अध्याय 4: अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालन हेतु प्रणाली और नियंत्रण की पर्याप्तता

4.1 इस अध्याय में, लेखापरीक्षा ने यह सुनिश्चित करने का प्रयास किया कि क्या रियल एस्टेट क्षेत्र में अधिनियम के सामान्य एवं विशेष प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए मौजूदा प्रणाली एवं नियंत्रण पर्याप्त है।

सीबीडीटी द्वारा जारी किए गए विभिन्न परिपत्रों और निर्देशों के साथ पठित आयकर अधिनियम, 1961 और आयकर नियमावली, 1962 में व्यय की स्वीकार्यता और कटौती के लिए निर्धारिती द्वारा पूरी की जाने वाली शर्तें दी गई है। निर्धारण अधिकारियों से आकलन कार्रवाई या अन्य प्रासंगिक विभागीय कार्रवाई के दौरान अनुपालन का सत्यापन करना अपेक्षित था।

2012 में वित्त मंत्रालय द्वारा प्रकाशित 'काले धन पर श्वेत पत्र' में, जिसमें रियल एस्टेट क्षेत्र को काले धन के खतरे के प्रति सबसे ज्यादा संवेदनशील क्षेत्रों के रूप में पहचाना गया है, काले धन की उत्पत्ति के लिए दो अलग-अलग कार्य प्रणाली का वर्णन किया गया है। पहला यह कि समस्त आय या सम्बन्धित कार्यकलापों की सूचना या घोषणा नहीं करना। काले धन की उत्पत्ति हेतु दूसरा परिष्कृत दृष्टिकोण जिसे प्राय: ज्यादा पसंद किया जाता है, में वित्तीय रिकॉर्ड और लेखांकन में हेर फेर शामिल होता है जिसके द्वारा अधिकारियों को प्रस्तुत किए गए खाते गलत तरीके से तैयार किए जाते हैं और आय की घोषणा करने के लिए रिपोर्ट करने से पहले खातों में छेड़ छाड़ कर प्रस्तुत करने हेतु तैयार किए जाते है जिससे अलिखित, अघोषित एवं बिना रिपोर्ट की गई आय होती है जिसे काला धन माना जाता है।

'काले धन पर श्वेत पत्र' में पहचाने गए खातों में हेर फेर करने के कुछ तरीके है, जिनमें शेयर आवेदन राशि के माध्यम से पूंजी लगाना, उच्च प्रीमियम पर शेयर जारी करना और अपनी स्वयं की पूंजी लगाना तथा विदेशी कम्पनियों/ संस्थाओं के माध्यम से शेयर पूंजी लगाना। बही खातों में फर्जी असुरक्षित ऋण दिखाना भी हेरफेर करने का एक तरीका हो सकता है।

प्रचलित बाजार मूल्य (स्टॉम्प शुल्क के उद्देश्य हेतु अपनाई गई कीमत) से बिक्री/खरीद के दौरान अचल संपत्ति का अवमूल्यन एवं निर्माण व्यय का बढ़ाना भी रियल एस्टेट क्षेत्र में काले धन की उत्पत्ति का स्त्रोत है।

लेखापरीक्षा द्वारा निर्धारण रिकॉर्डों से यह जानने का प्रयास किया गया कि क्या रियल एस्टेट क्षेत्र में इन तरीकों से काला धन उत्पन्न हो रहा है और प्रयोग

किया गया है एवं क्या आयकर विभाग ऐसे काले धन का पता लगाने और इसे संवीक्षा के लिए चुनी गई रिटर्नों की सवींक्षा करते समय कर दायरे में लाने के लिए सचेत है।

लेखापरीक्षा जांच के परिणाम आगामी पैराग्राफ में दिए गए है।

4.2 सम्पत्तियों के अवमूल्यन के माध्यम से काले धन की उत्पत्ति

4.2.1 अचल संपत्तियों की बिक्री और खरीद में अवमूल्यन के मुद्दे को हल करने के लिए धारा 43सीए (वित्त अधिनियम 2013 द्वारा प्रस्तुत) एवं धारा 50सी विक्रेता के हाथों में अंतर राशि पर कर लगाने का प्रावधान[22] करती है यदि अचल संपत्ति का बिक्री मूल्य स्टॉम्प ड्यूटी प्राधिकारी के द्वारा अंगीकृत मूल्य से कम है।

चयनित प्रभारों में निर्धारण अभिलेखों की जांच के दौरान और उन्हें आरओ/एसआरओ से एकत्रित डाटा के साथ संयोजन से हमने 58 मामले[23] पाये जहां निर्धारण अधिकारी से ₹ 63.91 करोड़ के कर प्रभाव से जुडे विक्रेताओं के हाथ में व्यापार आय/पूंजीगत लाभ की गणना के लिए अचल संपत्ति के मूल्य को अपनाने में गलतियां हुई। उदाहरण के लिए एक मामला नीचे दिया गया है:

क. गुजरात में प्रधान सीआईटी-।। सूरत प्रभार में निर्धारण वर्ष 2013-14 के दौरान निर्धारिती श्री बलवंत राय भीखाभाई वैशी ने ₹ 3.19 करोड़ के मूल्य पर अचल संपत्ति हस्तांतरित की थी। तथापि, स्टॉम्प शुल्क प्राधिकारी के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य ₹ 16.36 करोड़ था। धारा 50सी के अनुसार मूल्य अपनाने में आयकर विभाग की तरफ से चूक के परिणामस्वरूप ₹ 3.94 करोड़ कर की ब्याज सहित कम उगाही हुई।

4.2.2 वित्त अधिनियम, 2013 के द्वारा धारा 56(2)(vii)(बी) को उपयुक्त रूप से संशोधित किया गया ताकि वास्तविक बिक्री पर अचल सम्पत्ति के स्टॉम्प शुल्क मूल्यांकन से अधिक पर, यदि यह अन्तर ₹ 50,000 से अधिक है, और खरीददार व्यक्ति या एचयूएफ है तो खरीददार के हाथों में 'अन्य स्त्रोतो से आय' के रूप में उस पर कर लगाया जा सके।

चयनित प्रभारों में निर्धारण अभिलेखों की जांच के दौरान हमने 21 मामले[24] पाये जहां निर्धारण अधिकारी से ₹ 9.69 करोड़ के कर प्रभाव वाली आय की गणना के

---

[22] धारा 43सीए संपति की बिक्री से आय व्यापार और पेशे से आय की गणना के लिए लागू है, जबकि धारा 50सी पूंजी संपति की बिक्री से पूंजीगत लाभ की गणना के लिए है

[23] बिहार-8, छत्तीसगढ-3, दिल्ली-1, गुजरात-29, झारखंड-4, कर्नाटक-1, मध्य प्रदेश-6, महाराष्ट्र-2, तमिलनाडु-2, पश्चिम बंगाल-1 और उत्तर प्रदेश-1

[24] छत्तीसगढ-1, गुजरात-14, झारखंड-2, मध्य प्रदेश-3 और तमिलनाडु-1

लिए अचल सम्पति के मूल्य को अपनाने में गलतियां हुई। उदाहरण के लिए एक मामला नीचे दिया गया है:

क. प्रधान सीआईटी-। इंदौर प्रभार, मध्य प्रदेश में नि.व. 2014-15 के लिए श्री जितेन्द्र कुमार सोनी के मामले में नवम्बर 2013 में धारा 143(3) के अन्तर्गत निर्धारण हुआ। लेखापरीक्षा ने देखा कि निर्धारति ने जुलाई 1980 में विक्रेता (मै. यूनाइटिड टायर्स प्रा.लि.) के साथ एक प्लाट खरीदने के लिए समझौता किया और सम्पूर्ण मूल्य ₹ 4.50 लाख का नकद भुगतान कर दिया। अगस्त 2013 में निर्धारति ने इस प्लाट को अपने नाम में पंजीकृत करा लिया। पंजीकरण की तिथि को स्टाम्प डयूटी प्राधिकारी के अनुसार उक्त प्लाट का मूल्य ₹ 7.18 करोड़ था।

धारा 56(2)(vii)(बी) के अनुसार यदि समझौते की तिथि और संपत्ति के पंजीकरण की तिथि भिन्न हो और विक्रय मूल्य की राशी का भुगतान नकद किया गया हो, ऐसी दशा में संपत्ति के पंजीकरण की तिथि को प्रचलित उचित बाजार मूल्य को विक्रय मूल्य के रूप में माना जाएगा। पुन: वास्तविक क्रय मूल्य और उचित बाजार मूल्य के अंतर को क्रेता के हाथों में 'अन्य स्त्रोत से आय' के रूप में माना जाएगा। अत: ₹ 7.13 करोड़ के अन्तर की राशी को निर्धारति की आय मानकर कर लगाया जाना चाहिए था। इस त्रुटि के कारण ₹ 7.13 करोड़ की कम आय का आकलन हुआ परिणामस्वरूप ₹ 3.24 करोड़ का कर, ब्याज सहित, कम लगा।

4.2.3 लेखापरीक्षा ने धारा 56(2)(vii)(बी) और 43सीए के प्रावधानों का अनुपालन देखने के लिए मुम्बई में ₹ 3,01,301 करोड़ के 9,10,151 लेनदेनों[25] के डाटा (आईजीआर महाराष्ट्र द्वारा प्रदत्त) का जहां पैन उपलब्ध था, का विश्लेषण किया। इसके लिए हमने निम्नलिखित मापदण्ड अपनाए:

क. ₹ 10 लाख के बराबर या उससे अधिक मूल्य की बिक्री वाले लेनदेन;

ख. स्टैम्प शुल्क के मूल्य और बिक्री मूल्य के बीच अंतर ₹ 50,000 से अधिक था, और

ग. लेनदेन 1 अप्रैल 2013 या उसके बाद पंजीकृत किए गए थे।

लेखापरीक्षा ने 40,906 ऐसे लेनदेन देखे जिनमें पैन के अनुसार, क्रेता या तो व्यक्ति थे अथवा एचयूएफ थे और इस प्रकार इन पर धारा 56(2)(vii)(बी) के

---

[25] इस डाटा का प्रयोग यहां पर धारा 56(2)(VII)(बी), 43सीए और 50सी की अनुपालना देखने के लिए किया गया है । इस डाटा का पैरा 2.3.2 में सम्पत्ति पंजीकरण अभिलेखों में संव्यवहार करने वाले पक्षों के पैन की उपलब्धता की जांच करने के लिए भी किया गया है ।

