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 विनियमित होते हैं। दस्तावेजों के निष्पादन पर मुद्रांक कर एवं दस्तावेजों के पंजीयन पर पंजीयन शुल्क देय होता है। 9 मार्च 2011 से मुद्रांक कर पर अधिभार भी आरोपणीय है।

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग (विभाग), वित्त विभाग के प्रशासनिक नियंत्रण में कार्य करता है। 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 413 पदेन[1] उप पंजीयक हैं।

5.2 आंतरिक लेखापरीक्षा

विभाग में वित्तीय सलाहकार के प्रभार में एक आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह है। यहां छः आंतरिक लेखापरीक्षा दल है। इकाइयों की आंतरिक लेखापरीक्षा हेतु योजना उनके महत्व एवं राजस्व प्राप्तियों के आधार पर बनाई जाती है। वर्ष 2012-13 से 2016-17 के दौरान सम्पादित आंतरिक लेखापरीक्षा तथा लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयों की स्थिति निम्नानुसार थी:

वर्ष	लेखापरीक्षा के लिये कुल ड्यू इकाइयां	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षित इकाइयां	लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयां	कमी प्रतिशत में
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
2016-17	527	82	445	84.44

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

वर्ष 2012-13 से 2016-17 के दौरान लेखापरीक्षा हेतु बकाया इकाइयों की लेखापरीक्षा होने में कमी 50 प्रतिशत से 97 प्रतिशत रही। विभाग द्वारा कमी का कारण स्टॉफ की अपर्याप्तता होना बताया गया।

यह पाया गया कि वर्ष 2016-17 की समाप्ति पर आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के 11,117 अनुच्छेद बकाया थे। आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्न प्रकार है:

वर्ष	2011-12 तक	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	योग
अनुच्छेद	7,747	1,154	711	120	787	598	**11,117**

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

---

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

कुल 11,117 अनुच्छेदों में से 7,747 अनुच्छेद पांच वर्ष से भी अधिक समय से बकाया थे। बड़ी 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 2016-17 के दौरान पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग की 232 इकाइयों के अभिलेखों की मापक जांच में 2,401 प्रकरणों में ₹ 67.98 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	सम्पत्ति के बाजार मूल्य का गलत निर्धारण	1,969	24.37
2	मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण	391	41.07
3	अन्य अनियमितताऐं: (i) राजस्व से सम्बन्धित (ii) व्यय से सम्बन्धित	 38 3	 2.33 0.21
	योग	**2,401**	**67.98**

वर्ष 2016-17 के दौरान विभाग द्वारा 4,746 प्रकरणों से सम्बन्धित ₹ 86.45 करोड़ के अवनिर्धारण एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया गया, जिनमें से ₹ 20.23 करोड़ के 1,457 प्रकरण वर्ष 2016-17 के दौरान तथा शेष पूर्व वर्षों में ध्यान में लाये गये थे। विभाग ने वर्ष 2016-17 के दौरान 3,376 प्रकरणों में ₹ 11.86 करोड़ वसूल किये, जिनमें से ₹ 0.16 करोड़ के 87 प्रकरण वर्ष 2016-17 के तथा शेष पूर्व वर्षों से सम्बन्धित थे।

उदाहरणस्वरूप कुछ प्रकरणों में सन्निहित राशि ₹ 36.20 करोड़ की चर्चा अगले अनुच्छेदों में की गई है।

5.4 लीज डीडों के पंजीकरण पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

5.4.1 बीस वर्ष से अधिक के लिए जारी लीज डीड

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[2] संपत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर से प्रभार्य होगा। इसके अतिरिक्त, इस आर्टिकल के अन्तर्गत दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार, लीज की अवधि में न केवल दस्तावेज में बतायी गयी अवधि शामिल होगी बल्कि ऐसी अवधि के साथ पिछली सभी अवधियों का योग भी शामिल होगा जो इस अवधि के तत्काल पूर्व में बिना किसी अन्तराल के हो जिसमें पट्टेदार एवं पट्टेदाता समान हो।

5.4.1.1 उप पंजीयक, बहरोड़ (अलवर) के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (अक्टूबर 2016) कि 5 मार्च 2013 को पट्टेदाता एवं पट्टेदार के मध्य 15 वर्षों की अवधि के लिए लीज डीड का निष्पादन हुआ। तत्पश्चात, 7 अक्टूबर 2015 को लीज डीड की अवधि के दौरान 19 वर्ष एवं 11 महीने की अवधि के लिए, उन्हीं निष्पादनकर्ताओं के मध्य एक नयी लीज डीड का निष्पादन किया गया। इस प्रकार, निष्पादित लीज डीड पहले निष्पादित लीज डीड की निरन्तरता में थी तथा इसे 20 वर्षों से अधिक के लिए निरंतरता में जारी लीज डीड मानी जानी चाहिए थी। इसलिए, मुद्रांक कर संपत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर से वसूलनीय था। तथापि, उप पंजीयक ने दस्तावेज़ को 20 वर्ष से कम की लीज डीड के रूप में वर्गीकृत किया तथा संपत्ति के बाजार मूल्य ₹ 10.33 करोड़ पर ₹ 67.14 लाख[3] के स्थान पर दो वर्ष के औसत किराया ₹ 3.12 लाख पर पांच प्रतिशत की दर से अनियमित रूप से ₹ 0.21 लाख[4] मुद्रांक कर वसूल किया। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 66.93 लाख का कम आरोपण रहा।

5.4.1.2 उप पंजीयक, पोकरण (जैसलमेर) के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (दिसंबर 2016) कि 16 सितंबर 1997 को पट्टादाता तथा पट्टेदार के मध्य 20 वर्षों की अवधि के लिए एक लीज डीड का निष्पादन हुआ। लीज डीड को 11 अप्रैल 2014 को समाप्त कर दिया गया तथा उसी दिन उन्हीं निष्पादनकर्ताओं के मध्य 19 वर्षों की अवधि के लिए एक नयी लीज डीड का निष्पादन किया गया। इस प्रकार, निष्पादित लीज डीड पहले से निष्पादित लीज डीड की निरन्तरता में थी तथा इसे 20 वर्ष से अधिक के लिए निरंतर लीज डीड माना जाना चाहिए था। इसलिए, संपत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर से मुद्रांक कर वसूलनीय था। तथापि, उप पंजीयक ने दस्तावेज को 20 वर्ष से कम की लीज डीड के रूप में वर्गीकृत किया तथा संपत्ति के बाजार मूल्य ₹ 14.12 करोड़ पर ₹ 78.18 लाख[5] के स्थान पर अनियमित रूप से दो वर्ष के औसत किराया ₹ 3.60 लाख पर

---

[2] मुद्रांक कर: 8 जुलाई 2009 से पांच प्रतिशत की दर से।

[3] ₹ 67.14 लाख: मुद्रांक कर ₹ 51.64 लाख, सरचार्ज ₹ 5.17 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 10.33 लाख।

[4] ₹ 0.21 लाख: मुद्रांक कर ₹ 0.16 लाख, सरचार्ज ₹ 0.02 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.03 लाख।

[5] ₹ 78.18 लाख: मुद्रांक कर ₹ 70.62 लाख, सरचार्ज ₹ 7.06 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.50 लाख।

पांच प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर ₹ 0.23 लाख[6] की वसूली की। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 77.95 लाख का कम आरोपण रहा।

5.4.1.3 उप पंजीयक मांगरोल (बारां) के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान पाया गया (नवंबर 2016) कि 17 मार्च 2016 को 30 वर्ष की अवधि के लिए पट्टादाता तथा पट्टेदार के मध्य एक लीज डीड का निष्पादन हुआ। लीज डीड का निष्पादन 20 वर्षों से अधिक अवधि के लिए किया गया, इसलिए, मुद्रांक कर संपत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर से वसूलनीय था। तथापि, उप पंजीयक ने दस्तावेज़ को 20 वर्ष से कम की लीज डीड के रूप में वर्गीकृत किया तथा संपत्ति के बाजार मूल्य ₹ 1.67 करोड़ पर पांच प्रतिशत की दर से ₹ 11.66 लाख[7] के स्थान पर अनियमित रूप से दस्तावेज में अंकित मूल्य ₹ 5.40 लाख पर दो प्रतिशत राशि ₹ 0.18 लाख[8] वसूल किये। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 11.48 लाख का कम आरोपण रहा।

इन प्रकरणों में मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.56 करोड़[9] का कम आरोपण रहा।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2017) कि उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिये गये हैं।

