अध्याय IV

मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क

अध्याय– IV : मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क

4.1 कर प्रशासन

राज्य में मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क से प्राप्तियां पंजीयन अधिनियम 1908, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 एवं इसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों द्वारा विनियमित होती हैं । राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 3 के अनुसार अधिनियम की अनुसूची में वर्णित दर के अनुसार प्रत्येक दस्तावेज पर मुद्रांक कर प्रभार्य है । दस्तावेजों के निष्पादन पर मुद्रांक कर उदग्रहणीय है तथा दस्तावेजों के पंजीयन पर पंजीयन शुल्क देय है । 9 मार्च 2011 से मुद्रांक कर पर सरचार्ज भी प्रभार्य है ।

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग (विभाग), वित्त विभाग के प्रशासनिक नियंत्रण में कार्य करता है । विभाग के प्रमुख महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक हैं । प्रशासनिक/प्रवर्तन मामलों में दो 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 17 वृत्तों में विभाजित किया गया है जिनके प्रमुख उप महानिरीक्षक सह पदेन कलक्टर (मुद्रांक) होते हैं । कुल 113 उप पंजीयक तथा 426[1] पदेन[2] उप पंजीयक हैं ।

4.2 आंतरिक लेखापरीक्षा

विभाग में वित्तीय सलाहकार के प्रभार में एक आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह है एवं इसमें छः आंतरिक लेखापरीक्षा दल हैं । इकाइयों की आंतरिक लेखापरीक्षा की योजना उनके महत्व एवं राजस्व प्राप्तियों के आधार पर बनायी जाती है । वर्ष 2016-17 से 2020-21 की अवधि के दौरान की गई आंतरिक लेखापरीक्षा की स्थिति निम्न **तालिका 4.1** में दी गई है:

तालिका 4.1

वर्ष	बकाया इकाइयाँ	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षा के लिए बकाया इकाइयाँ	लेखापरीक्षा के लिए कुल बकाया इकाइयाँ	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षित इकाइयाँ			लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयाँ	लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयों का प्रतिशत
				पिछले वर्षो से संबंधित	चालू वर्ष से संबंधित	कुल		
2016-17	1018	291	1309	219	109	328	981	75
2017-18	981	291	1272	261	81	342	930	73
2018-19	930	294	1224	455	137	592	632	52
2019-20	632	294	926	282	88	370	556	60
2020-21	556	294	850	126	40	166	684	80

स्रोतः विभाग द्वारा प्रदत्त सूचना ।

1 महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक के प्रशासनिक प्रतिवेदन वर्ष 2020-21 के अनुसार ।

2 तहसीलदारों एवं नायब तहसीलदारों को पदेन उप पंजीयक घोषित किया गया है ।

इस अवधि के दौरान लेखापरीक्षा हेतु बकाया इकाइयों की व्याप्ति में 52 प्रतिशत से 80 प्रतिशत की कमी रही । इससे यह स्पष्ट है कि इकाइयों की व्याप्ति में लगातार भारी कमी रही, जबकि इसमें वर्ष 2018-19 से 2020-21 के दौरान उल्लेखनीय वृद्धि दर्ज की गयी ।

यह पाया गया कि वर्ष 2020-21 की समाप्ति पर आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के 8,302 अनुच्छेद बकाया थे । आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्न **तालिका 4.2** में दिया गया है:

तालिका 4.2

वर्ष	2015-16 तक	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	योग
वर्ष के दौरान की गयी लेखापरीक्षा के बकाया अनुच्छेद	5,861	323	421	752	651	294	**8,302**

स्रोतः विभाग द्वारा प्रदत्त सूचना ।

यह देखा जा सकता है कि अनुपालना/सुधारात्मक कार्यवाही के अभाव में 8,302 अनुच्छेदों में से 5,861 अनुच्छेद पांच वर्ष से भी अधिक समय से बकाया थे ।

विभाग ने बताया (अक्टूबर 2021) कि वर्ष 2015-16 तक के 5,861 अनुच्छेद, किसी अनुच्छेद में आक्षेपित सभी दस्तावेजों में पूर्ण वसूली नहीं होने तथा निष्पादकों द्वारा सम्पति को अग्रेतर विक्रय कर देने से वसूली में कठिनाई की वजह से बकाया है । विभाग ने लेखापरीक्षा से इकाइयों के शेष रहने तथा अनुच्छेदों के निस्तारण मे कमी का कारण कोविड-19 महामारी तथा पंचायत एवं नगर परिषद चुनावो में कार्मिकों की नियुक्ति को भी बताया है ।

