# अध्याय-IV

# स्टाम्प शुल्क

# अध्याय-IV

# स्टाम्प शुल्क

## 4.1 कर प्रशासन

स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस से प्राप्तियों को हिमाचल प्रदेश में लागू होने वाले भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899, भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 तथा इनके अंतर्गत बनाए गए नियमों द्वारा विनियमित किया जाता है और इन्हे सरकार के स्तर पर प्रधान सचिव (राजस्व) द्वारा प्रशासित किया जाता है। पंजीयन महानिरीक्षक राजस्व विभाग का अध्यक्ष है जिसे पंजीकरण कार्य के अधीक्षण तथा प्रशासन के संचालन का अधिकार प्राप्त है। उसे 12 उपायुक्तों तथा क्रमश: पंजीयक व उप-पंजीयक के रूप में कार्य करने वाले 117 तहसीलदारों/ नायब तहसीलदारों द्वारा सहयोग प्राप्त होता है।

## 4.2 लेखापरीक्षा के परिणाम

2013-14 में राजस्व विभाग की 51 इकाइयों के अभिलेखों की नमूना जांच से 100 मामलों में ₹6.15 करोड़ की राशि के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस आदि का अनुद्ग्रहण / अल्पोद्ग्रहण तथा अन्य अनियमितताएं उद्घाटित हुई, जो निम्नवत् **तालिका 4.1** में दी गई श्रेणियों के अंतर्गत आती हैं:

**तालिका 4.1**

₹ करोड़

| क्रमांक | श्रेणियां | मामलों की संख्या | राशि |
|---|---|---|---|
| **1.** | सम्पत्ति के बाजारी मूल्य का गलत निर्धारण तथा आवास ऋण पर अनियमित छूट | 66 | 5.60 |
| **2.** | स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण / अल्पोद्ग्रहण | 29 | 0.51 |
| **3.** | अन्य अनियमितताएं | 05 | 0.04 |
| **योग** | | **100** | **6.15** |

वर्ष के दौरान विभाग ने 94 मामलों में ₹3.50 करोड़ के अवनिर्धारण तथा अन्य कमियां स्वीकार की थी जिन्हें विगत वर्षों में इंगित किया गया था जिसमें से वर्ष 2013-14 के दौरान 68 मामलों में ₹18.56 लाख की राशि उगाही गई थी।

₹5.08 करोड़ से अंतर्ग्रस्त कुछ निदर्शी मामलों की अनुवर्ती परिच्छेदों में चर्चा की गई है।

## 4.3 पटवारियों द्वारा गलत मूल्यांकन प्रतिवेदन तैयार किया जाना

महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा जुलाई 1997, जून 1998 में जारी किये गए स्पष्टीकरणों के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य की गणना पूर्ववर्ती 12 मासों के दौरान किये गए नामान्तरणों के आधार पर किया जाना है। भारतीय स्टाम्प अधिनियम के अंतर्गत स्टाम्प शुल्क तथा पंजीयन फीस के उद्ग्रहण हेतु भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण भूमि के वर्गीकरण के आधार पर किया जाता है तथा इसकी गणना हिमाचल प्रदेश भू-अभिलेख नियमावली, 1992 के **परिशिष्ट-XXI** में दी गई प्रक्रिया के अनुसार की जाती है। पंजीयन अधिकारी द्वारा विक्रय विलेखों में दर्शाए गए प्रतिफल का सम्बंधित पटवारी द्वारा तैयार किए गए मूल्यांकन प्रतिवेदनों के साथ सत्यापन करना भी अपेक्षित है। इसके अतिरिक्त अक्तूबर 2004 में महानिरीक्षक पंजीयन ने स्पष्ट किया कि औसत मूल्य प्रतिफल राशि अथवा बाजार मूल्य जो भी अधिक हो, पर आधारित होना चाहिए।