प्रावधान लागू होते थे। ऐसे लेनदेनों में स्टाम्प डयूटी मूल्यांकन एवं विक्रय मूल्य में कुल अंतर ₹ 6,057 करोड़ का था।

हमारे चयनित नमूने में पैन के कॉमन फील्ड के डाटा से संयोजन करने पर हमें ₹ 1816 करोड़ के अंतर वाले 4,033 लेनदेन मिले जिन पर अधिनियम की धारा 56(2)(vii)(बी) और 43सीए के अन्तर्गत कर लगाया जाना चाहिए था। चयनित निर्धारण प्रभारों में 19 निर्धारण मामलों में 976 लेनदेन की नमूना जांच में लेखापरीक्षा ने देखा कि आयकर विभाग ने तीन निर्धारण मामलों से संबंधित केवल 37 लेनदेनों (अर्थात चार *प्रतिशत*) के संबंध में कार्रवाई की थी। शेष 16 निर्धारण मामलों से संबंधित 939 लेनदेनों में लेखापरीक्षा ने ₹ 86.78 करोड़ के राजस्व प्रभाव वाले ₹ 256.80 करोड़ का कम मूल्यांकन देखा (धारा 43सीए के अन्तर्गत) लेकिन आयकर विभाग ने कोई कार्रवाई नहीं की थी। एक मामला नीचे दिया गया है:

क. महाराष्ट्र में, प्र.सीआईटी (केन्द्रीय)-।।। मुम्बई प्रभार, मार्च 2016 में धारा 143(3) के तहत निर्धारण वर्ष 2014-15 के लिए मैसर्स मैराथन रियल्टी लिमिटेड का आकलन पूर्ण कर लिया गया था। राज्य पंजीकरण प्राधिकारियों द्वारा प्रदत्त आंकडों से देखा गया कि अचल संपत्ति के 11 लेनदेनों में बाजार मूल्य (स्टाम्प डयूटी प्राधिकारी के अनुसार) और लेनदेन मूल्यों के बीच ₹ 18.21 करोड़ का अन्तर था। इस प्रकार, इस अंतर राशि को धारा 43सीए के तहत कर में लाने की आवश्यकता थी। चूक के परिणामस्वरूप ₹ 18.21 करोड़ की आय का कम निर्धारण हुआ जिस में ₹ 5.91 करोड़ का कर प्रभाव शामिल है।

ऐसे लेनदेन जहां बिक्री मूल्य का कम मूल्यांकन किया गया था और बिक्री मूल्य स्टॉम्प शुल्क के लिए मूल्यांकन से कम था उन पर धारा 43सीए/50सी के अन्तर्गत विक्रेता पर और धारा 56(2)(vii)(बी) के अन्तर्गत क्रेता कर से बच सकते हैं इस प्रकार इस प्रक्रिया से कालाधन जुटाने का उच्च जोखिम है।

4.3 बेहिसाबी धन का समावेशन

लेखापरीक्षा ने रियल एस्टेट क्षेत्र में बेहिसाबी/अघोषित धन के समावेशन के पहलू की जांच करते समय अपनी जांच दो महत्वपूर्ण पुस्तक प्रविष्टियों - 'शेयर प्रीमियम' और 'असुरक्षित ऋण' पर केन्द्रित की। लेखापरीक्षा जांच के परिणामों की अनुवर्ती पैराग्राफों में चर्चा की गई है।

4.3.1 उच्च प्रीमियम पर शेयर जारी करना

शेयर प्रीमियम शेयरों पर अंकित मूल्य के अतिरिक्त, कम्पनी के शेयर लेने हेतु कम्पनी को अभिदाता/शेयर धारक द्वारा भुगतान की गई राशि है।

आयकर नियमावली, 1962 के नियम 11यूए के साथ पठित अधिनियम की धारा 56(2)(viiए) और (viiबी) शेयर और प्रतिभूति के उचित बाजार मूल्य (एफएमबी) के लिए निम्नलिखित दो पद्धतियों को स्वीकारता है।

- निवल परिसंपत्ति मूल्य (एनएवी) पद्धति संस्था का परिसंपत्ति आधार और मूल्यांकन तिथि तक संबद्ध देयता के संदर्भ में कारोबार का मूल्य दर्शाती है।
- घटता हुआ मुक्त नकदी प्रवाह' (डीसीएफ) पद्धति निर्धारित पूर्वानुमानित अवधि हेतु अपने मुक्त नकद प्रवाह पर कमी करते हुए कारोबार और उसके बाद निरंतर मूल्य का मूल्यांकन करती है।

चयनित निर्धारण अभिलेखो की जांच के दौरान हमने रियल एस्टेट क्षेत्र में निर्धारितियों के 24 मामले[26] देखे, जहां शेयर निवासी और अनिवासी संस्थानों को ₹ 170 से ₹ 4,990 तक के उच्च प्रीमियम पर जारी किये गये थे। लेखापरीक्षा ने देखा कि अधिकतर डीसीएफ पद्धति शेयर के एफएमवी के मूल्यांकन के लिए सनदी लेखाकारों (सीए)/व्यापारी बैंकरों द्वारा प्रयोग की जा रही थी। निर्धारितियों ने अत्यधिक उच्च भविष्य विकास अनुमान का प्रयोग किया, जो सीए या व्यापारी बैंकरो द्वारा निर्धारितियों के मामले की वर्तमान स्थिति का पता लगाये बिना और समान कारोबार में तुलनात्मक लेखांकन अनुपात को उचित महत्व दिये बिना, अस्वीकृति सहित मूल्यांकन प्रमाणपत्र जारी करने के लिए प्रयोग किये गये थे।

4.3.1.1 लेखापरीक्षा ने ऐसे मामले देखे जहां उच्च प्रीमियम पर शेयर जारी किये गये थे और कई अभिदाता कम्पनीयों के निदेशक समान थे जो इस बाम का संकेत करती है कि संदिग्ध धन को कई रास्तों से घुमाते हुए प्रयोग किया गया हो। एओ ने अभिदाता कम्पनीयों की सूचना को धन के स्त्रोत की जांच के लिए और यह सुनिश्चित करने के लिए कि बेहिसाबी धन/स्वयं के धन को निर्धारिती द्वारा शेयर प्रीमियम के रूप में प्रयोग नहीं किया था, सम्बन्धित जेएओ के साथ साझा नहीं किया था। दो मामले नीचे सोदाहरण दिए गए हैं:

---

[26] आंध्र प्रदेश एवं तेलंगाना-3 मामले, दिल्ली-2 मामले, हरियाणा-5 मामले, महाराष्ट्र-8 मामले, पंजाब-1, तमिलनाडु-4 मामले और पश्चिम बंगाल-1 मामला

क. महाराष्ट्र, प्रधान सीआईटी (सेन्ट्रल)-III मुम्बई प्रभार में, नि.व. 2010-11 के लिए मैसर्स आरकेडब्ल्यू डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड का दिसम्बर 2012 में धारा 143(3) के अन्तर्गत निर्धारण ₹ 1.44 करोड़ की आय निर्धारित करते हुए पूर्ण किया गया था। मामले को 30 अभिदाताओं से प्राप्त ₹ 78.70 करोड़ के शेयर प्रीमियम की जांच के लिए पुन: खोला गया था और मार्च 2016 में उसी आय पर धारा 143(3) के साथ पठित धारा 147 के अन्तर्गत पुन: निर्धारित किया गया था। कार्यालय नोट में यह उल्लिखित था कि ग्राहक की पहचान, यथार्थता और उधार-पात्रता की पुन: निर्धारण के दौरान जांच की गई और कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं देखा गया। तथापि, लेखापरीक्षा ने नोटिस किया कि 12 संस्थानों जिनके समान निदेशक थे जो वि.व. 2008-09 और वि.व. 2009-10 से थे, ने शेयर प्रीमियम के रूप में ₹ 10.79 करोड़ दिये थे। इन कम्पनियों के तुलन-पत्र या लाभ और हानि खातों में कोई मजबूती नहीं थी क्योंकि उनके पास न के बराबर आरक्षित निधि और परिसम्पत्तिया या कारोबारी गतिविधियां और मामूली आय थी लेकिन ऋण की भारी मात्रा थी। इस प्रकार शेयर प्रीमियम के माध्यम से बेहिसाबी राशि के समावेशन की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है।

ख. महाराष्ट्र, प्रधान सीआईटी XIV, मुम्बई प्रभार में, नि.व. 2009-10 के लिए मैसर्स गैलेक्सी इन्फ्राप्रोजेक्टस डिवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड का निर्धारण 10 अभिदाताओं से प्राप्त ₹ 9 करोड़ के शेयर प्रीमियम की जांच के लिए पुन: खोला गया था और फरवरी 2016 में ₹ 0.32 लाख की आय पर धारा 143(3) के साथ पठित धारा 147 के अन्तर्गत पुन: निर्धारण किया गया। कार्यालय नोट में यह उल्लिखित था कि अभिदाताओं की पहचान, यथार्थता और उधार-प्रात्रता की पुन: निर्धारण के दौरान जांच की गई और कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं देखा गया। तथापि लेखापरीक्षा ने देखा कि इन सभी संस्थाओं ने व्यवसायिक गतिविधि से कम या 'शून्य' आय दर्शायी थी और आय की 'शून्य' रिटर्न फाइल की थी। इन कंपनियां के तुलन-पत्र या लाभ और हानि खातों में कोई दृढ़ता नहीं थी और निर्धारिती के शेयरों में अभिदान करने हेतु अन्य संस्थाओं से असुरक्षित ऋण लिये थे। छ: अभिदाता कंपनियों के समान निदेशक थे।

इन दोनों ही मामलों में निधि स्रोतो की जांच हेतु और यह आश्वासन प्राप्त करने के लिए कि शेयर प्रीमियम के माध्यम से निर्धारिती द्वारा कोई बेहिसाबी धन/निजी निधियां प्रविष्ट नहीं की गई थी, उपरोक्त संस्थाओं के विषय में यह सूचना आधिकारिक निर्धारण अधिकारियों के साथ साझा नहीं की गई थी।

संदिग्ध निधि के प्रविष्टि के जोखिम के मददेनजर आईटीडी को इसकी आगे जांच करनी चाहिए थी।

4.3.1.2 लेखापरीक्षा ने अभिदाता की साख और जहां पर शेयर उच्च प्रीमियम पर जारी किए गए थे, उचित बाजार मूल्य के सम्बन्ध में आईटीडी द्वारा प्राप्त आश्वासन की जांच की। चार मामले सोदाहरण नीचे दिए गए हैं जहां काले धन के समायोजन के लिए खातों में हेर-फेर की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता।