5.4.2 किराये के अतिरिक्त प्रीमियम इत्यादि के लिये जारी लीज डीड

अधिसूचना दिनांक 14 जुलाई 2014 के अनुसार जहां पट्टा आरक्षित किराये के अतिरिक्त जुर्माने या प्रीमियम या अग्रिम राशि या अग्रिम विकास शुल्क या अग्रिम सुरक्षा शुल्क के लिये स्वीकृत किया गया हो लेकिन ऐसी अग्रिम राशि या अग्रिम विकास शुल्क या अग्रिम सुरक्षा राशि वापसी योग्य हो तथा पट्टा दस वर्ष तक की अवधि के लिये प्रस्तावित हो तो मुद्रांक कर सम्पूर्ण अवधि के लिये किराये के एक प्रतिशत की दर से, जो कि आवासीय सम्पत्तियों के अलावा अन्य सम्पत्तियों की लीजों पर न्यूनतम ₹ 5,000 प्रभार्य होगा।

उप पंजीयक, नाथद्वारा के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (नवम्बर 2016) कि एक होटल की स्थापना के लिये कुल दस वर्ष की अवधि के लिये एक पट्टेदार के पक्ष में एक लीज डीड का निष्पादन किया गया (10 अगस्त 2015)। पट्टेदार ₹ 18 लाख की ब्याज-मुक्त लौटाये जाने योग्य अग्रिम राशि जमा करवाने तथा ₹ 6 लाख मासिक किराया अदा करने, जो कि प्रति तीन वर्ष के पश्चात दस प्रतिशत की दर से बढ़ाया जाना था, अदा करने के लिये सहमत हुआ। उप पंजीयक ने कुल किराया राशि ₹ 8.02 करोड़ पर एक प्रतिशत की दर से देय मुद्रांक कर ₹ 16.84 लाख[10] के स्थान पर दो वर्ष के औसत किराया राशि ₹ 1.44 करोड़ पर दो प्रतिशत की दर से ₹ 4.61 लाख[11] वसूल किये। इसके

---

[6] ₹ 0.23 लाखः मुद्रांक कर ₹ 0.18 लाख, सरचार्ज ₹ 0.02 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.03 लाख।

[7] ₹ 11.66 लाखः मुद्रांक कर ₹ 8.33 लाख, सरचार्ज ₹ 1.67 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.66 लाख।

[8] ₹ 0.18 लाखः मुद्रांक कर ₹ 0.11 लाख, सरचार्ज ₹ 0.02 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.05 लाख।

[9] ₹ 1.56 करोड़ः (₹ 66.93 लाख + ₹ 77.95 लाख + ₹ 11.48 लाख)।

[10] ₹ 16.84 लाखः मुद्रांक कर ₹ 8.02 लाख, सरचार्ज ₹ 0.80 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 8.02 लाख।

[11] ₹ 4.61 लाखः मुद्रांक कर ₹ 2.88 लाख, सरचार्ज ₹ 0.29 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.44 लाख।

परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 12.23 लाख[12] का कम आरोपण रहा।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2017) कि उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिया गया है।

5.4.3 स्थानीय निकायों द्वारा निष्पादित लीज डीड

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल सम्पत्तियों के कन्वैन्स के दस्तावेज पर मुद्रांक कर[13] सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर देय होगा। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार ने अधिसूचित किया (14 जुलाई 2014) कि स्थानीय निकायों[14] द्वारा निष्पादित लीज डीड, जो कि उनके द्वारा आवंटित एवं बेची गयी भूमि के लिये हो, यदि दस्तावेज निष्पादन के आठ माह के बाद प्रस्तुत किया गया हो, तो उस पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य या प्रीमियम का 150 प्रतिशत तथा अदा किये गये अन्य शुल्क जिसमें की ब्याज या जुर्माना, यदि दस्तावेज पर लगाया गया हो तथा दो वर्ष का औसत किराया राशि, जो भी अधिक हो, पर देय होगा।

उप पंजीयक, सांगानेर-II (जयपुर) तथा बानसुर (अलवर) के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (नवम्बर 2016 एवं मार्च 2017) कि जयपुर विकास प्राधिकरण एवं ग्राम पंचायत (बानसुर एवं रामपुर) द्वारा सांगानेर (जयपुर) तथा ग्राम बानसुर एवं रामपुर (अलवर) में स्थित आवासीय भू-खण्डों के पांच दस्तावेज चार निष्पादनकर्ताओं के पक्ष में निष्पादित किये गये (जुलाई 2009 से अक्टूबर 2014)। ये दस्तावेज लीज डीड के रूप में पंजीबद्ध थे (सितम्बर 2015 से दिसम्बर 2015)। ये दस्तावेज पंजीकरण के लिये लीज डीडों के निष्पादन के आठ माह से अधिक समय के बाद प्रस्तुत किये गये। उप पंजीयक ने लीज डीडों के पंजीकरण के समय इस विलंब को नजरअंदाज करते हुये एक दस्तावेज में अंकित मूल्य ₹ 51.33 लाख पर मुद्रांक कर ₹ 3.34 लाख[15] वसूल किये तथा बकाया चार दस्तावेजों में प्रत्येक दस्तावेज पर मात्र ₹ 1,050[16] वसूल किये। तथापि, उपरोक्त अधिसूचना के अनुसार सम्पत्तियों के बाजार मूल्य ₹ 6.01 करोड़ पर मुद्रांक कर ₹ 36.51 लाख[17] वसूल किये जाने चाहिये थे। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 33.13 लाख[18] का कम आरोपण रहा।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि चार दस्तावेजों में निष्पादनकर्ताओं को वसूली के लिये नोटिस जारी कर दिये गये तथा एक दस्तावेज में उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिया गया।

---

[12] ₹ 12.23 लाख: ₹ 16.84 लाख (-) ₹ 4.61 लाख।

[13] मुद्रांक कर: 8 जुलाई 2009 से पांच प्रतिशत की दर से।

[14] स्थानीय निकायों यथा जयपुर विकास प्राधिकरण, शहरी विकास न्यास, ग्राम पंचायतों तथा पंचायत समितियों इत्यादि।

[15] ₹ 3.34 लाख: मुद्रांक कर ₹ 2.57 लाख, सरचार्ज ₹ 0.26 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.51 लाख।

[16] ₹ 1,050: मुद्रांक कर ₹ 500, सरचार्ज ₹ 50 तथा पंजीयन शुल्क ₹ 500।

[17] ₹ 36.51 लाख: मुद्रांक कर ₹ 27.73 लाख, सरचार्ज ₹ 2.77 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 6.01 लाख।

[18] ₹ 33.13 लाख: ₹ 36.51 लाख (-) ₹ 3.38 लाख (₹ 3.34 लाख + ₹ 0.04 लाख (1,050 x 4))।

5.5 1,000 वर्ग मीटर तक की कृषि भूमि के पंजीयन पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2015 के अनुसार 1,000 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल वाली कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की दरों के समतुल्य होगी।

चार उप पंजीयकों[19] के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (अक्टूबर 2016 से फरवरी 2017) कि कृषि भूमि से सम्बन्धित 25 दस्तावेज विक्रय विलेखों के रूप में पंजीबद्ध थे (अप्रैल 2015 से मार्च 2016)। इन विक्रय विलेखों की विस्तृत जांच में पता चला कि इन भूमियों का विक्रय योग्य क्षेत्रफल 1,000 वर्ग मीटर तक था। उप पंजीयक ने भूमियों को आवासीय दर के अनुसार ₹ 8.71 करोड़ के स्थान पर कृषि दर से ₹ 90.78 लाख पर मूल्यांकित किया तथा मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 56.68 लाख[20] के स्थान पर ₹ 5.74 लाख[21] का आरोपण किया। कृषि भूमियों के अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क राशि ₹ 50.94 लाख का कम आरोपण रहा।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि 12 दस्तावेजों में निष्पादनकर्ताओं को वसूली के लिये नोटिस जारी किये गये तथा 13 दस्तावेजों में उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कराये गये।

5.6 कम्पनियों के समामेलन/अविलिनीकरण पर मुद्रांक कर का कम आरोपण/ अनारोपण

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

(i) समामेलन, अविलिनीकरण 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 तथा संदत्त प्रतिफल की रकम, यदि कोई हो, के चार प्रतिशत के बराबर रकम, अथवा

(ii) ट्रांसफरर कम्पनी की राजस्थान राज्य में स्थित अचल सम्पत्ति के बाजार मूल्य के चार प्रतिशत के बराबर रकम

जो भी अधिक हो।

5.6.1 उप पंजीयक, जयपुर-VIII के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (अगस्त 2016) कि राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास तथा निवेश निगम लिमिटेड़ (रीको), निर्यात संवर्धन औद्योगिक पार्क, सीतापुरा जयपुर एवं एक कम्पनी 'एक्स' के मध्य निर्यात संवर्धन औद्योगिक पार्क, सीतापुरा में स्थित 4,467 वर्गमीटर के औद्योगिक भू-खण्डों एफ-214 एवं जी-215 के लिये एक दस्तावेज का संशोधित लीज डीड[22] के रूप में पंजीयन हुआ (22 दिसम्बर 2015)।

---

[19] गनौडा (बांसवाडा), नीमराना (अलवर), रामगढ (अलवर) तथा उदयपुर-I

[20] ₹ 56.68 लाखः मुद्रांक कर ₹ 43.53 लाख, सरचार्ज ₹ 4.60 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 8.55 लाख।