**4.3.1** लेखापरीक्षा ने अप्रैल 2013 तथा नवम्बर 2013 के मध्य 27 उप-पंजीयकों[1] के बिक्री विलेखों के प्रलेखों की नमूना जांच की और पाया कि पटवारियों द्वारा तैयार किए गए मूल्यांकन प्रतिवेदन गलत थे। पटवारियों ने मूल्यांकन प्रतिवेदन तैयार करते समय पूर्ववर्ती 12 मासों के दौरान किये गए नामान्तरणों में उल्लिखित उच्च मूल्य की बजाए भूमि का गलत/कम मूल्य लिया था। परिणामत: 2011-12 तथा 2012-13 के दौरान 271 प्रलेखों को कम दरों पर ₹32.33 करोड़ पर पंजीकृत किया गया था जबकि इन सम्पत्तियों का वास्तविक बाजार मूल्य सही दरों के अनुसार ₹58.34 करोड़ था। इन प्रलेखों का पंजीकरण करते समय पंजीयन अधिकारियों ने गलती को नहीं पकड़ा था। इसके फलस्वरूप ₹1.30 करोड़ के स्टाम्प शुल्क तथा ₹10.39 लाख की पंजीकरण फीस की अल्प उगाही हुई।

इन्हें अप्रैल 2013 तथा नवम्बर 2013 के मध्य इंगित करने पर महानिरीक्षक पंजीयन ने मार्च तथा जुलाई 2014 के मध्य सूचित किया कि ₹46.57 लाख में से 13 उप-पंजीयकों[2] के संदर्भ में ₹9.62 लाख की राशि की वसूली की जा चुकी थी तथा शेष राशि वसूल करने के प्रयास किये जा रहे थे। शेष उप-पंजीयकों ने बताया कि मामलों की पुन: जांच की जाएगी (दिसम्बर 2014)।

### 4.3.2 सम्पत्तियों के बाजार मूल्य का गलत निर्धारण

लेखापरीक्षा ने अप्रैल 2013 तथा दिसम्बर 2013 के मध्य आठ उप-पंजीयकों[3] के अभिलेखों की नमूना जांच में पाया कि 2011 तथा 2012 के मध्य पंजीकृत 50 प्रलेखों में संपत्तियों की घोषित प्रतिफल राशि ₹51.83 करोड़ थी जो सम्बंधित पटवारियों द्वारा तैयार किए गए मूल्यांकन प्रतिवेदन में दर्शाये गए ₹82.15 करोड़ के बाजार मूल्य से बहुत कम थी। इन प्रलेखों को पंजीकृत करते समय, पंजीकरण अधिकारियों से पंजीयन फीस तथा स्टाम्प शुल्क के उद्ग्रहण हेतु ₹82.15 करोड़ के उच्च मूल्य की सम्पत्तियां प्रतिफलित करने की अपेक्षा की गई थी लेकिन उन्होंने ₹51.83

---

1 अम्ब, बद्दी, बडोह, बंगाणा, बैजनाथ, देहरा, धीरा, गलोड़, जोगिन्द्रनगर, कण्डाघाट, करसोग, कसौली, मण्डी, मनाली, मुल्तान, नादौन, नोहराधार, नूरपुर, पछाद, पांवटा साहिब, राजगढ़, सैंज, शाहपुर, शिलाई, सुजानपुर, शिमला (ग्रामीण) तथा ठियोग

2 अम्ब: 17 मामले: ₹1.61 लाख, बंगाणा: 12 मामले: ₹1.40 लाख, देहरा: आठ मामले: ₹1.57 लाख, धीरा: छ: मामले: ₹36,165, गलोड़: तीन मामले: ₹13,120, जोगिन्द्रनगर: छ: मामले: ₹45,095, करसोग: तीन मामले: ₹16,870, मनाली: छ: मामले: ₹61,870, नोहराधार: दो मामले: ₹31,290, सैंज: पांच मामले: ₹1.98 लाख, शिलाई: तीन मामले: ₹13,135, सुजानपुर: छ: मामले: ₹72,455 तथा ठियोग: एक मामला: ₹16,000

3 आनी, बद्दी, धर्मशाला, कसौली, नूरपुर, पांवटा साहिब, राजगढ़ तथा रामपुर

करोड की प्रतिफल राशि पर ही सम्पत्ति पंजीकत की। इसके फलस्वरूप ₹135.95 लाख का स्टाम्प शुल्क तथा ₹0.57 लाख की पंजीयन फीस की अल्प उगाही हुई।