क. महाराष्ट्र, प्रधान सीआईटी (सेन्ट्रल)-III, मुम्बई प्रभार में, मैसर्स कल्पतरू लैण्ड प्राइवेट लिमिटेड ने सीए द्वारा उचित ठहराये गये मूल्यांकन के आधार पर वि.व. 2012-13 के दौरान ₹ 990 प्रति शेयर के प्रीमियम पर अपने शेयर जारी किये। लेखापरीक्षा ने नोटिस किया कि सीए का मूल्यांकन तर्कसंगत नहीं था क्योंकि निर्धारिती की आरक्षित निधि ऋणात्मक थी और लोन पर खरीदी गई भूमि की लागत पर ब्याज व्यय पूंजीकरण को छोड़कर कोई महत्वपूर्ण संव्यवहार नहीं था। इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि डीसीएफ पद्धति कम्पनी की स्थिति से मेल नहीं खाते हुए अवास्तविक भविष्य विकास अनुमान के आधार पर उच्च शेयर प्रीमियम प्रक्षेपित करने के लिए अव्यवस्थित रूप से प्रयोग की जा रही थी।

ख. दिल्ली प्र.सीआईटी (केन्द्रीय)-3 प्रभार में नि. वर्ष 2014-15 के लिए मै. उप्पल चढ्ढा हाईटेक डिवेलपर्स प्राईवेट लिमिटेड के मामले में निर्धारिती ने ₹ 1,554 प्रति शेयर के प्रीमियम पर ₹ 10 प्रत्येक के 28.77 लाख इक्विटी शेयर जारी किये थे। धारा 56(2)(viiबी) के साथ पठित नियम 11यूए के अनुसार, प्रत्येक शेयर का उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) ₹ 18.68 आता है। इसलिए एफएमवी से अतिरिक्त प्राप्त ₹ 444.63 करोड़ के उपरोक्त प्रावधान के अन्तर्गत कराधान से वंचित होने की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता।

ग. तमिलनाडु, पीसीआईटी-1 चैन्नई प्रभार में, नि. वर्ष 2014-15 में मै. अरूणाकरी होम्स प्राईवेट लिमिटेड ने ₹ 450 प्रति इक्विटी शेयर के प्रीमियम पर ₹ 10 प्रत्येक के 40,000 इक्विटी शेयर जारी किए। शेयर का उचित बाजार मूल्य शेयर का अंकित मूल्य अर्थात ₹ 10 प्रत्येक होना चाहिए था क्योंकि वहां 31.03.2013 को कोई आरक्षित निधि और अधिशेष नहीं था। चूंकि, निर्धारिती कंपनी उचित बाजार मूल्य से अधिक प्रतिफल प्राप्त करती है, अत: ₹ 1.80 करोड़ पर धारा 56(2)(viiबी) के अन्तर्गत कराधान से बचने की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता।

घ. पंजाब, पीसीआईटी लुधियाना-II प्रभार में मै. कुशल मल्टी डेवलपर्स (प्रा.) लिमिटेड ने वि.व. 2013-14 (नि.व. 2014-15 से संबंधित) में ₹ 170 प्रति शेयर प्रीमियम पर ₹ 10 प्रत्येक के 65,000 इक्विटी शेयर जारी किए थे। शेयरों का उचित बाजार मूल्य शेयर का अंकित मूल्य अर्थात ₹ 10 प्रत्येक होना चाहिए था क्योंकि 31.3.2013 तक निर्धारिती कंपनी की कोई निवल संपत्ति नहीं थी। चूंकि निर्धारिती कंपनी को उचित बाजार मूल्य से अधिक प्रतिफल मिला था अत: एफएमवी के अलावा प्राप्त ₹ 1.10 करोड़ पर धारा 56(2)(viiबी) के तहत कर से बचने की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता।

आईटीडी द्वारा उच्च प्रीमियम पर शेयरों को जारी करने के औचित्य को जाँचा नहीं गया था क्योंकि शेयरों का उचित बाजार मूल्य तुलन पत्र के अनुसार मूल्यांकन के आधार पर नहीं था और इस प्रकार इन मामलों में काले धन को समायोजित करने के लिए लेखाओं के हेरफेर से इंकार नहीं किया जा सकता।

4.3.1.3 अधिनियम की धारा 56(2)(viiबी) के साथ पठित आयकर नियम, 1962 के नियम 11यूए में उल्लिखित प्रावधान जारी मूल्य और एफएमवी के मध्य अन्तर पर कर की उगाही के लिए गैर-सूचीबद्ध शेयरों और इक्विटी के एफएमवी के मूल्यांकन के लिए केवल तब लागू होते है जब प्रीमियम पर शेयर अभिदान करने वाली संस्थाएं निवासी हों।

क. महाराष्ट्र में प्रधान सीआईटी-XIV, मुम्बई प्रभार में मैसर्स नीपा रियल इस्टेट प्राइवेट लिमिटेड ने प्रीमियम सहित ₹ 2,500 प्रति शेयर पर मैसर्स एमएसआरईएफ इंडियन इन्वेसटमेंट वन लिमिटेड को निर्धारण वर्ष 2012-13 से संबंधित अवधि के दौरान ₹ 10 प्रत्येक अंकित मूल्य के 2,00,000 इक्विटी शेयरों को जारी किया था। लेखापरीक्षा में देखा गया कि शेयर सनदी लेखाकार द्वारा सत्यापित उचित बाजार मूल्य प्रीमियम सहित ₹ 1650 प्रति इक्विटी शेयर से अधिक पर जारी किये गए थे। निर्धारण अधिकारी द्वारा अभिदाता की उधार पात्रता और यथार्थता की जांच की गई थी, यह दर्शाने के लिए कुछ भी अभिलेखों में नहीं था।

प्रावधान/मानक परिचालन प्रक्रिया के अभाव और अपर्याप्त सत्यापन के कारण कर दायरे से ₹ 17 करोड़ का अधिक प्रीमियम बच गया।

4.3.2 शेयरों के आवंटन के लिए लंबित शेयर आवेदन धन

कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 42 के अनुसार कंपनी शेयर आवेदन धन की प्राप्ति से 60 दिनों के भीतर शेयरों को आवंटित करेगी। यदि यह 60 दिनों के भीतर शेयरों को आवंटित करने में विफल होती है तो 60 दिनों की समाप्ति से 15 दिनों के भीतर शेयर आवेदन धन की वापसी की जाएगी। यदि कंपनी उपरोक्त अवधि के भीतर शेयर आवेदन धन को चुकाने में विफल होती है तो, यह 60वें दिन की समाप्ति से 12 *प्रतिशत* प्रतिवर्ष की दर से ब्याज सहित धन को चुकाने के लिए उत्तरदायी होगी।

लेखापरीक्षा ने 14 मामलों में देखा कि कंपनी अधिनियम के अनुसार निर्धारित अवधि से अधिक अवधि के लिए शेयर आवेदन धन या तो शेयरों के आबंटन के लिए लंबित था या धन वापसी के लिए लंबित था। यह भी देखा गया कि शेयर आवेदन धन 12 मामलों में अधिकृत शेयर पूंजी से अधिक था और निर्धारण अधिकारी द्वारा इस सम्बन्ध में जांच नहीं की गई थी। विवरण निम्न तालिका 4.1 में दर्शाये गऐ हैं। **टिप्पणियां**

तालिका 4.1: शेयर आवेदन धन के मामलों का विवरण (₹ करोड़ में)

क्र. सं.	निर्धारिती का नाम	नि.व.	प्र. सीआईटी प्रभार	अधिकृत शेयर पूंजी	शेयर आवेदन धन	तिथि को बकाया	टिप्पणियां
1.	सनसीटी हरियाणा एसईजेड डेवलपर्स प्रा. लि.	2014-15	प्र. सीआईटी 8, नई दिल्ली	0.10	37.52	31 मार्च 2014	शेयरों के आवंटन के लिए लंबित ₹ एक लाख (वित्त वर्ष 2012-13 से), वापसी के लिए ₹ 37.51 करोड़[27]
2.	माधव बिल्डकॉन प्रा. लि.	2013-14	प्र. सीआईटी 6, नई दिल्ली	0.01	4.44	31 मार्च 2013	शेयरों के आवंटन के लिए लंबित वित्त वर्ष 2010-11 से ₹ 2.62 करोड़ और वित्त वर्ष 2011-12 से ₹ 4.44 करोड़
3.	ओपस प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	2014-15	प्र. सीआईटी 7, नई दिल्ली	2.0	9.26	31 मार्च 2014	वित्त वर्ष 2010-11 से शेयर आवंटित करने के लिए लंबित

[27] वि.व. 2012-13 में वापसी के लिए देय ₹ 42.18 करोड

4.	विद्या श्री बिल्डकॉन प्रा. लि.	2014-15	प्र. सीआईटी 9, नई दिल्ली	5.0	0.95	31 मार्च 2014	वित्त वर्ष 2012-13 से शेयर आवंटित करने के लिए लंबित
5.	कृष्णा लक्ष्मी डिवेलपर्स प्रा. लि.	2013-14	प्र. सीआईटी-2, हैदराबाद	0.05	2.50	31 मार्च 2013	वित्त वर्ष 2011-12 से शेयर आवंटित करने के लिए लंबित
6.	संस्कृत इस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	2012-13	प्र. सीआईटी 1, भुवनेश्वर	0.10	1.39	31 मार्च 2012	वित्त वर्ष 2010-11 से शेयर आवंटित करने के लिए लंबित
7.	अमनतारा प्रोपर्टीज प्रा. लि.	2014-15	सीआईटी 1, चेन्नई	0.08	2.11	31 मार्च 2014	वित्त वर्ष 2009-10 से शेयर आवंटित करने के लिए लंबित
8.	एकेआर इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	2013-14	सीआईटी-1, चेन्नई	1.00	0.45	31 मार्च 2013	वि.व. 2011-12 से शेयरों के आबंटन हेतु लंबित
9.	बैनयान प्रोजैक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	2013-14	सीआईटी-1, चेन्नई	0.10	16.16	31 मार्च 2013	विगत पांच वर्षों से आबंटन के लिए ₹ 14.32 करोड़ लंबित
10.	क्रॉउन रियल एस्टेट प्रा. लिमिटेड	2013-14	सीआईटी-1, चेन्नई	0.50	4.42	31 मार्च 2013	वि.व. 2011-12 से ₹ 3.66 करोड़ शेयर आबंटन हेतु लंबित
11.	चेन्नई इंटिग्रेटेड कंस्ट्रक्शन कंपनी प्रा. लिमिटेड	2013-14	सीआईटी-1, चेन्नई	2.00	3.46	31 मार्च 2013	वि.व. 2011-12 से ₹ 3.32 करोड़ शेयर आबंटन हेतु लंबित
12.	आम्रपाली ईडन पार्क डेवलपर्स प्रा. लिमिटेड	2013-14	सीआईटी(सी)-1, नई दिल्ली	0.30	10.53	31 मार्च 2013	वि.व. 2011-12 से ₹ 10.09 करोड़ शेयर आबंटन हेतु लंबित थे