सरकार को लंबित इकाइयों की लेखापरीक्षा को प्राथमिकता पर पूरा करने के साथ ही लंबित अनुच्छेदों की संख्या को कम करने के लिए आवश्यक कदम उठाना सुनिश्चित करना चाहिए ।

4.3 लेखापरीक्षा के परिणाम

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग में 19 प्रशासनिक इकाइयों सहित 558 लेखापरीक्षा योग्य इकाइयाँ[3] हैं । इनमें से लेखापरीक्षा ने वर्ष 2020-21 के दौरान एक प्रशासनिक इकाई सहित 29 इकाइयों (लगभग 5 प्रतिशत) का लेखापरीक्षा के लिये चयन किया । इन इकाइयों में 2,41,551 दस्तावेज पंजीबद्ध थे, इनमें से 72,414 दस्तावेजों (लगभग 30 प्रतिशत) की नमूना जांच की गयी । जांच के दौरान 946 दस्तावेजों (नमूना दस्तावेजों का लगभग 1.31 प्रतिशत) में ₹ 15.38 करोड़ के मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की अप्राप्ति/कम प्राप्ति का पता चला ।

ये प्रकरण उदाहरण मात्र हैं क्योंकि ये अभिलेखों की नमूना जांच पर आधारित हैं । यद्यपि, समान प्रकृति की त्रुटियां लेखापरीक्षा द्वारा पिछले वर्षों में भी ध्यान में लायी गयी थी, ये

3 लेखापरीक्षा योग्य 558 इकाइयाँः 539 उप पंजीयक (पंजीयन प्राधिकारी) एवं 19 प्रशासनिक कार्यालय ।

अनियमिततायें बनी रहीं तथा आगामी लेखापरीक्षा होने तक उजागर नहीं हो पायी । देखी गयी अनियमिततायें मुख्यतः नीचे **तालिका 4.3** में दी गई श्रेणियों में आती हैं:

तालिका 4.3

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	श्रेणी	प्रकरणों की संख्या	राशि
1	सम्पत्तियों के बाजार मूल्य का गलत निर्धारण	266	6.12
2	मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण	72	8.70
3	अन्य अनियमितताएं:		
	(i) राजस्व से संबंधित	515	0.56
	(ii) व्यय से संबंधित	93	0.00
योग		**946**	**15.38**

विभाग द्वारा 1,735 प्रकरणों में राशि ₹ 28.15 करोड़ के अवमूल्यांकन एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया गया, जिसमें राशि ₹ 14.39 करोड़ के 777 प्रकरण वर्ष 2020-21 के दौरान बताये गये तथा शेष पूर्व के वर्षों में बताये गये थे । विभाग द्वारा वर्ष 2020-21 के दौरान 925 प्रकरणों में राशि ₹ 5.67 करोड़ की वसूली की गयी, इसमें से राशि ₹ 0.11 करोड़ के 16 प्रकरण वर्ष 2020-21 से संबंधित थे तथा शेष पूर्व के वर्षों से संबंधित थे ।

उदाहरणस्वरूप कुछ प्रकरण, जिनमें राशि ₹ 3.58 करोड़ निहित है, की चर्चा आगामी अनुच्छेदों में की गयी है । इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि इनमें से अधिकतर मुद्दे पूर्व में भी उठाये जा चुके हैं तथा गत वर्षों के नियन्त्रक एवं महालेखापरीक्षक के प्रतिवेदनों में प्रकाशित किये गये हैं जिनमे सरकार द्वारा आक्षेपों को स्वीकार किया गया तथा कार्यवाही/वसूली आरम्भ की गयी । तथापि, यह देखा गया है कि विभाग द्वारा मात्र उन्हीं प्रकरणों मे कार्यवाही की गयी जो लेखापरीक्षा द्वारा ध्यान में लाये गये थे । समान प्रकृति के प्रकरणों की पुनरावृत्ति विभाग की आंतरिक नियंत्रण प्रणाली की कमी को इंगित करती है ।

4.4 अचल सम्पत्तियों का अवमूल्यांकन

पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा अचल सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण से संबंधित दस्तावेज पर मुद्रांक कर[4] सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभार्य होगा । राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 58 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य जिला स्तरीय समिति द्वारा अनुशंसित दरों अथवा राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित दरों में से जो उच्चतर हो, के आधार पर निर्धारित होगा । मुद्रांक कर पर 8 मार्च 2016 से 20 प्रतिशत की दर से सरचार्ज प्रभार्य है ।

4 मुद्रांक करः 8 जुलाई 2009 से पाँच प्रतिशत की दर से ।

मूल्याकंन पर 12 फरवरी 2018 से एक प्रतिशत की दर से अधिकतम ₹ तीन लाख तक पंजीयन शुल्क प्रभार्य है। 27 मई 2019 से अधिकतम सीमा को हटा दिया गया है।