अप्रैल 2013 तथा दिसम्बर 2013 के मध्य इन्हें इंगित किये जाने पर, महानिरीक्षक पंजीयन ने अगस्त 2014 में सूचित किया कि ₹3.24 लाख में से उप-पंजीयक आनी के संदर्भ में ₹0.10 लाख की राशि वसूल की जा चकी थी तथा शेष उप-पंजीयकों को राशि की वसूली के लिए तत्काल कार्रवाई करने के निर्देश दिये गए थे।

सरकार को मामला मई 2013 तथा जनवरी 2014 के मध्य प्रतिवेदित किया गया था। उत्तर प्राप्त नहीं हुए हैं (दिसम्बर 2014)।

## 4.4 आसन्न महॉल का निम्न दरों पर प्रलेख पंजीयन

जुलाई 1997, जून 1998 तथा अक्तूबर 2004 में महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा जारी स्पष्टीकरण के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य की गणना पूर्ववर्ती 12 मासों के दौरान नामान्तरणों के किए गये आधार पर की जानी है। यदि पर्ववर्ती बारह मासों के लिए क्षेत्र में कोई विक्रय नहीं है तो बाजार मूल्य की गणना आसन्न राजस्व गांव में पंजीकृत विक्रय विलेखों के आधार पर की जानी है।

**4.4.1** लेखापरीक्षा ने अप्रैल 2013 में उप-पंजीयक पांवटा साहिब के अभिलेखों की नमूना जांच में पाया कि आसन्न मेलियन महॉल के मूल्यांकन प्रतिवेदन के आधार पर 2011 तथा 2012 के दौरान जगतपुर महाल में अवस्थित भूमि के विक्रय के लिए ₹10.39 करोड़ के प्रतिफल पर सात विलेख पंजीकृत किये थे क्योंकि मूल्यांकन प्रतिवेदन में पटवारी द्वारा अभिलिखित की गई टिप्पणियों के अनुसार इस महॉल में पूर्ववर्ती 12 मासों के लिए उपलब्ध भूमि का कोई मूल्यांकन नहीं था। लेखापरीक्षा ने आगे नामान्तरण रजिस्टर में पाया कि एक नामान्तरण (संख्या 579 दिनांक 19.02.2011) किया गया था तथा जगतपुर महॉल के नामान्तरण रजिस्टर में अभिलिखित किया गया था। अत: जगतपुर महॉल में पूर्ववर्ती 12 मासों के दौरान किये गए नामान्तरण के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य की गणना की जानी है तथा ये प्रलेख ₹10.39 करोड़ के बजाए ₹50.44 करोड़ के लिए पंजीकृत किये गये। उप-पंजीयक ने प्रलेखों को पंजीकृत करते समय पटवारी के मूल्यांकन प्रतिवेदन में अभिलिखित तथ्य को सही माना जिसके फलस्वरूप ₹0.11 लाख की पंजीकरण फीस से समाविष्ट ₹200.01 लाख के स्टाम्प शुल्क की अल्प उगाही हुई।

इसे अप्रैल 2013 में इंगित किये जाने पर उप-पंजीयक पांवटा साहिब ने बताया कि पटवारी हल्का के विरूद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई प्रारम्भ की जा रही थी तथा धारा 47-क के तहत सभी मामले मूल्यांकन हेतु समाहर्त्ता को भेजे जा रहे थे।

**4.4.2** लेखापरीक्षा ने अगस्त 2013 में उप-पंजीयक पच्छाद के अभिलेखों की नमूना जांच में पाया कि अप्रैल 2012 में डूरांग महॉल में ₹28.46 लाख के प्रतिफल पर विलेख संख्या 68/2012 पंजीकृत की गई थी। यद्यपि अभिलेख में डूरांग महाल का मूल्यांकन प्रतिवेदन उपलब्ध था किन्तु भूमि के बाजार मूल्य की समीक्षा आसन्न हब्बी महॉल के मूल्यांकन प्रतिवेदन के आधार पर की गई थी जो कि डूरांग महॉल की दरों की तुलना में निम्नतर था। सम्बद्ध महॉल डूरांग की दरों के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य ₹2.60 करोड़ था। उप-पंजीयक ने प्रलेख को पंजीकृत करते समय इस पहलू को अनदेखा कर दिया जिसके फलस्वरूप ₹4.63 लाख की पंजीकरण फीस से समाविष्ट ₹16.21 लाख के स्टाम्प शुल्क की अल्प उगाही हुई।