13.	सनसीटी बिल्डकॉन प्रा. लि.	2013-14	प्र. सीआईटी 8, नई दिल्ली	1.0	215.05	31 मार्च 2013	शेयर आवेदन राशि वापसी के लिए देय ₹ 215.05 करोड़। यदयपि शेयर आवेदन राशि वापसी के लिए देय वि.व. 2011-12 में ₹ 56.03 करोड़ थी, निर्धारिती ने वि.व. 2012-13 के दौरान ₹ 154.01 करोड़ की और राशि प्राप्त की।
14.	मार्ग प्रोपर्टीज लिमिटेड	2014-15	सीआईटी-4, चेन्नई	0.05	0.54	31 मार्च 2014	वि.व. 2012-13 से चालू देयता दर्शाई गई है।

लेखापरीक्षा में यह देखा गया कि इस क्र.सं. 9, 10, 11 और 12 के निर्धारितियों ने इस तथ्य के बावजूद कि उनके पास विगत वित्तीय वर्ष में आबंटन हेतु लंबित शेयर आवेदन राशि थी, जो कि प्राधिकृत शेयर पूंजी से अधिक थी, उन्होंने शेयर आवेदन राशि ली।

यह भी देखा गया कि एक निर्धारिती, मै. मार्ग प्रोपर्टीज लिमि. ने वि.व. 2012-13 में अन्य चालू देयताओं में ₹ 54.00 लाख हस्तांतरित किये क्योंकि अधिकृत शेयर पूंजी केवल ₹ 5.0 लाख थी इसलिए निर्धारिती शेयर जारी नहीं कर सका। 31 मार्च 2014 तक यह देयता बकाया थी।

अत: निर्धारिती द्वारा अपनी स्वयं की बेहिसाबी रकम को शेयर आवेदन राशि के रूप में घुमाने की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता। अभिलेखों में ऐसा कुछ नहीं था जिसके आधार पर यह कहा जा सके कि नि.अ द्वारा शेयर आवेदन राशि ने रूप में धन को घुमाने के इस पूरे खेल की जांच की क्योंकि इस सम्बन्ध में अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं था।

लंबी अवधि से शेयरों के आवंटन के लिए लंबित शेयर आवेदन धन से निपटने के लिए अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं है जोकि अधिनियम में एक चूक है।

सिफारिश: *सीबीडीटी दुरूपयोग को रोकने के लिए कंपनी अधिनियम के अंतर्गत पुर्न भुगतान के लिए देय होने के बाद लंबित शेयर आवेदन राशि के मामलों से निपटने के लिए प्रणाली को मजबूत करने पर विचार करें।*

सीबीडीटी ने कहा (जुलाई 2018) कि बैठक में सीएजी द्वारा इंगित किये गये मामले की जांच की जाएगी।

4.3.3 असुरक्षित ऋण के रूप में अपने धन का प्रस्तुतिकरण

दिल्ली, महाराष्ट्र, तमिलनाडु और पश्चिम बंगाल प्रभारों में आईटीडी द्वारा प्रदान किये गए 7,228 निर्धारण रिकार्डों में से हमने कंपनी निर्धारती के 149 निर्धारण रिकार्डों की पहचान की जहाँ वित्त वर्ष की समाप्ति पर शेष ऋण ₹ 10 करोड़ से अधिक था। चयनित निर्धारण रिकार्डों से ऋणदाता की पहचान, क्रेडिट योग्यता और वास्तविकता जैसे मापदंडो पर आईटीडी द्वारा प्राप्त की गई आश्वासन की सीमा को सत्यापित करने के लिए जाँचा गया। असुरक्षित ऋणों के संव्यवहारों का विवरण निम्न तालिका 4.2 में दर्शाया गया है।

तालिका 4.2: असुरक्षित ऋण के गैर-सत्यापन के विवरण

राज्य	प्राप्तकर्ताओं के निर्धारण रिकॉर्ड की संख्या	शामिल राशि (₹ करोड़ में)	ऋण प्रदाताओं की संख्या	आईटीडी द्वारा सत्यापित ऋण प्रदाताओं की संख्या
महाराष्ट्र	134	9,430.23	1,220	132 (21 मामलों के संबंध में)
पश्चिम बंगाल	7	490.24	288	19 (एक मामले के संबंध में)
दिल्ली	5	133.68	46	शून्य
तमिलनाडू	3	38.5	11	शून्य
कुल	**149**	**10,092.65**	**1,565**	**151** (22 मामलों के संबंध में)

4.3.3.1 चिन्हित निर्धारण मामलों की जांच के दौरान, लेखापरीक्षा ने देखा कि यद्यपि अधिकतर मामलों में ऋण की पुष्टि और बैंक विवरणों को मांगकर संव्यवहारो की पहचान और वास्तविकता को आईटीडी ने सत्यापित किया, ऋण प्रदाताओं की क्रेडिट योग्यता, उनके तुलन पत्र और लाभ/हानि लेखाओं को मंगाकर केवल 22 निर्धारण रिकार्ड (14.8 *प्रतिशत*) के संबंध में सत्यापित की गई थी। इस प्रकार, शेष 127 निर्धारण रिकार्डों में, ₹ 8,547.50 करोड़ का असुरक्षित ऋण जो तुलन पत्र में दिखाया गया था, ऋण प्रदाताओं के क्रेडिट योग्यता की सत्यापन के बिना आईटीडी द्वारा मान लिया गया था।

चूँकि रियल एस्टेट कंपनियों के तुलनपत्र में असुरक्षित ऋण के रूप में प्रतिबिंबित निधियों के स्रोतों को आईटीडी द्वारा सत्यापित नहीं किया गया था, लेखापरीक्षा

में असुरक्षित ऋणों के रूप में निर्धारिती की अपनी अघोषित/ अलेखांकित धन के प्रवेश से इंकार नहीं किया जा सकता।

ऐसे दो मामलों को नीचे दर्शाया गया है:

क. महाराष्ट्र में, प्र. सीआईटी (केन्द्रीय)-III मुम्बई प्रभार, निर्धारिती (मै. मैराथन रियलटी प्रा.लि.) ने अपनी संबंधी पार्टी मै. मैराथन फिस्कल प्रा. लि., जहां समान निदेशक थे, से नि.व. 2013-14 में ₹ 5.00 करोड़ असुरक्षित ऋण प्राप्त किया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि आईटीडी ने मै. मैराथन फिस्कल प्रा. लि. द्वारा नि.व.2013-14 के सम्बन्धित वर्ष में प्राप्त किए ₹ 2.64 करोड़ के असुरक्षित ऋण को अस्वीकृत कर दिया था क्योंकि ये विभिन्न बोगस संस्थाओं से लिया गया था। चूंकि मै. मैराथन फिस्कल प्रा. लि. ने बोगस पार्टियों से लोन लिया था और इससे आगे मै. मैराथन रियलटी प्रा. लि. को ऋण दिया था। अत: यह एक संभावना है कि निर्धारिती ने असुरक्षित ऋण के रूप में स्वयं के धन के प्रयोग की जानकारी से बचने के लिए आड़ के रूप में मै. मैराथन फिस्कल प्रा. लि. का प्रयोग किया था।

ख. दिल्ली में, सीआईटी (केन्द्रीय)-2 प्रभार, निर्धारण वर्ष (एवाई) 2007-08 के लिए मै. शील बिल्डकॉन प्रा. लिमिटेड के संविक्षा निर्धारण को "शून्य" आय मानते हुए मार्च 2014 में धारा 153(सी) के साथ पठित धारा 153ए के अन्तर्गत पूर्ण किया गया था। निर्धारिती ने मै. पार ऐक्सीलेंस लीजिंग एण्ड फाईनेंस सर्विसेज प्राइवेट लि. से ₹ 1.5 करोड़ के असुरक्षित ऋण को दर्शाया था। आईटीडी द्वारा ऋण की वास्तविकता का सत्यापन नहीं किया गया था। हालांकि, इस ऋण के सत्यापन पर लेखापरीक्षा ने देखा कि मै. पार एक्सेलैंस लीजिंग एण्ड फाईनेंस सर्विसेज प्राइवेट लि. के संबंधित निर्धारण वर्ष की लेखा बहियों में नहीं दर्शाया गया था। इस को देखते हुए, स्वयं निर्धारिती द्वारा असुरक्षित ऋण के रूप में अपने धन के प्रवेश की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता।

4.4 विकास अधिकारों के हस्तांतरण पर आय की मॉनीटरिंग हेतु तंत्र की अनुपस्थिति

जब नगर निगम द्वारा जन सुविधाओं जैसे सड़क, उद्यान, स्कूल बाजारों आदि के लिए जमीन का अधिग्रहण किया जाता है तब भूमि के स्वामी को मौद्रिक मुआवजे के स्थान पर कभी- कभी एक विकास अधिकार प्रमाणपत्र (डीआरसी) दिया जाता है। यह डीआरसी हस्तांतरणीय है और बाजार में बेचा जा सकता है और ऐसे संव्यवहार साधारणतया विकास अधिकार (टीडीआर) के हस्तांतरण के रूप में संदर्भित किए जाते है। टीडीआर को मूल प्राप्तकर्ताओं द्वारा उपभोग किया जा सकता है। अथवा किसी अन्य व्यक्ति को हस्तातंरण किया जा सकता है। इसे झुग्गी पुन: विकास परियोजनाओं पर भी दिया जाता है जहाँ कोई स्वामी या निर्माता बिना किसी कीमत के झुग्गियों का पुन: विकास करता है और इसके बदले में प्रोत्साहन के रूप में टीडीआर प्राप्त करता है। एक पारस्परिक सहमत मूल्य पर संबंधित पार्टियों द्वारा टीडीआर संव्यवहार किया जाता है।