सात उप पंजीयक कार्यालयों[5] के अभिलेखों की नमूना जांच (जून 2020 से दिसम्बर 2020 के मध्य) में यह पाया गया कि कृषि/आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक भूमियों से संबंधित 15 दस्तावेज[6] विक्रय विलेख/विकासकर्ता अनुबंध/विक्रय पत्र/संशोधित लीज विलेख के रूप में पंजीबद्ध (फरवरी 2018 से अक्टूबर 2019 के मध्य) हुए थे।

इन दस्तावेजों की जांच में पता चला कि संबंधित पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा इन सम्पतियों का मूल्यांकन ₹ 50.35 करोड़ किया गया जबकि सही मूल्यांकन ₹ 89.42 करोड़ किया जाना चाहिए था, जिसका कारण सम्पत्तियों के स्थान एवं प्रकृति के संदर्भ मे गलत दरों को अपनाना, उच्चतर प्रतिफल राशि के स्थान पर कम अंकित मूल्य अपनाना, इत्यादि रहा। इस प्रकार पंजीयन प्राधिकारियों ने मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 4.45 करोड़[7] के स्थान पर ₹ 2.93 करोड़[8] आरोपित किये जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.52 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग एवं राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई एवं सितम्बर 2021 के मध्य)। सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2021) कि एक दस्तावेज में संपूर्ण आक्षेपित राशि वसूल कर ली गई है, चार दस्तावेजों में निष्पादकों को वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये हैं, सात दस्तावेजों में कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं तथा शेष तीन दस्तावेजों में वसूली बकाया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (दिसम्बर 2021)।

4.5 लीज विलेखों के पंजीयन पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

लीज विलेखों के गलत मूल्यांकन के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

4.5.1 वित्त विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 24 जुलाई 2015 के पैरा 5 के अनुसार यदि 31 मई 2013 के बाद अपंजीकृत या अपर्याप्त मुद्रांकित दस्तावेज के आधार पर लीज विलेख का निष्पादन किया गया हो तो मुद्रांक कर की गणना संबधित स्थानीय निकाय के द्वारा उस क्षेत्र के लिये निर्धारित आरक्षित दर पर की जानी चाहिये। यदि उस क्षेत्र के लिये आरक्षित दर निर्धारित नहीं की गयी हो तो, नजदीकी क्षेत्र के लिये निर्धारित आरक्षित दर पर इस शर्त के अधीन कि लीज धारक अपने लीज विलेख के साथ संबधित स्थानीय निकाय के द्वारा जारी प्रमाण पत्र पंजीयन प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करेगा, जिसमें अचल संपत्ति के संबंध में निष्पादित मध्यस्थ अपंजीकृत और अमुद्रांकित दस्तावेज की संख्या और निष्पादन की तारीख का उल्लेख किया गया हो।

5 उप पंजीयकः जयपुर-II, डिग्गी (टोंक), भिवाड़ी, चाकसू, कालवाड़ (जयपुर), अजमेर-I एवं जयपुर-X ।

6 दस्तावेजः दस विक्रय विलेख, तीन विकासकर्ता अनुबंध, एक विक्रय पत्र तथा एक संशोधित लीज विलेख।

7 ₹ 4.45 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 3.37 करोड़, सरचार्ज ₹ 0.67 करोड़ तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.41 करोड़।

8 ₹ 2.93 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 2.26 करोड़, सरचार्ज ₹ 0.45 करोड़ तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.22 करोड़।

उप पंजीयक, जयपुर-I के वर्ष 2019-20 के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच (जून 2020) के दौरान यह पाया गया कि ग्राम भांकरोटा एवं सिरसी (जयपुर) में स्थित भूमि[9] पर एक समूह आवास परियोजना (परियोजना) विकसित की गयी थी। अभिलेखों की अग्रेतर जाँच में यह पता चला कि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त परियोजना के लिये एक लीज विलेख जारी किया गया (23 अगस्त 2017) जिसमें भूमि का मूल्यांकन ₹ 1.83 करोड़ किया गया। भूस्वामी के द्वारा लीज धारक को दिये गये अपंजीबद्ध कब्जा पत्र के आधार पर उपरोक्त लीज विलेख उप पंजीयक, जयपुर–II के यहां 28 अगस्त 2017 को पंजीबद्ध हुआ तथा मूल्यांकन ₹ 1.83 करोड़ पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 12.82 लाख[10] का आरोपण किया गया। यद्यपि, लीज विलेख के उपरोक्त दस्तावेज को जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम भांकरोटा के लिये आरक्षित दर, जो की ग्राम सिरसी[11] के लिये भी लागू थी, पर गणना करते हुये ₹ 17.01 करोड़[12] पर मूल्यांकित किया जाना चाहिये था जिस पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.06 करोड़[13] वसूलनीय था। इसलिये, संबंधित नियमों को लागू नहीं किये जाने एवं परिणामतः लीज विलेख के दस्तावेज का गलत मूल्यांकन करने के कारण मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 93.24 लाख[14] का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग एवं राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2021)। राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2021) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिया गया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (दिसम्बर 2021)।