## 4.5 पट्टा विलेख पर स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस की अल्प उगाही

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची-1 के अनुच्छेद 35 में प्रावधान है कि जहां जुर्माना अथवा प्रीमियम अथवा प्राप्त किराये के अतिरिक्त अग्रिम धन के लिए पट्टा दिया जाता है, वहां हस्तांतरण (संख्या 23) पर लागू होने वाला शुल्क ही प्रभार्य है। भारतीय स्टाम्प (हिमाचल प्रदेश संशोधन) अधिनियम, 1970 के अनुसार जहां पट्टावधि 30 वर्ष से अधिक है लेकिन 100 वर्ष से अधिक नहीं है, वहां पर तीन प्रतिशत की दर पर स्टाम्प शुल्क प्रभार्य है। इसके अतिरिक्त, हिमाचल प्रदेश सरकार, राजस्व विभाग की दिनांक 18 मार्च 2002 की अधिसूचना के अनुसार दो प्रतिशत की दर पर पंजीकरण फीस, बशर्ते अधिकतम राशि ₹25,000 हो, भी प्रभार्य है। राजस्व विभाग ने दिनांक 12 जनवरी 2012 की अधिसूचना द्वारा स्टाम्प शुल्क की दरों को पुन: तीन से पांच प्रतिशत तथा पंजीकरण फीस को सम्पत्ति के बाजार मूल्य के दो प्रतिशत अथवा प्रतिफल राशि जैसा भी मामला हो, जो भी उच्च हो, के रूप में संशोधित किया। उद्योग विभाग ने राज्य में सम्बंधित जिलों के औद्योगिक क्षेत्र में पड़ने वाले प्लाटो के प्रीमियम की दरें (प्रति वर्ग मीटर) निर्धारित (जून 2009 तथा अप्रैल 2011)की थी।

लेखापरीक्षा ने अप्रैल 2013 तथा सितम्बर 2013 के मध्य चार उप-पंजीयकों[4] के पटटा विलेखों के प्रलेखों की नमूना जांच में पाया कि 24 मामलों में चार जिलों के औद्योगिक क्षेत्र में पड़ने वाली 49,332.03 वर्ग मीटर माप की भूमि को 45 से 95 वर्षों की अवधि के लिए 2011 तथा 2012 के दौरान पार्टियों को आवंटित/पट्टे पर दिया गया। उप-पंजीयकों ने प्रलेखों को पंजीकृत करते हुए औद्योगिक विभाग द्वारा, उन वर्षों के लिए जिन में मामले पट्टे पर दिये गये थे, निर्धारित की गई प्रीमियम की उपलब्ध प्रतिफल राशि पर स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उदग्रहित नहीं की थी। परिणामस्वरूप, 2011 तथा 2012 के दौरान प्रचालित 24 पट्टा विलेख ₹12.26 करोड़ के बजाए ₹8.76 करोड़ के प्रीमियम के प्रतिफल पर पंजीकृत किये थे। इसके परिणामस्वरूप ₹14.90 लाख का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस की अल्प उगाही हुई।

इसे अप्रैल 2013 तथा सितम्बर 2013 के मध्य इंगित किये जाने पर, उप-पंजीयकों ने सूचना दी (मई 2013 तथा सितम्बर 2013 के मध्य) कि मामलों का पुनरीक्षण किया जाएगा तथा तद्नुसार की गई कार्रवाई से लेखापरीक्षा को सूचित किया जाएगा।

सरकार को मामला जून तथा अक्तूबर 2013 के मध्य प्रतिवेदित किया गया था; उनके उत्तर प्राप्त नहीं हुए हैं (दिसम्बर 2014)।

[4] उप पंजीयक बद्दी, कसौली, श्री नैना देवी तथा पांवटा साहिव