कालेधन पर श्वेतपत्र ने टीडीआर संव्यवहार को स्पष्ट रूप से हाईलाईट किया है क्योंकि अधिक परिष्कृत रूप में कभी-कभी इसका उपयोग किया जाता है जिसमें हस्तांतरणीय विकास अधिकारों (टीडीआर) की खरीद के लिए नकदी प्रयोग होती है।

4.4.1 लेखापरीक्षा ने महाराष्ट्र, उत्तर प्रदेश और पश्चिम बंगाल में 33 मामलों[28] में देखा जहां टीडीआर के लिए ₹ 11,438.39 करोड़ के खर्च को अनुमत किया गया था। क्योंकि ये संव्यवहार अधिक राशि सहित उच्च जोखिम वाले क्षेत्र है जहां श्वेतपत्र ने नकदी की भागीदारी को भी दर्शाया है, यहां यह जोखिम हो सकता है कि ये लेन-देन कर परिधि से बाहर हों। यह एक मामला हो सकता है जहां ऐसे मामलों में आईटीडी स्रोत पर कर कटौती करने के लिए तंत्र बना सकता है। एक ऐसे मामले को नीचे दर्शाया गया है।

क. महाराष्ट्र में, सीआईटी-V मुम्बई प्रभार, नि.व. 2009-10 के लिए मै. डीबी. रियल्टी लिमिटेड के पुन: निर्धारण को अन्वेषण विंग से प्राप्त सूचना के आधार पर दिसम्बर 2016 में धारा 147 के साथ पठित धारा 143(3) के तहत पूर्ण किया गया था। इस मामले में, निर्धारिति ने टीडीआर की खरीद के लिए दिये गये डिपाजिट के प्रति मै. भूमि ग्रुप को नकदी में ₹ 26.99 करोड के धन की वापसी की थी। यदयपि दोनों इकाइयां संगठित

[28] महाराष्ट्र-22 मामले, उत्तर प्रदेश-1 मामला और पश्चिम बंगाल-10 मामले

इकाइयां थी और फिर भी उन्होनें नकदी में संव्यवहार किया था। नकदी संव्यवहार के द्वारा उन्होनें कर अधिकारीयों से टीडीआर संव्यवहार को छुपा लिया।

सिफारिश: *सीबीडीटी यह सुनिश्चित करने के लिए एक तंत्र बनाऐ कि टीडीआर लेनदेनों को कर दायरे में लाया जा सके, जैसे कि स्रोत पर कर लगा कर।*

सीबीडीटी ने बजट 2019 की प्रक्रिया के दौरान इस मामले की जांच करना स्वीकार (जुलाई 2018) किया।

4.5 अस्पष्टीकृत व्यय को कर में नहीं लिया गया

अधिनियम की धारा 69सी के अनुसार, जहां किसी वित्त वर्ष में, किसी निर्धारिती ने कोई व्यय किया है और वह इस प्रकार के व्यय अथवा उसके भाग के स्रोत के बारे में कोई स्पष्टीकरण नहीं देता, अथवा एओ स्पष्टीकरण से सन्तुष्ट नहीं है, तो उस वित्त वर्ष के लिए इस तरह के व्यय या उसके भाग से जुड़ी राशियों को निर्धारिती की आय माना जाता है। यह आगे प्रावधान करता है कि ऐसे अस्पष्टीकृत व्यय जिसे निर्धारिती की आय माना जाता है, आय के किसी भी शीर्ष के अन्तर्गत कटौती के रूप में नहीं मानी जाएगी।

लेखापरीक्षा ने 40 मामलों[29] में पाया जहां एओ ने धारा 69सी के अन्तर्गत ₹ 544.13 करोड़ के जाली खरीद या अस्पष्टीकृत व्ययों को अस्वीकृत कर दिया था। यद्यपि, एओ को इस अस्वीकृत व्यय को उस विशेष निर्धारण वर्ष (नि.व.) के लिए कर योग्य आय में जोड़ने की आवश्यकता थी, किन्तु उन्होंने ऐसा नहीं किया। बजाय इसके, उन्होंने उस निर्धारण वर्ष की क्लोजिंग-वर्क-इन-प्रोग्रेस से इस राशि को कम कर दिया, जिस का कर के संबंध में समान प्रभाव नहीं पडता। इस प्रकार, धारा 69सी के अन्तर्गत अस्पष्टीकृत व्यय को अस्वीकृत करने पर ₹ 544.13 करोड़ की मानी हुई आय नहीं थी। तीन मामले नीचे दर्शाये गये है:

क. दिल्ली में, सीआईटी-1 केन्द्रीय सर्किल-1 प्रभार, निर्धारण वर्ष 2011-12 के लिए मै. आम्रपाली ज़ोडिक डिवेलर्पस प्रा. लिमिटेड की संवीक्षा निर्धारण मार्च 2016 में धारा 143(3) के साथ पठित धारा 153सी के अन्तर्गत पूर्ण की गई थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि आईटीडी ने ₹ 37.45 करोड़ की जाली खरीद के खर्चों को अस्वीकृत कर दिया था। यह राशि संबंधित वर्ष के दौरान निर्धारिती के वर्क-इन-प्रोग्रेस (डब्ल्यूआईपी) से कम कर दी गई थी। डब्लयूआईपी से व्यय में कटौती से अस्वीकृत किए जाने वाले वर्ष में कर

[29] महाराष्ट्र-28 मामले, दिल्ली-12 मामले

योग्य आय में वृद्धि नहीं हुई। इस प्रकार, ₹ 37.45 करोड़ की मानी गई आय कर से बच गई परिणामस्वरूप सरकार को राजस्व में हानि हुई।

ख. महाराष्ट्र में, प्र. सीआईटी, (केन्द्रीय)-II मुम्बई, नि.व. 2009-10 और 2010-11 के लिए मै. कमलाशान्ति लेंडमार्क प्रोपर्टी प्रा. लि. का निर्धारण मार्च 2016 में धारा 153ए के साथ पठित धारा 143(3) के अन्तर्गत पूर्ण किया गया था। आईटीडी ने मै. कर्मा इस्पात लि. से हुई कुल ₹ 3.83 करोड़ की जाली खरीद को धारा 69सी के अन्तर्गत अस्वीकृत कर दिया। उक्त अस्वीकृत व्ययों को निर्धारित आय में जोड़ने के बजाय डब्लयूआईपी से कम कर दिया गया था। इस प्रकार, उस वर्ष कर योग्य आय में कोई वृद्धि नहीं थी। इसलिए, ₹ 3.83 करोड़ की मानी गई आय कर से बच गई परिणामस्वरूप सरकार के राजस्व में हानि हुई।

ग. दिल्ली में, सीआईटी-1, केन्द्रीय सर्किल-1 प्रभार, निर्धारण वर्ष 2011-12 के लिए मैं. आम्रपाली प्रिंसली एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड की संवीक्षा निर्धारण मार्च 2016 में धारा 143(3) के साथ पठित धारा 153सी के तहत पूर्ण की गई थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि आयकर विभाग ने ₹ 34.83 करोड़ की जाली खरीद की वजह से खर्चों को अस्वीकृत किया था। यह राशि संबंधित वर्ष के दौरान निर्धारिती के वर्क-इन-प्रोग्रेस (डब्ल्यूआईपी) से कम कर दी गई थी। इस प्रकार ₹ 34.83 करोड़ की मानी गई आय, कर से बच गई परिणामस्वरूप सरकार को राजस्व की हानि हुई।

धारा 69सी के अनुसार अस्पष्टीकृत व्यय को अस्वीकृत कर उस विशेष निर्धारण वर्ष की मानी गई आय के रूप में व्यवहारित करना चाहिये। इसलिए धारा 69सी के तहत अस्वीकृति को निर्धारित की गई आय में जोड़ा जाना चाहिए था जिसे जोड़ा नहीं गया था। इस प्रकार, एओ धारा 69सी के प्रावधानों को लागू करने में असफल रहे।

मंत्रालय से उत्तर प्राप्त नहीं हुआ था (अक्टूबर 2018)।

4.6 स्रोत पर कर की कटौती सुनिश्चित करने और एक क्रेता द्वारा इसको जमा किया जाने के लिए एक तंत्र की अनुपस्थिति

इस क्षेत्र में संव्यवहार की गैर-रिपोर्टिंग और उसी अनुरूप कर चोरी के उच्च जोखिम को ध्यान में रखते हुए, वित्त अधिनियम 2013 के माध्यम से एक नयी धारा 194-आईए को प्रारंभ किया गया था (1 जून 2013 से प्रभावी), जिसमें यह प्रावधान है कि ₹ 50 लाख या उससे अधिक के प्रतिफल से जुड़े अचल संपत्ति के संव्यवहार के मामले में, विक्रेता को भुगतान करते समय क्रेता एक व्यक्ति अथवा एचयूएफ होने, पर एक *प्रतिशत* की दर से टीडीएस की कटौती करेगा।

यह इसलिये किया गया ताकि विक्रेता की ओर से गैर-रिपोर्टिंग की मॉनीटरिंग वैकल्पिक स्रोत के माध्यम से की जा सके और यह भी कि कर अग्रिम रूप से संग्रहित किया जा सके।

क्रेता द्वारा सरकार को टीडीएस जमा करने के लिए कर कटौती खाता नम्बर (टीएएन) आवश्यक नहीं है। इसके स्थान पर क्रेता पैन का प्रयोग करके सरकार को कर जमा करा सकता है।

लेखापरीक्षा में कुछ प्रणालीगत मुद्दो को देखा गया जो धारा 194-आईए के उद्देश्यों को अप्रभावी करते थे। यदि संव्यवहार में दोनों पक्ष पैन का विवरण न देने का निर्णय लेते हैं, तो स्रोत पर कर की कटौती सुनिश्चित करने के लिए आयकर विभाग के पास कोई तंत्र नहीं है। यहां तक कि यदि स्रोत पर कर की कटौती की गई है, तो यह आश्वस्त नहीं किया जा सकता है कि इसे जमा किया गया है क्योंकि टीडीएस समाधान, विश्लेषण और सुधार प्रणाली (टीआरएसीईएस-ट्रेसिस) की पहुंच को पैन धारक द्वारा स्रोत पर कटौती को मॉनीटर करने के लिए विस्तारित नहीं किया गया था।