4.5.2 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 33 के अनुसार, जहाँ लीज का अभिप्राय तीस वर्ष[15] से अधिक अवधि के लिए हो या शास्वतता में हो, मुद्रांक कर संपत्ति जो कि लीज की विषय वस्तु है के बाजार मूल्य पर कन्वेयंस की दर से प्रभार्य है।

अग्रेत्तर, वित्त विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 19 अप्रैल 2018 के अनुसार यदि लीज विलेख या विक्रय विलेख जयपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा 30 सितम्बर 2018[16] के पश्चात आवंटित या विक्रित भूमि के लिए जारी की गई हो तथा इसके निष्पादन के दो माह के भीतर पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया हो, तो मुद्रांक कर प्रतिफल राशि या उस भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर गणना किये गये मूल्य के 50 प्रतिशत पर, जो भी अधिक हो, पर प्रभार्य है।

---

9 18410.20 वर्ग मीटर।

10 ₹ 12.82 लाखः मुद्रांक कर ₹ 9.16 लाख, सरचार्ज ₹ 1.83 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.83 लाख।

11 ग्राम सिरसी के लिये जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आरक्षित दर निर्धारित नहीं की गयी थी। इसलिये, उपरोक्त अधिसूचना के अनुसार, नजदीकी क्षेत्र (ग्राम भांकरोटा) की आरक्षित दर ग्राम सिरसी के लिये भी लागू थी।

12 ₹ 17.01 करोड़ः 18410.20 वर्ग मीटर X ₹ 8400 प्रति वर्ग मीटर (ग्राम भांकरोटा के लिये आरक्षित दर) + 10 प्रतिशत (कॉर्नर)

13 ₹ 1.06 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 85.05 लाख, सरचार्ज ₹ 17.01 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 4.00 लाख।

14 ₹ 93.24 लाखः मुद्रांक कर ₹ 75.89 लाख, सरचार्ज ₹ 15.18 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 2.17 लाख।

15 अधिसूचना दिनांक 8 मार्च 2017 द्वारा संशोधित।

16 अधिसूचना दिनांक 30 जून 2018 द्वारा संशोधित।

मुद्रांक कर पर 8 मार्च 2016 से 20 प्रतिशत की दर से सरचार्ज प्रभार्य है । पंजीयन शुल्क संपत्ति के बाजार मूल्य पर 9 मार्च 2015 से एक प्रतिशत की दर से प्रभार्य है । 12 फरवरी 2018 से अधिकतम सीमा ₹ तीन लाख निर्धारित की गई ।

तीन उप पंजीयक कार्यालयों[17] की नमूना जांच के दौरान (जून 2020 से सितंबर 2020 के मध्य) यह पाया गया कि जयपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा वाणिज्यिक/आवासीय/संस्थागत उद्देश्यार्थ आठ लीज विलेख जारी किये गये (अक्टूबर 2018 से नवम्बर 2019 के मध्य) । इनमें से सात लीज विलेख जयपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा गृह निर्माण समितियों द्वारा जारी अपंजीबद्ध दस्तावेजों (पट्टा) के आधार पर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-अ के तहत भूमि के नियमितिकरण उपरांत जारी किये गये थे । संबंधित पंजीयन प्राधिकारियों ने भूमि के बाजार मूल्य के स्थान पर जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पंजीबद्ध मूल्य पर कन्वेयंस की दर से मुद्रांक कर आरोपित तथा वसूल किया । शेष प्रकरण में संबंधित पंजीयन प्राधिकारियों ने प्रतिफल राशि जो कि अधिक थी, के स्थान पर भूमि के बाजार मूल्य के 50 प्रतिशत पर मुद्रांक कर आरोपित तथा वसूल किया ।

इस प्रकार, पंजीयन प्राधिकारियों ने इन लीज विलेखों का मूल्य निर्धारण ₹ 10.25 करोड़ के स्थान पर ₹ 6.32 करोड़ किया जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 27.01 लाख[18] का कम आरोपण हुआ ।

