- भारत सरकार द्वारा आवासीय ईकाई के साइज/वहनीयता के आधार पर ईडब्ल्यूएस/एलआईजी ग्रुप के लिए आवासीय प्रोजेक्टों के वर्गीकरण के लिए अनेक मानक थे। समाज के ईडब्ल्यूएस और एलआईजी वर्गों को आवास की बेहतर उपलब्धता के लिए धारा 80-आईबी(10) के तहत कटौती प्रदान करने का उद्देश्य एक हद तक पूरा नहीं किया जा रहा था क्योंकि आवासीय इकाइयों की कीमत इन लक्षित समूहों की पहुँच से बाहर थी। (पैराग्राफ 5.2.1)
- धारा 80-आईबी(10) के तहत कटौती की अनुमति देने के लिए शर्तों का प्रवर्तन कमजोर था, जिसके परिणामस्वरूप अयोग्य व्यक्तियों/अनभिप्रेत समूहों द्वारा लाभ उठाया गया। इस प्रकार, लक्षित समूहों को कोई लाभ नहीं हो सका और सरकार द्वारा वर्ष-दर-वर्ष छोड़े गए राजस्व से अनभिप्रेत व्यक्तियों को ही लाभ हो सका। (पैराग्राफ 5.2.2)