4.6.1 जैसा पैरा 2.3.2 में दर्शाया गया है, महाराष्ट्र में ₹ 15,460 करोड़ के ऐसे 75,405 संव्यवहार किये गये थे, जहां किसी भी संव्यवहारक पक्ष ने पैन का विवरण नहीं दिया था। इसी प्रकार बिहार के 85 मामलों में ₹ 136.93 करोड़ के संव्यवहारों में क्रेता/विक्रेताओं के पैन उपलब्ध नहीं थे।

धारा 194-आईए के तहत स्रोत से कर की कटौती के लिए संबंधित प्रावधानों के प्रभावी अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र नहीं है।

सिफारिश: *सीबीडीटी अधिनियम की धारा 194-आईए के अंतर्गत अचल संपत्तियों के पैन धारित एक क्रेता द्वारा स्रोत से कर कटौती और इसके जमा करने की जानकारी ट्रेसिस में एकत्रित करने हेतु कदम उठाए।*

सीबीडीटी सिफारिश स्वीकार कर (जुलाई 2018) मामले की जांच करने को सहमत हो गई।

4.7 निर्धारण अधिकारियों द्वारा निर्धारणों की खराब गुणवत्ता

किसी भी सुदृढ कर प्रशासन प्रणाली का लक्ष्य निर्धारितीयों द्वारा करों की चोरी को रोकना और राजस्व के सर्वोत्तम हित में कर प्राप्तियों का निर्धारण करने के लिए और कर वंचन अथवा कम कर वाले निर्धारितीयों को इसके तहत लाने के लिए सकारात्मक कदम उठाना है।

चयनित प्रभारों में निर्धारण अभिलेखों की जांच के दौरान, हमने ₹ 5,749.43 करोड़ के कर प्रभाव वाले 648 मामले[30] नोटिस किये जहां विभाग की ओर से इस प्रकार के प्रयास कम किये थे। लेखापरीक्षा द्वारा देखी गई अनियमितताओं की बड़ी संख्या अंकगणितीय अथवा गणना त्रुटियां, ब्याज के गैर-उदग्रहण/ कम उदग्रहण, कारोबार/घर संपत्तियों से आय की गणना में त्रुटियां, व्यय/छूट के त्रुटिपूर्ण दावों की स्वीकृति, हानियों को गलत ढंग से आगे ले जाना/संमजन, पूंजीगत लाभों संबंधित त्रुटियां, विशेष प्रावधान (एमएटी) और टीडीएस प्रावधानों, आदि को दर्शाती है। एओ ने अधिनियम में स्पष्ट प्रावधानों को अनदेखा कर निर्धारणों में ऐसी त्रुटियां की थी। यह आयकर विभाग के आईटी प्रणालियों में पर्याप्त नियंत्रण में कमी, जहां मैन्युअल प्रविष्टियां कंप्यूटर द्वारा गणना की गई राशि का लंघन करती है और आंतरिक नियन्त्रण की अन्य गलतियों को दर्शाती है जिनका समाधान करना आवश्यक है।

चौबीस मामले नीचे दर्शाये गए है:

क. प्र. सीआईटी (केन्द्रीय)-1 प्रभार, दिल्ली में, नि.व. 2011-12 के लिए मैसर्स सहारा इंडिया कमर्शियल कॉर्पोरेशन लिमिटेड का निर्धारण धारा 153ए के साथ पठित धारा 143(3) के तहत नवम्बर 2016 में पूरा किया गया था। सम्पूर्ण मांग की गणना करते समय एओ ने नि.व. 2009-10 से संबंधित ₹ 21.88 करोड़ के प्रतिदाय को समायोजित किया था। लेखापरीक्षा में देखा गया कि नि.व. 2009-10 मे प्रतिदाय के स्थान पर ₹ 28.73 करोड़ की मांग थी। त्रुटि के परिणामस्वरूप ₹ 21.88 करोड़ की मांग का कम उदग्रहण हुआ।

ख. कर्नाटक में प्र. सीआईटी (के.) बैंगलुरू प्रभार, नि.व. 2014-15 के लिए मैसर्स एलजी बिल्डर्स एण्ड डिवेलपर्स प्रा. लिमिटेड का निर्धारण मार्च 2016

---

[30] आंध्र प्रदेश और तेलंगाना-25, असम-4, बिहार-21, चण्डीगढ-18, छत्तीसगढ-16, दिल्ली-126, गुजरात-27, हरियाणा-60, झारखंड-20, कर्नाटक और गोवा-56, केरल-10, मध्य प्रदेश-48, महाराष्ट्र-88, ओडीशा-5, पंजाब-9, राजस्थान-10, तमिलनाडु-37, उत्तर प्रदेश-57, उत्तराखंड-4 और पश्चिम बंगाल-7

में धारा 153डी के साथ पठित धारा 143(3) के तहत ₹ 7.83 करोड़ की आय पर पूरा किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि एओ ने ₹ 3.48 करोड़ के स्थान पर ब्याज सहित ₹ 2.35 करोड़ के कर मांग की संगणना की थी। चूक के परिणामस्वरूप ब्याज सहित ₹ 1.13 करोड़ के कर का कम उदग्रहण हुआ। अगस्त 2016 में धारा 154 के अंतर्गत आयकर विभाग द्वारा सुधारात्मक कार्रवाई की गई।

ग. राजस्थान में, प्र. सीआईटी-1 जयपुर प्रभार, नि.व. 2014-15 के लिए मैसर्स प्रिज्म बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड का निर्धारण दिसम्बर 2016 में ₹ 8.62 करोड़ की आय पर धारा 143(3) के तहत पूरा किया गया था। निर्धारण के दौरान, एओ ने कृषि भूमि के विक्रय पर ₹ 2.0 करोड़ की छूट को अस्वीकृत किया था। तथापि, कुल आय की संगणना के समय, एओ से ₹ 2.0 करोड़ की अस्वीकृति को जोड़ने में चूक हो गई थी। चूक के परिणामस्वरूप ब्याज सहित ₹ 1.10 करोड़ के कर प्रभाव वाली ₹ 2.0 करोड़ की आय की कम संगणना हुई।

घ. दिल्ली में, प्र. सीआईटी (क्रेंद्रीय)-3 प्रभार, नि.व. 2008-09 और 2010-11 के लिए मैसर्स पीएसीएल लिमिटेड के मूल संवीक्षा निर्धारण दिसम्बर 2009 और मार्च 2013 में क्रमश: ₹ 32.09 करोड़ और ₹ 92.07 करोड़ की आय पर धारा 143(3) के तहत पूरा किये गए थे। दोनों नि. वर्षों के लिए धारा 143(3) के साथ पठित धारा 153ए के तहत पुननिर्धारण नवम्बर 2016 में क्रमश: ₹ 3,909.61 करोड़ और ₹ 7,090.67 करोड़ की आय पर किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि एओ ने क्रमश: ₹ 1,370.69 करोड़ और ₹ 1,903.06 करोड़ के लगाये जाने वाले ब्याज के स्थान पर ₹ 408.57 करोड़ और ₹ 1,022.89 करोड़ का ब्याज धारा 234बी(3) के तहत लगाया था, परिणामस्वरूप ₹ 1,842.28 करोड़ के समेकित ब्याज का कम उदग्रहण हआ।

ङ. तमिलनाडु में, प्र. सीआईटी-III, चैन्नई प्रभार, निर्धारण वर्ष 2009-10 के लिए मैसर्स वायकॉनस इन्फास्ट्रक्चर एण्ड एनवायरमेंट इंजीनियरिंग प्रा. लिमिटेड के मामले में निर्धारण दिसम्बर 2016 में ₹ 66.76 करोड़ की आय पर धारा 147 के साथ पठित धारा 144 के तहत पूरा किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि एओ द्वारा ₹ 19.74 करोड़ के उदग्रहय ब्याज के प्रति ₹ 2.04 करोड़ का ब्याज 27.12.2016 को विवरणी देर से दाखिल करने के लिए धारा 234ए(3) के तहत लगाया गया था, परिणामस्वरूप ₹ 17.70 करोड़ के ब्याज का कम उदग्रहण हुआ।

च. कर्नाटक में, प्र. सीआईटी (केन्द्रीय) बैंगलुरू प्रभार, निर्धारण वर्ष 2008-09 के लिए मैसर्स सुकान्त डिवेलपर इंडिया प्रा. लिमिटेड के मामले में दिसम्बर 2016 में ₹ 40.44 करोड़ की आय पर धारा 147 के साथ पठित धारा 143(3) के तहत निर्धारण पूरा किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि एओ ने ₹ 14.43 करोड़ के उदग्रहण ब्याज के स्थान पर ₹ 11.27 करोड़ का ब्याज धारा 234बी(3) के तहत प्रभारित किया, परिणामस्वरूप ₹ 3.16 करोड़ के ब्याज का कम उदग्रहण हुआ।

छ. उत्तर प्रदेश में, प्र. सीआईटी-1, लखनऊ प्रभार, निर्धारण वर्ष 2012-13 के लिए मार्च 2015 में ₹ 117.08 करोड़ की आय पर धारा 143(3) के तहत मैसर्स सहारा सिटी होमस्-श्री गंगानगर का निर्धारण पूरा किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि एओ 22.03.2013 को देरी से दाखिल की गई विवरणी के लिए धारा 234ए के तहत ₹ 2.53 करोड़ के ब्याज का उदग्रहण करने में चूक गया।

ज. कर्नाटक में प्र. सीआईटी (केन्द्रीय), बैंगलुरू प्रभार, एक व्यक्ति श्री के. मुनीराजू के मामले में निर्धारिती द्वारा भूमि क्रय करने के लिए निर्धारण वर्ष 2010-11 से 2014-15 के दौरान क्रमश: ₹ 55.46 लाख, ₹ 25.87 करोड़, ₹ 9.89 करोड़, ₹ 98.98 लाख और ₹ 8.00 करोड़ का नकद भुगतान किया गया था और इसको निर्धारण में अनुमत किया गया था। क्योंकि व्यय नकदी में किया गया था, इसलिए इसे अधिनियम की धारा 40ए(3) के तहत अनअनुमत करने की आवश्यकता थी और कर के अन्तर्गत लाया जाना था। तथापि, ऐसा नहीं किया गया था जिसके परिणामस्वरूप ₹ 45.30 करोड़ की आय की कम संगणना हुई और परिणामत: ₹ 23.08 करोड़ के कम कर का उद्ग्रहण हुआ।