प्रकरण विभाग एवं राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2021) । राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2021) कि पाँच दस्तावेजों में कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं तथा शेष तीन दस्तावेजों में वसूली बकाया है । आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (दिसम्बर 2021) ।

4.6 'प्रायोजक निकाय' से 'निजी विश्वविद्यालय' को अचल संपत्ति का हस्तांतरण

पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा संस्थागत भूमि के गलत मूल्यांकन के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

वित्त विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 9 मार्च 2015 के अनुसार, संस्थागत उद्देश्यार्थ उपयोग में ली जा रही सम्परिवर्तित भूमि या संस्थागत उद्देश्यार्थ उपयोग में ली जा रही कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के दोगुना के समतुल्य होगी ।

इसके अतिरिक्त, 'प्रायोजक निकाय' से 'निजी विश्वविद्यालय' को अचल संपत्ति हस्तानान्तरण के दस्तावेज पर प्रभार्य मुद्रांक कर को घटाया गया तथा संपत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से प्रभार्य किया गया । पंजीयन शुल्क संपत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से दिनांक 27 मई 2019 से प्रभार्य है । मुद्रांक कर पर 20 प्रतिशत की दर से 8 मार्च 2016 से सरचार्ज भी देय है ।

17 उप पंजीयकः जयपुर-II, आमेर तथा जयपुर-X ।

18 ₹ 27.01 लाखः मुद्रांक कर ₹ 20.15 लाख, सरचार्ज ₹ 4.03 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 2.83 लाख ।

उप पंजीयक, जयपुर-II के अभिलेखों की नमूना जांच (जुलाई 2020) के दौरान यह पाया गया कि एक प्रायोजक निकाय से एक निजी विश्वविद्यालय को संस्थागत भूमि[19] के हस्तांतरण के लिए एक सहमति विलेख का निष्पादन किया गया (10 जुलाई 2019)। अभिलेखों की जांच में पाया गया कि पंजीयन प्राधिकारी ने विलेख के पंजीयन को अंतिम रूप देते समय (2 अगस्त 2019) मुख्य सड़क से दूर स्थित कृषि भूमि की जिला स्तरीय समिति की दरों के आधार पर निर्धारित बाजार मूल्य ₹ 6.72 करोड़[20] पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 10.75 लाख[21] प्रभार्य किया। यद्यपि, भूमि संस्थागत प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा रही थी तथा उप पंजीयक जयपुर-II की मौका रिपोर्ट (2 अगस्त 2019) के अनुसार मुख्य सड़क पर स्थित थी। इसलिए, भूमि का बाजार मूल्य मुख्य सड़क पर स्थित कृषि भूमि के लिए लागू जिला स्तरीय समिति की दरों के दोगुना पर ₹ 18.24 करोड़[22] निर्धारित किया जाना चाहिए था, जिस पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 29.18 लाख[23] प्रभार्य था। इसलिए, संबंधित प्रावधानों को लागू नहीं करने तथा परिणामतः पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा भूमि के गलत मूल्यांकन के कारण मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 18.43 लाख[24] का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग तथा राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (मई 2021)। राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2021) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिया गया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (दिसम्बर 2021)।

4.7 कन्वेयंस के दस्तावेज का गलत वर्गीकरण

पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा कन्वेयंस दस्तावेज को सही वर्गीकृत करने में विफलता के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल संपत्ति से संबंधित कन्वेयंस[25] दस्तावेज पर मुद्रांक कर संपत्ति के बाजार मूल्य पर आरोपणीय है। राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 58 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य, जिला स्तरीय समिति द्वारा अनुशंसित दरों अथवा राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित दरों में से जो उच्च हो, के आधार पर निर्धारित होगा। मुद्रांक कर पर 8 मार्च 2016 से 20 प्रतिशत की दर से सरचार्ज प्रभार्य है।

संपत्ति के बाजार मूल्य पर 27 मई 2019 से एक प्रतिशत की दर से पंजीयन शुल्क प्रभार्य है।

19 ग्राम वाटिका (तहसील सांगानेर) एवं ग्राम फतेहपुरावास वाटिका (तहसील चाकसू) में स्थित 48.48 बीघा।

20 ₹ 6.72 करोड़ः कृषि भूमि के लिए जिला स्तरीय समिति की दर ₹13.86 लाख प्रति बीघा X 48.48 बीघा।

21 ₹ 10.75 लाखः मुद्रांक कर ₹ 3.36 लाख, सरचार्ज ₹ 0.67 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 6.72 लाख। भूमि को विश्वविद्यालय के उपयोग में लेने के लिये आयुक्त उद्योग द्वारा राजस्थान निवेश संवर्धन योजना 2014 के तहत जारी हकदारी प्रमाण पत्र के आधार पर मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत छूट प्रदत।