[21] ₹ 5.74 लाखः मुद्रांक कर ₹ 4.38 लाख, सरचार्ज ₹ 0.45 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.91 लाख।

[22] लीज डीड का निष्पादन ट्रांसफरर कम्पनी की संपत्तियों को ट्रांसफरी कम्पनी में स्थानान्तरण हेतु किया गया था।

संशोधित लीज डीड तथा संलग्न दस्तावेजों की विस्तृत जांच में पता चला कि संशोधित लीज डीड राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा कम्पनी अधिनियम की धारा 394 के तहत पारित समामेलन आदेश (29 मई 2009) जो कि रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज जयपुर द्वारा प्रमाणित (16 जुलाई 2009) था की अनुपालना में कम्पनी 'वाई' (ट्रांसफरर कम्पनी) की संपत्तियों को कम्पनी 'एक्स' (ट्रांसफरी कम्पनी) में स्थानान्तरण के उद्देश्य हेतु पंजीबद्ध थी । समामेलन आदेश के पैरा संख्या 2.1 के अनुसार ट्रांसफरर कम्पनी की 'इश्यूड, सबस्क्राईबड एवं पेड-अप पूँजी' दिनांक 31 मार्च 2008 को ₹ 48.49 लाख थी । भूमि का बाजार मूल्य जिला स्तरीय समिति (डीएलसी) की दरों के अनुसार ₹ 2.68 करोड़[23] था । तथापि, उप पंजीयक ने संपत्ति के बाजार मूल्य ₹ 2.68 करोड़ पर चार प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क राशि ₹ 14.47 लाख[24] वसूल नहीं किये जो कि अधिक था तथा मात्र ₹ 300[25] मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क के रूप में वसूल किये । इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 14.47 लाख का कम आरोपण रहा ।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2017) । सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिया गया ।

5.6.2 उप पंजीयक, बहरोड़ (अलवर) के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (अक्टूबर 2016) कि रीको, जयपुर एवं एक कम्पनी 'ए' के मध्य, रीको औद्योगिक क्षेत्र बहरोड़ (अलवर) में स्थित 78,724 वर्गमीटर[26] औद्योगिक भू-खण्ड के लिये संशोधित लीज डीड के रूप में एक दस्तावेज पंजीबद्ध हुआ (20 अक्टूबर 2015) ।

संशोधित लीज डीड तथा संलग्न दस्तावेजों की विस्तृत जांच में पता चला कि एक कम्पनी 'बी' (अविलिनीकृत कम्पनी) कम्पनी 'ए' से अविलिनीकृत हुयी, जो कि गुवाहटी उच्च न्यायालय द्वारा कम्पनी अधिनियम के प्रावधानों के तहत स्वीकृत (16 जुलाई 2014) 'स्कीम ऑफ एग्रीमेंट ऑफ अरेन्जमेन्ट' पर आधारित था । स्वीकृत अविलीनीकरण के पैरा 2(i) के अनुसार कम्पनी की 'इश्यूड, सबस्क्राईब्ड एवं पेड-अप पूँजी' दिनांक 30 सितम्बर 2013 को ₹ 12.07 करोड़[27] थी । भूमि का बाजार मूल्य डीएलसी दरों के अनुसार ₹ 24.50 करोड़[28] था । तथापि, उप पंजीयक ने सम्पत्ति के बाजार मूल्य ₹ 24.50 करोड़ पर चार प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 1.42 करोड़[29] का आरोपण नहीं किया । इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 1.42 करोड़ का अनारोपण रहा ।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2017) । सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिया गया ।

---

[23] ₹ 2.68 करोड़: 4,467 वर्गमीटर X ₹ 6,000 प्रति वर्गमीटर ।

[24] ₹ 14.47 लाख: मुद्रांक कर ₹ 10.72 लाख, सरचार्ज ₹ 1.07 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 2.68 लाख ।

[25] ₹ 300: मुद्रांक कर ₹ 100 तथा पंजीयन शुल्क ₹ 200

[26] 78,724 वर्गमीटर: भूखण्ड संख्या ई-176 से 179 तथा यूडी-I(ए) का 49,244 वर्गमीटर + भूखण्ड संख्या एसपी-2, एसपी-182, जी-180 (ए एवं बी) तथा जी-180 (डी एवं ई) का 29,480 वर्गमीटर ।

[27] ₹ 12.07 करोड़: 2,41,36,374 इक्विटी शेयर ₹ 5 प्रत्येक ।

[28] ₹ 24.50 करोड़: ₹ 9.73 करोड़ (29,480 वर्गमीटर X ₹ 3,000 डीएलसी दर + कॉर्नर भूखण्ड के लिये 10 प्रतिशत अतिरिक्त) + ₹ 14.77 करोड़ (49,244 वर्गमीटर X ₹ 3,000 डीएलसी दर) ।

[29] ₹ 1.42 करोड़: मुद्रांक कर ₹ 98.01 लाख, सरचार्ज ₹ 19.60 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 24.50 लाख ।

5.7 उपहार विलेखों पर मुद्रांक कर का कम आरोपण/अनारोपण

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।

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 31 के अनुसार उपहार के लेख्यपत्र पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स 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।

5.7.1 उप पंजीयक कार्यालय से सम्बन्धित प्रकरण

उप पंजीयक उदयपुर-I के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (अक्टूबर 2016) कि 9,11,296 वर्ग फीट आवासीय भूमि का एक उपहार विलेख एक असाईनर द्वारा एक 'असाईनी' के पक्ष में निष्पादित (22 मार्च 2016) किया गया जो कि उसका सगा भाई था। तथापि, उपहार विलेख की जांच में पता चला कि लीज डीड निष्पादित होने से पूर्व ही एक व्यक्ति 'एक्स' ने असाईनर को अपने पुत्र के रूप में गोद ले लिया था। असाईनर के गोद जाने के पश्चात सगे भाई का रिश्ता खत्म[30] हो चुका था, इसलिये मुद्रांक कर की घटी हुयी दरे लागू नहीं थी। तथापि, उप पंजीयक ने सम्पत्ति के बाजार मूल्य ₹ 15.04 करोड़ पर पांच प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर ₹ 90.22 लाख[31] के स्थान पर 2.5 प्रतिशत की दर से ₹ 45.11 लाख[32] वसूल किये। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 45.11 का कम आरोपण रहा।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2017) कि उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिया गया।

5.7.2 लोक कार्यालयों से सम्बन्धित प्रकरण

रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस, जयपुर के अभिलेखों की जांच में पाया गया (मई 2017) कि एक साझेदारी फर्म के साझेदारों में से एक ने अपनी पत्नी एवं बेटे के पक्ष में दो उपहार विलेख निष्पादित करवाये (11 फरवरी 2015), जो कि नोटेरी पब्लिक के द्वारा प्रमाणित थे। उपहार विलेखों के माध्यम से भागीदार ने अजमेर रोड़, जयपुर स्थित 54 बीघा भूमि में अपने सम्पूर्ण 45 प्रतिशत हिस्से का स्थानान्तरण किया। भूमि की सम्पूर्ण जानकारी दस्तावेज में उल्लेखित नहीं थी, इसलिये भूमि का बाजार मूल्य तथा उस पर देय मुद्रांक कर की गणना करने में लेखापरीक्षा असमर्थ रही। ये उपहार विलेख पंजीबद्ध नहीं थे।

---

[30] हिन्दु दत्तक ग्रहण एवं रखरखाव अधिनियम, 1956 की धारा 12 के अनुसार एक दत्तक बच्चा गोद लेने की तारीख से सभी प्रयोजनों के लिये अपने दत्तक माता या पिता की संतान समझा जावेगा तथा उस तारीख से बच्चे के जन्म के परिवार से संबंध विच्छेदित समझे जावेंगे तथा दत्तक परिवार में गोद लेने के बाद बने संबंध इनकी जगह लेंगे।

[31] ₹ 90.22 लाखः मुद्रांक कर ₹ 75.18 लाख तथा सरचार्ज ₹ 15.04 लाख।

[32] ₹ 45.11 लाखः मुद्रांक कर ₹ 37.59 लाख तथा सरचार्ज ₹ 7.52 लाख।

इस प्रकार उपहार विलेखों के पंजीयन नहीं होने के परिणामस्वरूप सरकार को राजस्व का नुकसान हुआ।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि सम्बन्धित उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) से जवाब प्रतीक्षित रहा।

5.8 विकासकर्ता अनुबंध पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण/ अनारोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 5(ई) के अनुसार जहां एक अनुबंध या अनुबंध का ज्ञापन, जिसके माध्यम से किसी को जिन्हें प्रोत्साहक या विकासकर्ता जिस किसी भी नाम से जाना जाता हो, को निर्माण या विकास या विक्रय या स्थानान्तरण के प्राधिकार या अधिकार दिये गये हो, उस पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर से प्रभार्य होगें। इसके पश्चात सरकार ने एक अधिसूचना जारी कर (14 जुलाई 2014) उक्त आर्टिकल के तहत निष्पादित अनुबंध पर वसूलनीय मुद्रांक कर की दरों को संशोधित किया। संशोधित दरें निम्नानुसार हैः