झ. दिल्ली में, सीआईटी-9 प्रभार, नि.व. 2013-14 के लिए मैसर्स विघ्नेश्वर डिवेलपर्स प्रा. लिमिटेड का निर्धारण ₹ 54.52 करोड़ की आय पर धारा 144 के तहत मार्च 2016 में पूरा किया गया था। लेखापरीक्षा जाँच से पता चला कि निर्धारण आदेश में एओ ने ₹ 20.84 करोड़ की कारोबार हानि के रूप में ₹ 20.84 करोड़ की आय को गलत रूप से अपनाया था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 18.39 करोड़ के कर प्रभाव वाली ₹ 41.68 करोड़ की आय का कम निर्धारण हुआ।

ञ. महाराष्ट्र में, प्र. सीआईटी (सी)-II, मुम्बई प्रभार, मार्च 2014 में धारा 143(3) के तहत नि.व. 2011-12 के लिए मैसर्स हाऊसिंग डेवलपमेंट एण्ड इफ्रांस्ट्रक्चर लिमिटेड का निर्धारण पूरा किया गया था। आयकर विभाग ने

धारा 35एडी के तहत ₹ 383.94 करोड़ की कटौती को अनुमत किया था। लेखापरीक्षा जाँच से पता चला कि निर्धारिती का कारोबार 01 अप्रैल 2009 से पहले शुरू हुआ था और इस प्रकार कटौती का दावा करने की मूल शर्त निर्धारिती द्वारा पूरी नहीं की गई थी, इसलिए दी गई कटौती की अनुमति नियमानुसार नहीं थी। इसे अनुमत करने में चूक के परिणामस्वरूप ₹ 383.94 करोड़ की अनियमित कटौती की अनुमति के फलस्वरूप ₹ 124.57 करोड़ के कर का कम उदग्रहण हुआ।

ट. गुजरात में, प्र. सीआईटी-3, अहमदाबाद प्रभार, नि.व. 2012-13 के लिए श्री प्रवीनभाई एम. कपोपारा के मामले में, 31 मार्च 2012 को निर्धारिती के अपने स्वामित्व वाली व्यवसायिक इकाई नामित ''एस एम डिवेलपर्स'' के तहत 121 पूर्ण और नहीं बिकी हुई इकाईयां थी। दिल्ली उच्च न्यायालय के सीआईटी बनाम असंल हाउसिंग फाइनेंस एण्ड लिजिंग कंपनी लिमिटेड[31] के मामले में फैसले के अनुसार निर्धारिती द्वारा उन इकाइयों पर मानी गई आय को प्रस्तुत किया जाना चाहिये था। तथापि, न तो निर्धारिती द्वारा इस प्रस्तुत किया गया और न ही एओ द्वारा निर्धारण में इसकी मांग की गई थी। ऐसा करने में चूक के परिणामस्वरूप ₹ 1.32 करोड़ से आय का कम निर्धारण हुआ और फलस्वरूप ब्याज सम्मिलत करते हुए ₹ 61 लाख के कर का कम उदग्रहण हुआ।

ठ. दिल्ली में सीआईटी-3 प्रभार, निर्धारण वर्ष 2014-15 के लिए मैसर्स डीएलएफ यूटीलिटिस लिमिटेड का कर निर्धारण ₹ 118.89 करोड़ की हानि पर धारा 143(3) के तहत दिसम्बर 2016 में पूरा किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि हानि की सही राशि ₹ 118.89 करोड़ के स्थान पर ₹ 111.89 करोड़ थी। चूक के परिणामस्वरूप ₹ 2.16 करोड़ के संभावित कर प्रभाव वाली ₹ 7.00 करोड़ की हानि का ज्यादा निर्धारण हुआ। लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार करते हुए आयकर विभाग ने धारा 154 के तहत परिशोधन आदेश पास कर दिया था।

ड. आंध्र प्रदेश एवं तेलंगाना में प्र. सीआईटी-2, हैदराबाद प्रभार, नि.व. 2013-14 के लिए मैसर्स इनटाइम प्रोपर्टीज लिमिटेड का कर निर्धारण मार्च 2016 में धारा 143(3) के तहत पूरा किया गया था जिसमें आय की सीमा तक ₹ 18.42 करोड़ की अग्रेनीत करोबार हानि के समंजन की अनुमति देने के बाद 'शून्य' आय निर्धारित की गई थी। कर लेखापरीक्षा रिपोर्ट और तुलन पत्र की लेखापरीक्षा जाँच से पता चला कि शेयर होल्डिंग पैटर्न में

---

[31] आईटीए 18/1999

बडा परिवर्तन अर्थात 51 *प्रतिशत* से अधिक हुआ था। इसलिए धारा 79 के अनुसार, निर्धारिती शेयरहोल्डिंग में परिवर्तन से पूर्व की अवधि से संबंधित अंग्रेनीत हानि के समंजन का हकदार नहीं था। इस कारण ₹ 18.42 करोड़ के अग्रानीत हानि के समंजन की गलत रूप से अनुमति से ₹ 6.23 करोड़ के कम कर का उद्ग्रहण हुआ।

ढ. केरल में, प्र. सीआईटी-1, त्रिवेंद्रम प्रभार, मैसर्स केरल स्टेट हाऊसिंग बोर्ड के मामले में आयकर विभाग ने चार निर्धारण वर्षों अर्थात 2010-11, 2011-12, 2013-14 और 2014-15 में क्रमश: ₹ 13.88 करोड़, ₹ 6.63 करोड़, ₹ 55.73 करोड़ तथा ₹ 43.58 करोड़ की हानियों की समंजन की अनुमति दी थी इस तथ्य के बावजूद कि हानियों का समंजन पहले ही पूर्व के वर्षों में किया गया था और अत: समजंन के लिए उपलब्ध नहीं थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 39.81 करोड़ के कर प्रभाव वाले ₹ 119.82 करोड़ का अनियमित समजंन हुआ।

ण. दिल्ली में, प्र. सीआईटी (केन्द्रीय)-1, नई दिल्ली, नि.व. 2010-11 के लिए मैसर्स एम्मार एमजीएफ लैंण्ड लिमिटेड का कर निर्धारण, विशेष प्रावधानों के तहत ₹ 137.73 करोड़ की आय पर दिसम्बर 2016 में धारा 143(3) के साथ पठित धारा 153ए के साथ पूरा किया गया था। लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि एओ ने धारा 115जेबी के तहत पुस्तक लाभ के लिए विभिन्न शीर्षों के तहत ₹ 20.78 करोड़ को जोड़ा था। तथापि, अधिनियम के सामान्य प्रावधानों के तहत समान परिवर्धन को छोड़ दिया गया था परिणामस्वरूप ₹ 7.06 करोड़ के संभावित कर प्रभाव वाली आय का उस सीमा तक कम निर्धारण हुआ।

त. राजस्थान में, प्र. सीआईटी-1 जयपुर प्रभार, नि.व. 2012-13 के लिए मैसर्स आभा प्रिसिशन फार्मिंग प्राइवेट लिमिटेड का कर निर्धारण, रिटर्न शून्य आय पर मार्च 2015 में धारा 143(3) के तहत पूरा किया गया था। लेखापरीक्षा में पाया कि एओ कृषि भूमि के विक्रय पर लाभ के संबंध में ₹ 9.29 करोड़ के अनिर्दिष्ट समायोजन को अनअनुमत करने में विफल रहा था। परिणामस्वरूप ब्याज सहित ₹ 2.51 करोड़ से मैट के कम उदग्रहण वाला लाभ उस सीमा तक कम संगणित हुआ। एओ ने उत्तर दिया कि अगस्त 2017 में धारा 143(3) के साथ पठित धारा 147 के तहत सुधारात्मक उपाय किये गये थे।

थ. महाराष्ट्र में, प्र. सीआईटी (केन्द्रीय)-1, मुम्बई प्रभार, नि.व. 2009-10 और 2010-11 के लिए मैसर्स पैनइनसुला लैंड लिमिटेड के निर्धारणों का

दिसम्बर 2016 में धारा 153ए के साथ पठित धारा 143(3) के तहत निर्धारण किया गया था, जिसमें आयकर विभाग ने नि.व. 2008-09 में सम्पूर्ण अग्रेनीत मैट क्रेडिट के समजंन के बावजूद ₹ 16.31 करोड़ के कुल मैट क्रेडिट के समंजन की अनुमति प्रदान की थी। मैट क्रेडिट के त्रुटिपूर्ण अनुमति देने के परिणामस्वरूप ₹ 16.31 करोड़ से कर का कम संग्रहण हुआ।

द. पश्चिम बंगाल में, प्र. सीआईटी (केन्द्रीय)-1, कोलकाता प्रभार, नि.व. 2012-13 के लिए मैसर्स बंगाल शैलटर हाऊसिंग डिवेलपमेंट का कर निर्धारण मार्च 2015 में ₹ 10.61 करोड़ की आय पर धारा 143(3) के तहत पूरा किया गया। लेखापरीक्षा ने देखा कि निर्धारिती ने विवरणी दाखिल करने की निर्धारित तिथि तक या पहले बैंक ऋण पर ₹ 21.14 करोड़ के ब्याज का भुगतान नहीं किया था। तथापि, आय विवरण की संगणना में केवल ₹ 10.53 करोड़ के भुगतान नहीं किए गए ब्याज को जोड़ा गया था। ₹ 10.61 करोड़ का शेष भी एओ द्वारा जोडे जाने से छूट गया था। चूक के परिणामस्वरूप ₹ 3.44 करोड़ के कर प्रभार वाली ₹ 10.61 करोड़ की आय का कम निर्धारण हुआ। एओ ने जुलाई 2017 में धारा 263 के साथ पठित धारा 143(3) के तहत निर्धारण में संशोधन कर दिया था।

ध. उत्तर प्रदेश में, पीसीआईटी केन्द्रीय, नोएडा प्रभार, नि.व. 2012-13 के लिए मैसर्स एसोटेक सीपी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लिमिटेड का कर निर्धारण ₹ 7.17 करोड़ की आय पर धारा 143(3) के तहत जनवरी 2015 में पूरा किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि ₹ 2.53 करोड़ के स्वयं निर्धारण कर के क्रेडिट, जिसको निर्धारिती द्वारा न तो जमा किया गया था और न ही आईटीआर में दावा किया गया था, को निर्धारण में अनुमति दी गई थी। चूक के परिणामस्वरूप ब्याज सहित ₹ 3.16 करोड़ का कर क्रेडिट अनियमित अनुमत हुआ।