22 ₹ 18.24 करोड़ः 48.48 बीघा X ₹ 18.81 लाख प्रति बीघा का दोगुना।

23 ₹ 29.18 लाखः मुद्रांक कर ₹ 9.12 लाख, सरचार्ज ₹ 1.82 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 18.24 लाख।

24 ₹ 18.43 लाखः मुद्रांक कर ₹ 5.76 लाख, सरचार्ज ₹ 1.15 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 11.52 लाख।

25 08 जुलाई 2009 से 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर प्रभार्य है।

कार्यालय उप पंजीयक जयपुर-II के अभिलेखों की नमूना जांच (जून एवं जुलाई 2020 के मध्य) के दौरान यह पाया गया कि एक वाणिज्यिक संपत्ति[26] का हस्तांतरण विलेख 26 जून 2019 को पंजीबद्ध हुआ। अभिलेखों की जांच में पता चला कि वाणिज्यिक परियोजना के विकास हेतु भूस्वामी एवं विकासकर्ता के मध्य विकासकर्ता अनुबंध[27] दस्तावेज 12 अगस्त 2005 को पंजीबद्ध हुआ जिसमें भूस्वामी एवं विकासकर्ता प्रत्येक का विकसित भूमि में 50 प्रतिशत हिस्सा निर्धारित किया गया था।

इसके बाद हस्तांतरण विलेख के माध्यम से स्वामी ने अपने स्वामित्व अधिकार तथा विकसित संपत्ति में से 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता को हस्तांतरित कर दिया। हस्तांतरण विलेख के पंजीयन के समय पंजीयन प्राधिकारी ने विलेख को 'ट्रांसफरेबल डेवलपमेंट राइट' के रूप में वर्गीकृत किया तथा निर्धारित बाजार मूल्य ₹ 4.53 करोड़[28] पर मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क के ₹ 4.54 लाख[29] वसूल किये। तथापि, हस्तानान्तरण विलेख के माध्यम से स्वामित्व के अधिकार हस्तांतरित किये गये थे, इसे कन्वेयंस के रूप में वर्गीकृत किया जाना चाहिए था तथा बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर, सरचार्ज व पंजीयन शुल्क ₹ 31.71 लाख[30] आरोपणीय था। इसलिए, पंजीयन प्राधिकारी द्वारा दस्तावेज के गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 27.17 लाख[31] का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण विभाग तथा राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2021)। राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2021) कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा विकासकर्ता अनुबंध पर विकासकर्ता के हिस्से पर 1.5 प्रतिशत (संपत्ति के बाजार मूल्य पर) की दर से मुद्रांक कर के आरोपण हेतु पारित निर्णय के विरुद्ध कर बोर्ड में प्रकरण दर्ज करवाया जा रहा है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (दिसम्बर 2021)।

---

26 मुख्य टोंक रोड, बापू नगर, जयपुर में स्थित भूखण्ड़ संख्या एसबी-115-अ की 50 प्रतिशत भूमि। कुल क्षेत्रफल 255.47 (510.94/2) वर्ग मीटर तथा निर्मित क्षैत्र 4300 वर्ग मीटर।

27 दिनांक 8 मार्च 2018 से विकसित की जाने वाली भूमि में से प्रोत्साहक या विकासकर्ता को प्रतिफल के रूप में दी जाने वाली अनुपातिक भूमि के बाजार मूल्य पर 1.5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर प्रभार्य है।

28 ₹ 4.53 करोड़ः 255.47 वर्ग मीटर X ₹1,61,181/- प्रति वर्ग मीटर एवं निर्माण लागत ₹ 4,300 वर्ग फीट X ₹ 960/- प्रति वर्ग फीट (निर्माण लागत में 20 प्रतिशत मूल्यहास अनुमत्य करने के उपरान्त)।

29 ₹ 4.54 लाखः मुद्रांक कर ₹ 500 तथा पंजीयन शुल्क ₹ 4.53 लाख।

30 ₹ 31.71 लाखः मुद्रांक कर ₹ 22.65 लाख, सरचार्ज ₹ 4.53 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 4.53 लाख।

31 ₹ 27.17 लाखः मुद्रांक कर ₹ 22.64 लाख तथा सरचार्ज ₹ 4.53 लाख।

4.8 राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के पास उपलब्ध सूचनाओं का उपयोग नहीं करना

पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (रेरा) के पास उपलब्ध सूचनाओं को उपयोग में लेने में विफलता के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज का कम आरोपण