(i) भूमि के बाजार मूल्य का एक प्रतिशत जहां विकासकर्ता या प्रोत्साहक को अनुबन्ध या अनुबन्ध ज्ञापन या पावर ऑफ अटॉर्नी के द्वारा विकसित सम्पत्ति के किसी हिस्से को बेचने के अधिकार प्रदान नहीं किये गये हो;

(ii) जहां प्रोत्साहक या विकासकर्ता को किसी अनुबंध या अनुबंध ज्ञापन या पावर ऑफ अटॉर्नी के द्वारा विकसित भूमि के किसी भाग को बेचने के अधिकार प्रदान किये गये हो:

  (अ) विकासकर्ता या प्रोत्साहक को विकसित भूमि के समानुपातिक भाग में दिये जाने वाले प्रतिफल के बाजार मूल्य का दो प्रतिशत तथा

  (ब) भूमि के बचे हुये समानुपातिक भाग के बाजार मूल्य का एक प्रतिशत।

5.8.1 विकासकर्ता अनुबंध का पंजीयन नहीं होना

धारा 39 में यह प्रावधान है कि अचल सम्पत्ति से सम्बन्धित कोई दस्तावेज जब तक अधिनियम के तहत सही प्रकार से मुद्रांकित नहीं होगा, किसी प्राधिकारी या किसी व्यक्ति द्वारा सबूत के रूप में प्रस्तुत किया गया हो या प्राप्त हुआ हो, या किसी व्यक्ति या किसी लोक अधिकारी द्वारा प्रमाणीकृत किया गया हो, मान्य नहीं होगा। मुद्रांक अधिनियम की धारा 3 के अनुसार प्रत्येक दस्तावेज पर अधिनियम की अनुसूची के प्रावधानों में दर्शाये अनुसार शुल्क देय होगा।

उप पंजीयक आहोर (जालौर) की पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच में यह पाया गया (अगस्त 2016) कि 30 जून 2015 को निष्पादित एक विक्रय विलेख के साथ एक जॉइन्ट वेन्चर डीड संलग्न थी। जॉइन्ट वेन्चर डीड का निष्पादन (15 नवम्बर 2010) 15 व्यक्तियों द्वारा आहोर ग्राम में स्थित उनके स्वयं की 5,04,644 वर्गफीट भूमि को विकसित तथा प्रोत्साहित करने के लिये किया गया था। जॉइन्ट वेन्चर डीड पंजीबद्ध नहीं थी, परन्तु यह महाराष्ट्र राज्य में ₹ 525 के मुद्रांक पत्र पर नोटेराइज थी।

उप पंजीयक ने विक्रय विलेखों को अंपजीकृत जॉइन्ट वेन्चर डीड के आधार पर पंजीबद्ध किया, जो कि त्रुटिपूर्ण था। विक्रय विलेख, जॉइन्ट वेन्चर डीड के पंजीयन के पश्चात ही पंजीबद्ध किया जाना चाहिए था। ऐसा नहीं किया गया जिसके परिणामस्वरूप जॉइन्ट वेन्चर डीड की

प्रतिफल राशि ₹ 10.55 करोड़[33] पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 12.66 लाख[34] का अनारोपण रहा।

मामला सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिया गया।

5.8.2 विकासकर्ता अनुबंध का गलत वर्गीकरण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 7 के अनुसार यदि कोई दस्तावेज अनुसूची में वर्णित दो या दो से अधिक श्रेणियों के अन्तर्गत आता है, जिनके तहत वसूलनीय शुल्क अलग-अलग हो तो इन शुल्कों में से जो अधिकतम होगा, वह वसूलनीय होगा। विकासकर्ता अनुबंध जहां विकासकर्ता या प्रोत्साहक को अनुबन्ध या अनुबन्ध ज्ञापन या पावर ऑफ अटॉर्नी के द्वारा विकसित सम्पत्ति के किसी हिस्से को बेचने के अधिकार प्रदान नहीं किये गये हो, पर मुद्रांक कर भूमि के बाजार मूल्य के एक प्रतिशत की दर से वसूलनीय होगा।

उप पंजीयक, कोटपूतली (जयपुर) के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच में यह पाया गया (मार्च 2017) कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-8 पर स्थित 9,780 वर्ग गज भूमि के लिए एक दस्तावेज 19 वर्षों की लीज डीड के रूप में एक लेसर (भू-स्वामी) द्वारा एक लेसी (विकासकर्ता) के पक्ष में पंजीबद्ध (2 दिसम्बर 2015) करवाया गया था। लीज डीड के वर्णन में पता चला कि लेसी को भूमि 19 वर्ष के लिये लीज पर दी गयी थी तथा लीज के नियम एवं शर्तों के अनुसार लेसी को भूमि पर एक होटल विकसित करनी थी तथा लीज अवधि समाप्ति के पश्चात भूमि मय निर्माण लेसर को लौटायी जानी थी। होटल के निर्माण की लागत देय किराये की राशि में समायोजित की जानी थी। लेसी के द्वारा होटल विकसित की जानी थी तथा लीज अवधि पूर्ण होने के पश्चात लेसर को लौटायी जानी थी इसलिये दस्तावेज को विकासकर्ता अनुबंध के रूप में वर्गीकृत किया जाना चाहिए था। इस प्रकार निष्पादित दस्तावेज दो विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत आता था, जिनमें से एक विकासकर्ता अनुबंध तथा दूसरा लीड डीड से सम्बन्धित था। विकासकर्ता अनुबंध पर संपत्तियों के बाजार मूल्य ₹ 11.37 करोड़ पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 13.01 लाख[35] था। तथापि, उप पंजीयक ने मुद्रांक कर के आरोपण के लिये दस्तावेज को लीज डीड के रूप में वर्गीकृत किया तथा अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 33(ii) के अन्तर्गत दो वर्ष के औसत किराये के रूप में प्राप्त प्रतिफल पर कन्वैन्स की दर से आरोपित किया। इस प्रकार उप पंजीयक ने ₹ 13.01 लाख[36] के स्थान पर अनियमित रूप से मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 1.63 लाख[37] आरोपित किये। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 11.38 लाख का कम आरोपण रहा।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिया गया।

---

[33] ₹ 10.55 करोड़: 5,04,644 वर्गफीट X ₹ 209 प्रति वर्गफीट डीएलसी दरों के अनुसार।

[34] ₹ 12.66 लाख: मुद्रांक कर ₹ 10.55 लाख, ₹ 10.55 करोड़ के एक प्रतिशत की दर से तथा सरचार्ज ₹ 2.11 लाख।

[35] ₹ 13.01 लाख: मुद्रांक कर ₹ 11.37 लाख, सरचार्ज ₹ 1.14 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.50 लाख।

[36] ₹ 13.01 लाख: मुद्रांक कर ₹ 11.37 लाख, सरचार्ज ₹ 1.14 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.50 लाख।

[37] ₹ 1.63 लाख: मुद्रांक कर ₹ 1.26 लाख, सरचार्ज ₹ 0.12 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.25 लाख।

5.9 अचल सम्पत्तियों के विभाजन विलेखों पर मुद्रांक कर का अनारोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 42 के अनुसार जहां किसी सम्पत्ति के सह-भागीदार सम्पत्ति को कई भागों में विभाजन करते हैं या सम्पत्ति को विभाजित करने के लिये सहमत होते हैं तो ऐसे दस्तावेज पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के विभाजित भाग या भागों के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर से वसूलनीय है। सम्पत्ति के विभाजन से शेष बचे सबसे बड़े हिस्से (यदि दो या दो से अधिक हिस्से समान क्षेत्रफल के हो तो उनमें से एक) को बाकी हिस्सों से अलग माना जावेगा।

चार उप पंजीयकों[38] के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (सितम्बर 2016 से दिसम्बर 2016) कि अचल सम्पत्तियों के विक्रय विलेखों के रूप में सात दस्तावेज पंजीबद्ध थे। इन विक्रय विलेखों के वर्णन में पता चला कि सह-भागियों द्वारा सम्पत्तियों के विभाजित हिस्सों को अपनी संयुक्त भूमि के विभाजन के पश्चात बेचा गया। विभाजन विलेखों के पंजीयन के तथ्य को ना तो विक्रय विलेखों में बताया गया ना ही सुलभ संदर्भ के लिये विक्रय विलेखों के साथ पंजीकृत विभाजन विलेखों की प्रतियां संलग्न की गयी है। विभाजन विलेखों के अंपजीयन के परिणामस्वरूप सम्पत्तियों के बाजार मूल्य ₹ 17.59 करोड़ पर मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 1.23 करोड़[39] का अनारोपण रहा।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि एक दस्तावेज में निष्पादनकर्ता को वसूली हेतु नोटिस जारी किया गया तथा शेष छः दस्तावेजों में उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिये गये।