म. महाराष्ट्र, प्र. सीआईटी (सी.)-III, मुम्बई प्रभार में मार्च 2015 में धारा 143(3) के अंतर्गत वर्ष 2012-13 के लिए मै. हाउसिंग डिवेलपमेंट एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड का निर्धारण पूर्ण किया गया। एओ ने नि.व. 2010-11 से संबंधित ₹ 451.48 करोड़ के अर्धनिर्मित कार्य को अननुमत करने की चूक की जिसके परिणामत: अन्तिम अर्धनिर्मित कार्य की अशुद्ध गणना हुई और परिणामस्वरूप आय का कम निर्धारण हुआ जिसमें ₹ 146.48 करोड़ का संभावित कर शामिल था।

न. महाराष्ट्र, प्र. सीआईटी (सी.)-III, मुम्बई प्रभार में धारा 143(3) के अंतर्गत निर्धारण वर्ष 2014-15 के लिए मै. हाऊसिंग एंउ इंफ्रास्ट्रक्चर लिमि. का निर्धारण दिसम्बर 2016 में ₹ 247.95 करोड़ की व्यवसायिक हानि/अनावशोषित मूल्यह्रास के समजंन को अनुमत करके किया गया। लेखापरीक्षा संवीक्षा ने दर्शाया कि नि.व. 2012-13 से संबंधित व्यवसायिक हानि/अनावशोषित मूल्यह्रास को नि.व. 2013-14 में इस आधार पर अननुमत किया गया था कि निर्धारिती ने वर्ष 2012-13 के लिए आय की विवरणी में इसका कोई दावा नहीं किया था। तदनुसार ₹ 247.95 करोड़ की व्यावसायिक हानि/अनावशोषित मूल्यह्रास का समंजन अनियमित था। इसके परिणामस्वरूप समान राशि द्वारा आय का कम निर्धारण हुआ परिणामत: ₹ 84.28 करोड़ का कम कर लगाया गया।

प. महाराष्ट्र, प्र. सीआईटी (सी.)-II, मुम्बई प्रभार में निर्धारण वर्ष 2014-15 के लिए कम्पनी मै. शेठ डिवेलपर एंड रियलटर (इंडिया) लिमि. का निर्धारण नवम्बर 2016 में धारा 143(3) के अंतर्गत पूर्ण किया गया। लेखापरीक्षा संवीक्षा ने दर्शाया कि एओ ने ₹ 94.62 करोड़ की कटौती {₹ 37.59 करोड़ (₹ 187.94 करोड के पूर्व-प्रचालन ब्याज व्यय का 1/5$^{वां}$ भाग) तथा ₹ 57.03 करोड़ (वि.व. 2013-14 के दौरान पूंजीकृत)} को धारा 24(बी) के अंतर्गत गृह संपत्ति आय से अनुमत किया। आगे की संवीक्षा से पता चला कि कार्यपूर्ण होने तक ₹ 244.97 करोड़ (₹ 187.94 करोड़ + ₹ 57.03 करोड़) का कुल ब्याज व्यय भी पूंजीकृत किया गया था जिसे भवन और संयंत्र तथा मशीनरी के अंतर्गत स्थायी परिसंपत्ति के रूप में दर्शाया गया था। यह भी देखा गया कि निर्धारिती ने व्यापार आय में इस राशि पर मूल्यह्रास का दावा किया था। अत: स्थायी परिसंपत्ति राशि में ब्याज व्ययों का पूंजीकरण ब्याज के दावों को दो बार करने के समान था। इस प्रकार, ₹ 244.97 करोड़ के ब्याज व्ययों के पूंजीकरण की अनुमतता के परिणामत: व्यय की दो बार (अर्थात धारा 24(बी) तथा 32(1) के अंतर्गत) अनुमतता हुई जिसमें ₹ 83.26 करोड़ का कर प्रभाव शामिल है।

फ. गोवा में, पीसीआईटी पणजी प्रभार, निर्धारण वर्ष 2014-15 के लिए कंपनी मै. मॉडल्स कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड की ₹ 4.82 करोड़ की करयोग्य आय की संवीक्षा निर्धारण दिसम्बर 2016 में पूर्ण की गई। निर्धारण रिकॉर्डों की जाँच में पाया गया कि कर देयता की गणना करने के दौरान निर्धारण अधिकारी ने निर्धारण वर्ष 2013-14 से संबंधित ₹ 53.81 लाख के मैट क्रेडिट को समंजन की अनुमति दी। चूँकि निर्धारण वर्ष 2013-14 के लिए कर सामान्य प्रावधानों के तहत लगाया गया था, इसलिए नि.व. 2013-14

के लिए धारा 115जेएए के तहत कोई मैट क्रेडिट समंजन हेतु उपलब्ध नहीं था। इस गलती के परिणाम स्वरूप ₹ 53.81 लाख का मैट क्रेडिट गलत अनुमत हुआ।

ब. कर्नाटक में, पीसीआईटी-IV, बैंगलुरू, निर्धारण वर्ष 2012-13 के लिए फर्म मै. प्रेमदीप प्रोमोटर्स का संवीक्षा निर्धारण जनवरी 2015 में सामान्य प्रावधानों के तहत ₹ 1.90 करोड़ की करयोग्य आय पर पूर्ण की गई थी। निर्धारण रिकार्डों की संवीक्षा में पाया गया कि निर्धारिती को वाणिज्यिक भवनों से किराये के रूप में ₹ 3.79 करोड़ की आय प्राप्त हुई थी, जिसे गृह सम्पत्ति से प्राप्त आय के तौर पर लिया गया था और अधिनियम की धारा 24(बी) के तहत 30 *प्रतिशत* की कटौती का लाभ उठाया गया था। सुप्रीम कोर्ट ने चेन्नई प्रॉपर्टीज एंड इंवेस्टमेंट्स लिमिटेड बनाम आयकर आयुक्त (2015) 373 आईटीआर 673 (एससी) के मामले में निर्णय दिया है कि यदि निर्धारिती के पास गृह सम्पत्ति है और व्यवसाय के रूप में वह सम्पत्ति को किराये पर दे रहा है और यदि वह उस सम्पत्ति से अपनी व्यवसायिक आय के रूप में किराया प्राप्त कर रहा है, तो उक्त आय को, भले ही किराए के रूप में हो, 'व्यावसायिक आय' के तौर पर लिया जाना चाहिए क्योंकि निर्धारिती का अपनी सम्पत्ति का किराये पर देने का व्यवसाय है और वह जो किराया प्राप्त करता है उसकी व्यावसायिक आय है। इसलिए, किराये की आय को व्यवसाय से प्राप्त आय के तौर पर लिया जाना था और इसी तरह निर्धारण किया जाना था। ऐसा करने में विफलता के कारण ₹ 31.05 लाख के कर की कम उगाही हुई।

इस प्रकार, एओ अधिनियम के प्रावधानों का कडाई से पालन नहीं कर रहे थे तथा सही आंकड़ें लेने, अधिनियम के प्रावधान लागू करने तथा व्यय/कटौती/छूट स्वीकृत करने में त्रुटियां कर रहे थे।

सिफारिश: *सीबीडीटी निर्धारण अधिकारियों के मैन्युअल हस्तक्षेप को कम करने और निर्धारण संवीक्षा में गलतियों से बचने के लिए तंत्र आधारित जांच एवं सत्यापन पर विचार करें।*

सीबीडीटी ने (जुलाई 2018) कहा कि आईटीबी पर निर्धारण पहले ही किया जा रहा था। इसके अलावा एक प्रमुख तरीके से विभाग द्वारा ई-निर्धारण भी शुरू किया गया है। इस प्रकार उचित जांच एवं सत्यापन सुनिश्चित करने के लिए सिस्टम मौजूद है। एओ एक अर्ध न्यायिक प्राधिकारी है, अत: पूरी तरह से सिस्टम आधारित निर्धारण लाना संभव नहीं है।

लेखापरीक्षा का विचार है कि सीबीडीटी द्वारा आय तथा उस पर कर की गणना में गलतियों से बचने के लिए सिस्टम आधारित जांच और सत्यापन लागू करने पर विचार किया जाना चाहिए।

4.7 निष्कर्ष

संव्यवहार जहां विक्रय का कम मूल्यांकन किया गया हैं और स्टाम्प ड्यूटी प्रयोजनो के लिए अपनाए गए मूल्य से कम है, वहाँ धारा 43 सीए/50सी के तहत विक्रेताओं के हाथों में और धारा 56(2)(vii)(बी) के तहत क्रेताओं के हाथो में कर से वंचित रह सकती है, इस प्रकार की प्रक्रिया से काले धन की उत्पत्ति एक उच्च जोखिम का क्षेत्र है।

ऐसे मामलों में जहां उच्च प्रीमियम पर शेयर जारी किए गए थे, उच्च प्रीमियम पर शेयरों को जारी किए जाने के औचित्य की क्योंकि शेयरों का उचित बाजार मूल्य तुलन पत्र के अनुसार मूल्यांकन पर आधारित नहीं था आयकर विभाग द्वारा जांच नहीं की गई थी और इस प्रकार काले धन को समायोजित करने के लिए खातो में छेड़छाड़ की संभावना से इनकार नहीं किया जा सकता। लंबी अवधि से शेयरों के आवटंन के लिए लंबित शेयर आवेदन राशि से निपटने के लिए इस अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं है जो इस अधिनियम की एक कमी है।

क्योंकि रिएल एस्टेट कंपनियों के बैलेंस शीट में असुरिक्षत ऋणों का आईटीडी द्वारा सत्यापन नहीं किया गया था, अत: निर्धारिती के अघोषित/अलेखांकित धन को असुरक्षित ऋण के रूप में प्रयोग करने से लेखापरीक्षा में इंकार नहीं किया जा सकता है।

एओ धारा 69सी के प्रावधानों को लागू करने में विफल रहें क्योंकि अननुमति को निर्धारित आय के साथ जोडा जाना चाहिए था, वह नहीं किया गया। धारा 194-आईए के अंतर्गत स्रोत पर कर की कटौती से संबंधित प्रावधानों का प्रभावी अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु कोई तंत्र नहीं था। एओ अधिनियम के प्रावधानों का कड़ाई से पालन नहीं कर रहे थे और सही आंकड़े लेने, अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने और व्यय/ कटौतियों/छूटों को स्वीकार करने में गलतियां की थी।