दस्तावेजों के पंजीकरण की लगातार बढ़ती संख्या तथा दायरे को देखते हुए राज्य सरकार ने कुछ कार्यालयों को "लोक कार्यालय"[32] के रूप में अधिसूचित किया जिसके माध्यम से उन्हें पंजीकरण के लिए उनके समक्ष प्रस्तुत दस्तावेजों पर मुद्रांक कर आरोपण के लिए अधिकृत किया गया है । इसके अतिरिक्त महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक ने उप महानिरीक्षकों (मुद्रांक) एवं उप पंजीयकों को लोक कार्यालयों के अभिलेखों के प्रभावी निरीक्षण करने हेतु निर्देश[33] जारी किये ताकि मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार मुद्रांक कर की वसूली सुनिश्चित की जा सके क्योंकि प्रभावी नियंत्रण के अभाव में राज्य सरकार को राजस्व की हानि हो रही थी । केंद्र तथा राज्य सरकारों द्वारा लगातार डिजिटलीकरण पर जोर देने के कारण लोक कार्यालयों के अभिलेख तेजी से डिजिटल प्रारूप में रखे जा रहे हैं । इसलिए, उप पंजीयकों/उप महानिरीक्षकों को वेबसाइटों के माध्यम से इनके अवलोकन के पर्याप्त अवसर हैं ।

4.8.1 विकासकर्ता अनुबंध दस्तावेज

उप पंजीयक जोधपुर-III के अभिलेखों की नमूना जांच (फरवरी 2021) के दौरान लेखापरीक्षा ने उप पंजीयक, जोधपुर-III के क्षेत्राधिकार में स्थित संपत्तियों का राजस्थान रेरा की वेबसाइट[34] पर उपलब्ध सूचनाओं[35] का विश्लेषण किया । लेखापरीक्षा ने पाया कि एक वाणिज्यिक परियोजना[36] हेतु विकासकर्ता अनुबंध का दस्तावेज, एक भूस्वामी एवं एक विकासकर्ता के मध्य निष्पादित (12 नवम्बर 2018) हुआ, जिसमें स्वामी एवं विकासकर्ता का हिस्सा क्रमशः 45 प्रतिशत तथा 55 प्रतिशत निर्धारित था । संपत्ति का बाजार मूल्य ₹ 8.50 करोड़[37] था जिस पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 13.00 लाख[38] देय था । तथापि, उपरोक्त विकासकर्ता अनुबंध उप पंजीयक, जोधपुर-III के यहाँ पंजीबद्ध नहीं था तथा इसके स्थान पर

32 भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 के तहत राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 16 दिसम्बर 1997 द्वारा अधिसूचित "लोक कार्यालय" । इस अधिसूचना के प्रावधान, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 91(2) के अनुसार लागू रहेंगे ।

33 दिसंबर 2009, अगस्त 2010

34 https://rera.rajasthan.gov.in.

35 रियल एस्टेट प्रोजेक्ट विवरणः रेरा पंजीयन संख्या राज/पी/2019/1033 दिनांक 31 मई 2019

36 प्लॉट संख्या 290 और 298 ए एवं बी, चौथी 'ए' रोड, सरदारपुरा, जोधपुर, क्षेत्रफल 801.66 वर्ग गज या 7214.94 वर्ग फीट (कॉर्नर) ।

37 ₹ 8.50 करोड़ः (7214.94 वर्ग फीट X ₹ 10,710 प्रति वर्ग फीट एवं कॉर्नर की भूमि का दस प्रतिशत) ।

38 ₹ 13.00 लाखः मुद्रांक कर ₹ 10.84 लाख एवं सरचार्ज ₹ 2.16 लाख । राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 5(ई) के अनुसार विकासकर्ता के हिस्से पर 1.5 प्रतिशत एवं भूस्वामी के हिस्से पर एक प्रतिशत से गणना की गयी । 8 मार्च 2016 से मुद्रांक कर पर 20 प्रतिशत की दर से सरचार्ज की गणना की गयी ।

मात्र ₹ 500 के मुद्रांक कर पर नोटेराइज्ड था । यद्यपि उप पंजीयक ने रेरा की वेबसाइट पर उपलब्ध सूचनाओं का उपयोग नहीं किया, इस तथ्य के बावजूद कि राजस्थान मुद्रांक अधिनियम के अंतर्गत रेरा एक "लोक कार्यालय"[39] था ।

इसके परिणामस्वरूप निर्धारित मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 12.99 लाख[40] के अधिरोपण का अभाव रहा ।

प्रकरण विभाग तथा राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2021) । राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2021) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिया गया है । आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (दिसम्बर 2021) ।