5.10 ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाइनमेन्ट पर मुद्रांक कर का अनारोपण

महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक के परिपत्र संख्या 06/2009 के अनुसार फर्म/कम्पनी के विधिक स्वरूप में परिवर्तन के दस्तावेज पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 55 के अनुसार वसूलनीय है।

5.10.1 साझेदारी फर्म का कम्पनी के रूप में पंजीयन

लेखापरीक्षा ने विक्रय/पट्टा विलेख के दो दस्तावेजों में फर्मों के विधिक स्वरूप में परिवर्तन पाया। सम्बन्धित उप पंजीयक ने विक्रय/पट्टा विलेखों के पंजीयन के समय इस तथ्य पर विचार नहीं किया। दस्तावेज जिनके आधार पर विधिक स्वरूप में परिवर्तन हुआ के निष्पादन पर सम्पत्तियों के बाजार मूल्य ₹ 98.53 करोड़[40] पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 5.91 करोड़[41] आरोपित किया जाना चाहिये था। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 5.91 करोड़ का निम्नानुसार अनारोपण रहाः

---

[38] चित्तौडगढ, लूणी (जोधपुर), उदयपुर-I तथा उदयपुर-II

[39] ₹ 1.23 करोड़: मुद्रांक कर ₹ 87.93 लाख, सरचार्ज ₹ 17.59 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 17.59 लाख।

[40] ₹ 98.53 करोड़: उप पंजीयक, जयपुर-III (दस्तावेज संख्या 176/16): ₹ 82.83 करोड़ (5,045.02 वर्गमीटर X ₹ 1,64,180 प्रति वर्गमीटर) + उप पंजीयक, उदयपुर-I (दस्तावेज संख्या 1332/15): ₹ 15.70 करोड़ (56,651 वर्गफीट X ₹ 2,771 प्रति वर्गफीट)।

[41] ₹ 5.91 करोड़: उप पंजीयक, जयपुर-III: ₹ 4.97 करोड़ (मुद्रांक कर ₹ 4.14 करोड़ तथा सरचार्ज ₹ 0.83 करोड़) + उप पंजीयक उदयपुर-I: ₹ 94.19 लाख (मुद्रांक कर ₹ 78.49 लाख तथा सरचार्ज ₹ 15.70 लाख)।

- उप पंजीयक, जयपुर-III के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच में यह पाया गया (सितम्बर 2016) कि एक दस्तावेज पट्टा विलेख के रूप में पंजीबद्ध था (जनवरी 2016)। पट्टा विलेख की जांच में पाया गया कि एक कम्पनी (लेसर) ने अपनी व्यवसायिक सम्पत्ति एक लेसी (एसएसएल) को पट्टे पर दी थी। पट्टा विलेख के वर्णन से पता चला कि पट्टे पर दी गयी सम्पत्ति एक साझेदारी फर्म (मैसर्स केजीआर) के द्वारा खरीदी गयी थी (18 नवम्बर 2006)। साझेदारी फर्म ने अपना विधिक स्वरूप एक कम्पनी (केजीआर प्रा.लि.) में परिवर्तित (18 नवम्बर 2010) कर लिया था। साझेदारी फर्म से कम्पनी में विधिक स्वरूप के परिवर्तन से सम्बन्धित तथ्य का उल्लेख ना तो पट्टा विलेख में किया गया और ना ही पंजीबद्ध दस्तावेज की प्रति दस्तावेज के साथ संलग्न की गयी। सम्बन्धित उप पंजीयक ने पट्टा विलेख के पंजीयन के समय इस तथ्य पर विचार नहीं किया। बाजार मूल्य ₹ 82.78 करोड़ पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 4.97 करोड़ देय रहा।

- इसी प्रकार, उप पंजीयक, उदयपुर-I के एक अन्य प्रकरण में यह पाया गया (अक्टूबर 2016) कि एक दस्तावेज विक्रय-विलेख के रूप में पंजीबद्ध था (अप्रैल 2015)। विक्रय विलेख की जांच में पाया गया कि एक कम्पनी (विक्रेता) ने अपनी व्यवसायिक सम्पत्ति एक व्यक्ति को बेची थी। विक्रय विलेख के वर्णन से पता चला कि बेची गयी सम्पत्ति एक साझेदारी फर्म द्वारा खरीदी गयी (14 अक्टूबर 2009) थी। साझेदारी फर्म ने कम्पनी अधिनियम के तहत अपने विधिक स्वरूप को कम्पनी में परिवर्तित (1 अप्रैल 2008) कर लिया। साझेदारी फर्म से कम्पनी में विधिक स्वरूप के परिवर्तन से सम्बन्धित तथ्य का उल्लेख ना तो विक्रय विलेख में किया गया और ना ही एक पंजीबद्ध दस्तावेज की प्रति दस्तावेज के साथ संलग्न की गयी। सम्बन्धित उप पंजीयक ने विक्रय विलेख के पंजीयन के समय इस तथ्य पर विचार नहीं किया। बाजार मूल्य ₹ 15.70 करोड़ पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 94.19 लाख देय रहा।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। सरकार ने लेखापरीक्षा मत से सहमति जताई तथा बताया (अक्टूबर 2017) कि उप-महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिये गये।

5.10.2 सीमित दायित्व भागीदारी का पंजीयन

राज्य सरकार की अधिसूचना (मार्च 2017) के अनुसार सीमित दायित्व भागीदारी अधिनियम, 2008 के अधीन भागीदारी फर्म, प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी या असूचीबद्ध पब्लिक लिमिटेड कम्पनी का सीमित दायित्व भागीदारी में परिवर्तन सम्बन्धित दस्तावेज जो कि 31 मार्च 2009 को या इसके पश्चात निष्पादित किया गया हो, पर पंजीयन शुल्क हस्तानान्तरित सम्पत्तियों के मूल्य पर 0.5 प्रतिशत की दर से प्रभार्य होगा।

चार उप पंजीयकों[42] के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (जनवरी 2017 से फरवरी 2017) कि अचल संपत्तियों से सम्बन्धित सात दस्तावेज विक्रय विलेख के रूप में पंजीबद्ध (मई 2015 से मार्च 2016) थे। इन विक्रय विलेखों की जांच में पता चला कि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा कम्पनी अधिनियम के तहत पंजीबद्ध

---

[42] उप पंजीयकः जयपुर-I, II, IV तथा VI

छः प्राइवेट लिमिटेड कम्पनियों तथा एक लिमिटेड कम्पनी के पक्ष में भूमि आवंटित की गयी थी। इन विक्रय विलेखों के वर्णन में पता चला कि कम्पनियों ने भूमि खरीदने के पश्चात अपना विधिक स्वरूप सीमित दायित्व साझेदारी में परिविर्तित कर लिया था। कम्पनियों से सीमित दायित्व साझेदारी में विधिक स्वरूप परिवर्तन के पंजीयन से सम्बन्धित तथ्य को ना तो विक्रय विलेख में दर्शाया गया और ना ही प्रतियां संलग्न की गयी। सम्बन्धित उप पंजीयकों ने विक्रय विलेखों के पंजीयन के समय इस तथ्य पर विचार नहीं किया कि स्थानान्तरित की गयी सम्पत्तियों के मूल्य ₹ 85.17 करोड़ पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 51.10 लाख[43] आरोपित किया जाना चाहिये। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 51.10 लाख का अनारोपण रहा।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। सरकार ने अक्टूबर 2017 में बताया कि एक दस्तावेज में निष्पादनकर्ता को वसूली के लिये नोटिस जारी किया गया तथा छः दस्तावेजों में उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवाये गये।

5.11 राजस्थान निवेश संवर्धन योजना के तहत मुद्रांक कर की अनियमित छूट

राजस्थान निवेश संवर्धन योजना (योजना)[44], 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। योजना के क्लॉज 3 के प्रावधानानुसार योजना नये उद्यमों, रूग्ण उद्यमों के पुनरूत्थान तथा विद्यमान उद्यमों को उनके आधुनिकीकरण/विस्तारीकरण/विविधीकरण के लिये निवेश करने पर इस शर्त के अधीन लागू होगी कि योजना की सक्रिय अवधि[45] के दौरान उद्यम को व्यावसायिक संचालन शुरू करना होगा। इसके अतिरिक्त, क्लॉज 9 में प्रावधान है कि योजना में कहीं भी बतायी गयी किसी भी शर्त के उल्लंघन की स्थिति में योजना के तहत प्राप्त लाभ वापस ले लिया जावेगा तथा पूर्व में प्राप्त लाभ को लाभ प्राप्ति की तिथि से 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज सहित वसूला जावेगा।

उप पंजीयक जयपुर-V के अभिलेखों (लीज डीड एवं विक्रय विलेख) की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (जुलाई 2016) कि रीको औद्योगिक क्षेत्र रामचन्द्रपुरा, सीतापुरा विस्तार, जयपुर में स्थित 14,434 वर्गमीटर औद्योगिक भूखण्ड के लिये एक लीज डीड रीको, सीतापुरा, जयपुर के द्वारा एक कम्पनी के पक्ष में निष्पादित की गयी (दिसम्बर 2010)। कम्पनी ने योजना के तहत लीज डीड के पंजीयन मूल्य ₹ 7.29 करोड़ पर देय मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत की छूट ₹ 18.23 लाख प्राप्त की। कम्पनी ने उक्त सम्पत्ति को बिना व्यवसायिक उत्पादन शुरू किये योजना की सक्रिय अवधि के दौरान बेच दिया (अप्रेल 2015)। इस प्रकार योजना के तहत प्राप्त लाभ योजना के क्लॉज 9 के अनुसार ब्याज सहित वसूलनीय था। इसके परिणामस्वरूप, ब्याज ₹ 17.46 लाख सहित मुद्रांक कर ₹ 35.69 लाख[46] की अवसूली रही।

---

[43] ₹ 51.10 लाख: मुद्रांक कर ₹ 42.58 लाख तथा सरचार्ज ₹ 8.52 लाख।

[44] राज्य में निवेश एवं रोजगार के अवसरों के प्रोत्साहन की एक योजना है।

[45] योजना 25 अगस्त 2010 से प्रभाव में आयी तथा 31 मार्च 2018 तक लागू है।

[46] ₹ 35.69 लाख: मुद्रांक कर में छूट ₹ 18.23 लाख तथा ब्याज ₹ 17.46 लाख।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2017) कि उप-महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिया गया।

5.12 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 सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभार्य होगा। राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 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।

अधिसूचना दिनांक 14 जुलाई 2014 के अनुसार स्थानीय निकायों द्वारा आवंटित या बेची गयी भूमि के लिये निष्पादित लीज डीड पर वसूलनीय मुद्रांक कर, प्रीमियम की राशि तथा प्रतिफल के रूप में अदा किये गये अन्य शुल्क मय ब्याज या जुर्माना यदि दस्तावेज पर लगाया गया हो तथा दो वर्ष की औसत किराया राशि पर देय होगा।

राज्य सरकार ने अपनी अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2015 के द्वारा भूमि की दर निर्धारित की:

(i) संस्थागत प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित या रीको औद्योगिक क्षेत्र के बाहर संस्थानिक प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा रही कृषि भूमियों का मूल्य उस क्षेत्र की कृषि भूमियों के मूल्य के दोगुने के बराबर होगा;

(ii) स्थानीय निकायों के द्वारा मिश्रित भू-उपयोग हेतु जारी पट्टा/लीज डीड के मामलें में भूमि का मूल्य उस क्षेत्र की वाणिज्यिक भूमि के मूल्य के 75 प्रतिशत के बराबर होगा।

तेरह उप पंजीयकों[47] के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (जुलाई 2016 से मार्च 2017) की कृषि/वाणिज्यिक/औद्योगिक/संस्थानिक/आवासीय भूमि के 30 दस्तावेजों का पंजीयन विक्रय विलेख/विकासकर्ता अनुबंध/पॉवर ऑफ अटॉर्नी के रूप में हुआ। इन दस्तावेजों के वर्णन से पता चला कि सम्बन्धित उप पंजीयकों ने सम्पत्तियों के बाजार मूल्य का निर्धारण कम दरों पर किया। अचल सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज

---

[47] उप पंजीयकः अलवर-II, अजमेर, बज्जू, बानसूर, भीलवाडा-I, जयपुर-II & V, लालगढ जाटान, कोटपुतली, लालसोट, मुकुन्दगढ, नीमराना तथा उदयपुर- II

एवं पंजीयन शुल्क ₹ 4.80 करोड़ का निम्नानुसार कम आरोपण रहाः

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	आक्षेप की प्रवृति तथा लागू नियम	मुद्रांक कर देय आरोपित	मुद्रांक कर का कम आरोपण
1	**लागू दरें सम्पत्ति के बाजार मूल्य से कम थी:** **बीस प्रकरणों में** उप पंजीयकों ने भूमि के मूल्यांकन के लिये जिला स्तरीय समिति की कृषि दरें लागू कीं जबकि इनमें से 14 प्रकरणों में भूमि आवासीय संपरिवर्तित थी तथा छः प्रकरणों में भूमि खनन सम्भावित क्षेत्र के रूप में दर्ज थी अतः जिला स्तरीय समिति की दरें उसी प्रकार से लागू की जानी थी। **तीन प्रकरणों में** उप पंजीयकों ने दस्तावेजों में अंकित मूल्य पर सम्पत्तियों का मूल्यांकन किया जबकि इनमें से दो प्रकरणों में भूमि व्यवसायिक तथा एक प्रकरण में औद्योगिक संपरिवर्तित थी। **दो प्रकरणों में** अन्य क्षेत्र की जिला स्तरीय समिति की दरें, जो कि भूमि से सम्बन्धित नहीं थी, मूल्यांकन के लिये लागू की गयी। (विक्रेता ने मुख्य सडक पर स्थित भूमि के लिये टाउनशिप योजना स्वीकृत करवायी थी, इसलिये मुख्य सडक की जिला स्तरीय समिति की दरें लागू की जानी थीं) (राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 के नियम 58)	**5.78** **3.26**	**2.52**
2	**एक प्रकरण में** 9 मार्च 2015 की अधिसूचना के अनुसार कृषि भूमि की जिला स्तरीय समिति की दर के दोगुना के स्थान पर जिला स्तरीय समिति की कृषि दरों को लागू करने से मुद्रांक कर का कम निर्धारण।	**0.74** **0.41**	**0.33**
3	**एक प्रकरण में** 14 जुलाई 2014 की अधिसूचना के अनुसार मुद्रांक कर का कम निर्धारण हुआ क्योंकि भूमि के बाजार मूल्य की गणना में ब्याज एवं अन्य शुल्क भी शामिल किये जाने थे।	**5.37** **5.26**	**0.11**
4	**तीन प्रकरणों में** अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2015 के अनुसार जिला स्तरीय समिति की वाणिज्यिक दरों का 75 प्रतिशत मूल्यांकन के रूप में लिया जाना था क्योंकि भू-खण्डों का मिश्रित भू-उपयोग किया जाना था।	**3.12** **1.28**	**1.84**
	योग	**15.01** **10.21**	**4.80**

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि 20 दस्तावेजों में उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिये गये; एक दस्तावेज में प्रकरण दर्ज किये जाने के बाद निष्पादनकर्ता द्वारा सिविल रिट पिटिशन दायर की गयी; आठ प्रकरणों में निष्पादनकर्ताओं को वसूली के लिये नोटिस जारी किये गये तथा एक प्रकरण में सम्बन्धित उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) का जवाब प्रतीक्षित रहा।

5.13 लोक कार्यालय में प्रस्तुत अथवा निष्पादित दस्तावेजों पर मुद्रांक कर का कम आरोपण/अनारोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 37 में यह प्रावधान है कि लोक कार्यालय के प्रत्येक प्रभारी व्यक्ति[48] को उसके सम्मुख प्रस्तुत या कार्यों के निष्पादन के दौरान ऐसा दस्तावेज ध्यान में आने पर जिस पर मुद्रांक कर वसूलनीय है, तो वह ऐसे प्रत्येक दस्तावेज जो कि राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 37 की उपधारा 2 के अन्तर्गत निष्पादित हुआ है या पहली बार निष्पादित हुआ है, को जांचेगा कि वह दस्तावेज उस समय राज्य में मौजूद नियमों में उल्लेखानुसार मुद्रांकित है। जब एक लोक कार्यालय के प्रभारी व्यक्ति को निरीक्षण के दौरान अथवा अन्य प्रकार से यह ध्यान में आता है कि कोई दस्तावेज सही रूप से मुद्रांकित, प्रभारित

---

[48] ऐसा अधिकारी जिसे राज्य सरकार द्वारा शासकीय राजपत्र के जरिये नियुक्त किया गया हो।

नहीं है तो वह उसे जब्त करेगा तथा तत्काल उस प्रकरण को राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 37 की उपधारा 4 के अन्तर्गत कलेक्टर को संदर्भित करेगा।

चार जिलों[49] के 16 लोक कार्यालयों[50] एवं नौ उप पंजीयक कार्यालयों[51] के 2012-13 से 2016-17 की अवधि के अभिलेखों की जांच के दौरान (सितम्बर 2016 से मई 2017) 11 लोक कार्यालयों[52] के 65 प्रकरणों तथा नौ उप पंजीयक कार्यालयों के 14 प्रकरणों में मुद्रांक कर ₹ 18.63 करोड़ के कम आरोपण/अनारोपण से सम्बन्धित निम्नलिखित कमियां पायी गयीं:

5.13.1 अचल सम्पत्तियों का साझेदारी फर्मो/कम्पनियों में योगदान/स्थानान्तरण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21 के अनुसार कन्वैन्स के दस्तावेज पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर पांच प्रतिशत की दर से वसूलनीय है। इसके अतिरिक्त अनुसूची के आर्टिकल 43(1)(सी)[53] के अनुसार साझेदारी के दस्तावेज के मामले में जहां अचल सम्पत्ति हिस्से के रूप में अंशदान की गयी हो तो मुद्रांक कर ऐसी सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स के रूप में प्रभार्य होगा।

5.13.1.1 लोक कार्यालयों से सम्बन्धित प्रकरण

चार रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस्[54] के दस्तावेजों की जांच में पाया गया (मई 2017) कि अवधि 2012-13 से 2016-17 के दौरान 24 प्रकरणों[55] में ₹ 105.71 करोड़[56] की अचल सम्पत्तियां साझेदारों के द्वारा साझेदारी फर्मों में साझेदारी विलेख के माध्यम से उनकी हिस्सा पूंजी के रूप में अंशदान की गयी। इन साझेदारी विलेखों पर संपत्तियों के बाजार मूल्य ₹ 105.71 करोड़ पर पांच प्रतिशत की दर से ₹ 6.34 करोड़[57] के स्थान पर प्रत्येक दस्तावेज पर ₹ 500 से ₹ 2,000 की दर से ₹ 0.14 लाख मुद्रांक कर के रूप में वसूल किये गये। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर ₹ 6.34 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। विभाग ने अक्टूबर 2017 में बताया कि एक दस्तावेज में सम्पूर्ण आक्षेपित राशि ₹ 49.87 लाख वसूल किये गये; 21 दस्तावेजों में निष्पादनकर्ताओं को वसूली के लिये नोटिस जारी किये गये; एक अन्य दस्तावेज में उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां एक प्रकरण दर्ज करवाया गया तथा

---

[49] भीलवाडा, जयपुर, कोटा तथा उदयपुर।

[50] नगर निगमः कोटा तथा उदयपुर; नगर परिषद भीलवाडा; भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण क्षेत्रिय कार्यालय, जयपुर; रीकोः भीलवाडा, बाईस गोदाम (जयपुर), मालवीय नगर (जयपुर), कोटा तथा उदयपुर; रजिस्ट्रार ऑफ फर्मसः भीलवाडा, जयपुर सिटी, कोटा तथा उदयपुर; शहरी विकास न्यासः भीलवाडा, कोटा तथा उदयपुर।

[51] उप पंजीयकः बांसवाडा, बाडमेर, जयपुर-I, जोधपुर- III, झुंझुनु, कोटपुतली, फागी, सुजानगढ (चुरू) तथा उदयपुर- I

[52] नगर परिषद भीलवाडा, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जयपुर, रजिस्ट्रार ऑफ फर्मसः भीलवाडा, जयपुर, कोटा तथा उदयपुर, रीकोः बाईस गोदाम (जयपुर), मालवीय नगर (जयपुर), कोटा, शहरी विकास न्यासः भीलवाडा तथा उदयपुर।

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

[54] भीलवाडा, जयपुर, कोटा तथा उदयपुर।

[55] चौबीस प्रकरणः भीलवाडाः 11 प्रकरण; कोटाः 10 प्रकरण; जयपुर शहरः दो प्रकरण तथा उदयपुरः एक प्रकरण।

[56] डीएलसी दरों के अनुसार।

[57] ₹ 6.34 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 5.28 करोड़ तथा सरचार्ज ₹ 1.06 करोड़।

शेष एक प्रकरण में सम्बन्धित उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) से जवाब प्रतीक्षित रहा। सरकार का संशोधित उत्तर प्रतीक्षित रहा (नवम्बर 2017)।

5.13.1.2 उप पंजीयक कार्यालयों से सम्बन्धित प्रकरण

सात उप पंजीयकों[58] के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान विक्रय विलेखों के वर्णन से पता चला (सितम्बर 2016 से फरवरी 2017) कि आठ प्रकरणों में, व्यक्तियों द्वारा उनके स्वामित्व की भूमि, साझेदारी फर्मों में, उनके हिस्से के रूप में स्थानान्तरित की गयी तथा एक प्रकरण में व्यक्तियों द्वारा उनके स्वामित्व की भूमि, एक कम्पनी में उनके हिस्से के रूप 26 मार्च 2012 से पूर्व स्थानान्तरित की गयी। व्यक्तिगत स्वामी/स्वामियों (असाइनर्स) ने अपने स्वयं की भूमि असाइनिज (साझेदारी फर्मों/कम्पनी) को हस्तानान्तरित (असाइन्ड) की इसलिये असाइनिज उक्त सम्पत्तियों के एक मात्र स्वामी बन गये। व्यक्तियों के स्वामित्व की ₹ 42.94 करोड़ मूल्य की अचल सम्पत्तियां दूसरों को स्थानान्तरित हो गयी जिस पर मुद्रांक कर ₹ 3.01 करोड़[59] वसूलनीय था। उप पंजीयकों ने विक्रय विलेखों के पंजीयन के समय इसे वसूल नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर ₹ 3.01 करोड़ का अनारोपण हुआ।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। विभाग ने अक्टूबर 2017 में बताया कि एक दस्तावेज में निष्पादनकर्ता को वसूली के लिये नोटिस जारी किया गया; छः दस्तावेजों में उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवाये गये तथा एक दस्तावेज में आक्षेपित राशि ₹ 4.28 लाख के विरूद्ध ₹ 3.67 लाख वसूल किये गये। एक प्रकरण में विभाग ने लेखापरीक्षा मत से असहमति जताते हुए कहा कि मार्च 2012 से पूर्व अचल सम्पत्तियों के स्थानान्तरण पर कन्वैन्स से मुद्रांक कर के आरोपण सम्बन्धित प्रावधान नहीं थे। उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि मार्च 2012 से पूर्व भी अचल सम्पत्तियों के स्थानान्तरण पर आर्टिकल 21 के तहत मुद्रांक कर वसूलनीय था। इसके अतिरिक्त, सरकार दो प्रकरणों में पहले ही लेखापरीक्षा मत से सहमत हो चुकी है जिनमें अचल सम्पत्तियों का स्थानान्तरण मार्च 2012 से पूर्व हुआ था। सरकार का संशोधित उत्तर प्रतीक्षित रहा (नवम्बर 2017)।

5.13.2 साझेदार की निवृति पर सम्पत्तियों का हस्तांतरण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 43(2)(ए) के अनुसार साझेदारी फर्म के विघटन या साझेदार के निवृत्त होने पर एक साझेदार द्वारा सम्पत्ति में से अपना हिस्सा प्राप्त किया जाता है और सम्पत्ति का यह हिस्सा उस साझेदार से भिन्न दूसरे साझेदार द्वारा अपने हिस्से के रूप में साझेदारी फर्म में अपने अंशदान के लिये लाया गया था तो ऐसे दस्तावेज पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर से मुद्रांक कर वसूलनीय होगा।

रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस् जयपुर, कोटा, उदयपुर एवं नगर परिषद भीलवाडा के अभिलेखों की वर्ष 2012-13 से 2016-17 की जांच में पता चला (मई 2017) कि साझेदारी फर्मों के पांच प्रकरणों में साझेदार/साझेदारों के द्वारा उनकी निवृति या शामिल होने पर मूल्य ₹ 13.89 करोड़ की अचल सम्पत्तियां इन साझेदारों के अलावा, अन्य साझेदारों ने साझेदारी फर्मों में उनके हिस्से के रूप में प्राप्त की गयी (मई 2011 से अगस्त 2016)। इन साझेदारी

---

[58] उप पंजीयकः बांसवाडा, बाडमेर, जयपुर-I, जोधपुर- III, झुन्झुनू, सुजानगढ (चुरू) तथा उदयपुर-I

[59] ₹ 3.01 करोड़: मुद्रांक कर ₹ 2.15 करोड़, सरचार्ज ₹ 42.94 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 42.94 लाख।

विलेखों पर सम्पत्तियों के बाजार मूल्य ₹ 13.89 करोड़ पर पांच प्रतिशत की दर से देय मुद्रांक कर ₹ 83.37 लाख[60] के स्थान पर प्रत्येक प्रकरण में ₹ 500 की दर से कुल ₹ 0.03 लाख अदा की गयी। तथापि, सम्बन्धित लोक कार्यालयों के प्रभारी अधिकारियों ने मुद्रांक कर की कम वसूली के बारे में सम्बन्धित कलेक्टर (मुद्रांक) को सूचित नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप, सरचार्ज ₹ 13.89 लाख सहित मुद्रांक कर ₹ 83.34 लाख का कम आरोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। विभाग ने अक्टूबर 2017 में बताया कि तीन प्रकरणों में निष्पादनकर्ताओं को वसूली के लिये नोटिस जारी किये गये तथा शेष दो प्रकरणों में सम्बन्धित उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) से जवाब प्रतीक्षित रहा। सरकार का उत्तर प्रतीक्षित रहा (नवम्बर 2017)।

5.13.3 लीज डीडों के निष्पादन/पंजीयन का अभाव

अधिसूचना दिनांक 14 जुलाई 2014 के अनुसार, शहरी विकास न्यासों, रीको एवं राज्य सरकार के द्वारा आवंटित या बेची गयी भूमि के लिये निष्पादित लीज डीड या विक्रय विलेख दस्तावेज को निष्पादन की तिथि से दो माह के भीतर पंजीयन के लिये प्रस्तुत किया गया हो तो उस पर मुद्रांक कर, प्रीमियम की राशि तथा प्रतिफल के रूप में अदा किये गये अन्य शुल्कों मय ब्याज या जुर्माना, यदि दस्तावेज पर लगाया गया हो तथा दो वर्ष के औसत किराये पर पांच प्रतिशत की दर से वसूलनीय है।

5.13.3.1 दो शहरी विकास न्यासों (भीलवाडा तथा उदयपुर) के अभिलेखों की वर्ष 2012-13 से 2016-17 की जांच में पता चला (मई 2017) कि इन शहरी विकास न्यासों द्वारा 24 भूखण्डों[61] की नीलामी की गयी तथा सफल बोलीदाताओं या खरीददारों को इनका आवंटन किया गया (मार्च 2012 से जनवरी 2017)। खरीददारों के द्वारा इन भूखण्डों की कीमत शहरी विकास न्यासों में जमा करवा दी गयी। आवंटन अभिलेखों की जांच में पता चला कि खरीददारों के द्वारा शहरी विकास न्यासों के साथ लीज डीडों का निष्पादन नहीं करवाया गया। तथापि, लोक कार्यालय के प्रभारी अधिकारियों ने सम्बन्धित कलक्टरों (मुद्रांक) को धारा 37 की उपधारा 4 के अन्तर्गत ना तो भूखण्डों के विक्रय के बारे में सूचित किया ना ही लीज डीडों के निष्पादन के लिये कोई कार्यवाही की। इसके परिणामस्वरूप, कीमत या प्रतिफल राशि ₹ 19.59 करोड़ पर मुद्रांक कर ₹ 1.35 करोड़[62] का अनारोपण रहा।

प्रकरण विभाग के ध्यान में लाया गया तथा सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। विभाग ने अक्टूबर 2017 में बताया कि छः प्रकरणों में सम्पूर्ण आक्षेपित राशि ₹ 18.14 लाख की वसूली की गयी; एक प्रकरण में आक्षेपित राशि ₹ 21.37 लाख के विरूद्ध ₹ 19.97 लाख की वसूली की गयी; 14 प्रकरणों में निष्पादनकर्ताओं को वसूली के लिये नोटिस जारी किये गये तथा शेष तीन प्रकरणों में सम्बन्धित उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) से जवाब प्रतीक्षित रहा। सरकार का उत्तर प्रतीक्षित रहा (नवम्बर 2017)।

---

[60] ₹ 83.37 लाखः मुद्रांक कर ₹ 69.48 लाख तथा सरचार्ज ₹ 13.89 लाख।

[61] भीलवाड़ा के तीन प्रकरण तथा उदयपुर के 21 प्रकरण।

[62] ₹ 1.35 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 96.04 लाख, सरचार्ज ₹ 19.21 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 19.60 लाख।

5.13.3.2 तीन रीको कार्यालयों[63] के अभिलेखों की जांच में पता चला (मई 2017) कि रीको ने 11 भूखण्ड[64] 11 उद्यमियों को बेचे या आवंटित किये (नवम्बर 2012 से दिसम्बर 2016)। तथापि, खरीददारों ने उक्त भूखण्डों की लीज डीडों का निष्पादन तथा पंजीयन नहीं करवाया। रीको के प्रभारी अधिकारियों ने ना तो लीज डीड के निष्पादन हेतु कोई कार्यवाही की ना ही सम्बन्धित कलेक्टर (मुद्रांक) को सूचित किया। इसके परिणामस्वरूप, इन भूखण्डों की प्रतिफल राशि ₹ 36.45 करोड़ पर मुद्रांक कर ₹ 2.42 करोड़[65] का अनारोपण हुआ।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। सरकार ने बताया (सितम्बर 2017) कि सात प्रकरणों में निष्पादनकर्ताओं को वसूली के लिये नोटिस जारी किये गये; एक प्रकरण में उपमहानिरीक्षक (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवाया गया जबकि शेष तीन दस्तावेजों में सम्बन्धित उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) का जवाब प्रतीक्षित रहा।

5.13.3.3 कलेक्टर (राजस्व) जयपुर के अभिलेखों की जांच के दौरान पाया गया कि पांच प्रकरणों में तहसील फागी एवं कोटपुतली में सरकारी भूमि पांच कम्पनियों को आवंटन आदेशों के निर्देशानुसार कीमतन आवंटित की गयी। इन आवंटनों से सम्बन्धित लीज डीडों की पंजीबद्ध प्रतियां कलेक्टर (राजस्व) जयपुर के अभिलेखों में उपलब्ध नहीं थी। इन लीज डीडों के पंजीयन का मामला उप पंजीयक फागी तथा कोटपुतली के ध्यान में लाया गया (जनवरी 2017 से फरवरी 2017)। उप पंजीयक कोटपुतली ने बताया (मार्च 2017) कि इन आवंटनों से सम्बन्धित लीज डीड इस कार्यालय में पंजीबद्ध नहीं है। इसलिये भूमि के मूल्य ₹ 32.65 करोड़ पर मुद्रांक कर ₹ 2.28 करोड़[66] वसूलनीय था। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर ₹ 2.28 करोड़ का अनारोपण रहा। उप पंजीयक, फागी का उत्तर प्राप्त नहीं हुआ।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि तीन प्रकरणों में वसूली बकाया है तथा दो प्रकरणों में सम्बन्धित उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) का जवाब प्रतीक्षित रहा।

5.13.4 रियायती अनुबन्ध पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 20ए[67] के अनुसार रियायती अनुबन्ध[68] का दस्तावेज जहां कुल पूंजीगत निवेश ₹ 500 करोड़ से अधिक परन्तु ₹ 1000 करोड़ से कम हो पर मुद्रांक कर ₹ दो करोड़ वसूलनीय होगा। 14 जुलाई 2014 से पूर्व में निष्पादित रियायती अनुबन्ध वित्त अधिनियम 2014 के लागू होने के 30 दिनों के भीतर मुद्रांकित किये जाने चाहिए थे।

---

[63] बाईस गोदाम जयपुर, कोटा तथा मालवीय नगर जयपुर।

[64] मालवीय नगर जयपुर के तीन प्रकरण, बाईस गोदाम जयपुर के दो प्रकरण तथा कोटा के छः प्रकरण।

[65] ₹ 2.42 करोड़: मुद्रांक कर ₹ 1.82 करोड़, सरचार्ज ₹ 36.45 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 23.47 लाख।

[66] ₹ 2.28 करोड़: मुद्रांक कर ₹ 1.63 करोड़, सरचार्ज ₹ 32.65 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 32.65 लाख।

[67] राजस्थान वित्त अधिनियम, 2014 द्वारा 14 जुलाई 2014 को जोडा गया।

[68] रियायती अनुबंध से आशय राज्य सरकार, स्थानीय प्राधिकरण, सार्वजनिक उपक्रमों या अन्य वैधानिक संस्था द्वारा किये गये ऐसे अनुबंध से है जिसमें अधिकार, भूमि या सम्पत्ति का दिया जाना निहित हो तथा 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 हो।

भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, नई दिल्ली की वेबसाइट पर उपलब्ध सूचना से पता चला (मई 2017) कि राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण एवं एक रियायती के मध्य राजस्थान राज्य में स्थित एक परियोजना[69] के लिये 14 दिसम्बर 2012 को डिजाईन, निर्माण, वित्त, संचालन एवं हस्तांतरण आधार पर एक रियायती अनुबन्ध का निष्पादन हुआ। परियोजना की लागत ₹ 677.79 करोड़ थी। ₹ 2.40 करोड़ मय सरचार्ज ₹ 40 लाख के स्थान पर रियायती अनुबन्ध मात्र ₹ 100 से मुद्रांकित था। इसके परिणामस्वरूप, ₹ 2.40 करोड़ राजस्व की कम प्राप्ति हुई।

प्रकरण सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2017)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2017) कि वसूली के लिये निर्देश जारी किये गये।

---

[69] राष्ट्रीय राजमार्ग विकास परियोजना चरण-IV के तहत राजसमन्द-भीलवाडा अनुभाग पर राष्ट्रीय राजमार्ग-758 (0.000 किलोमीटर से 87.250 किलोमीटर)।