4.8.2 विक्रय अनुबंध का दस्तावेज

इसी प्रकार लेखापरीक्षा ने पाया कि आवासीय भूमि[41] के विक्रय अनुबंध का एक दस्तावेज जिसमें प्रतिफल राशि ₹ 2.59 करोड़ थी का निष्पादन दिनांक 26 जुलाई 2017 को किया गया था । अनुबंध निष्पादन के समय ही भूमि का कब्जा भी हस्तांतरित कर दिया गया था । इसलिए, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21 के अंतर्गत स्पष्टीकरण[42] (i) के अनुसार दस्तावेज को आवश्यक रूप से कन्वेयंस माना जाना चाहिए था तथा पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 17 के अनुसार अनिवार्य रूप से पंजीबद्ध किया जाना चाहिए था, जिसकी प्रतिफल राशि ₹ 2.59 करोड़[43] पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क[44] ₹ 18.16 लाख[45] देय था । तथापि, विक्रय अनुबंध दस्तावेज उप पंजीयक जोधपुर-III के यहाँ पंजीबद्ध नहीं था तथा इसके स्थान पर मात्र ₹ 500 के मुद्रांक कर पर नोटेराइज्ड[46] था । इसके परिणामस्वरूप निर्धारित मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 18.15 लाख[47] के अधिरोपण का अभाव रहा ।

---

39 राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 16 दिसंबर 1997 के अनुसार राज्य सरकार के सभी कार्यालयों को 'लोक कार्यालय' के रूप में नामित किया गया है । राजस्थान रेरा राजस्थान सरकार द्वारा स्थापित किया गया था, जिसके कारण यह अधिसूचना की 'लोक कार्यालय' की परिभाषा के अंतर्गत आता है ।

40 ₹ 12.99 लाखः मुद्रांक कर ₹ 10.83 लाख एवं सरचार्ज ₹ 2.16 लाख ।

41 ग्राम खारड़ा रणधीर, जिला जोधपुर में 5698.52 वर्ग गज या 51286.68 वर्ग फीट भूमि ।

42 अचल संपत्ति के विक्रय अनुबंध या अनिस्तरणीय मुख्तारनामा या अन्य कोई दस्तावेज यथा कन्वेयंस या लीज जिनमें संपत्ति के कब्जे का हस्तानान्तरण दस्तावेज के निष्पादन से पूर्व, उस समय या बाद में किया गया हो उसे कन्वेयंस माना जावेगा तथा उस पर तदनुसार मुद्रांक कर आरोपणीय होगा ।

43 प्रतिफल राशिः प्रतिफल राशि ₹ 2.59 करोड़, बाजार मूल्य ₹ 1.28 करोड़ (51286.68 वर्ग फीट X ₹ 250 प्रति वर्ग फीट) से अधिक है । इसलिए प्रतिफल राशि को बाजार मूल्य के रूप में लिया गया है ।

44 पंजीयन शुल्क 8 मार्च 2017 से अधिकतम सीमा ₹ चार लाख के अंतर्गत संपत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से प्रभार्य है ।

45 ₹ 18.16 लाखः मुद्रांक कर ₹ 12.97 लाख, सरचार्ज ₹ 2.59 लाख एवं पंजीयन शुल्क ₹ 2.60 लाख ।

46 15 मई 2018 को ।

47 ₹ 18.15 लाखः मुद्रांक कर ₹ 12.96 लाख, सरचार्ज ₹ 2.59 लाख एवं पंजीयन शुल्क ₹ 2.60 लाख ।

प्रकरण विभाग तथा राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2021)। राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2021) की कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिया गया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (दिसम्बर 2021)।

लोक कार्यालयों के निर्धारित नियमित निरीक्षण सुनिश्चित करने के अलावा, विभाग द्वारा उप पंजीयकों को पंजीकरण से बच जाने वाले दस्तावेजों की पहचान करने के लिए डिजिटल रिकॉर्ड, जैसे रेरा वेबसाइट पर उपलब्ध जानकारी, का प्रयोग करने का निर्देश देना चाहिये।

4.9 अनिस्तारणीय मुख्तारनामा पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा अनिस्तारणीय मुख्तारनामा के दस्तावेजों के विवरणों पर संज्ञान लेने में विफलता के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21 के स्पष्टीकरण (i) के अनुसार अचल संपत्ति के विक्रय अनुबंध या अनिस्तारणीय मुस्तारनामा या अन्य कोई दस्तावेज यथा कन्वेयंस या लीज जिसमें संपत्ति के कब्जे का हस्तान्तरण दस्तावेज के निष्पादन से पूर्व, उस समय या बाद में किया गया हो उसे कन्वेयंस माना जावेगा तथा उस पर मुद्रांक कर, कन्वेयंस की दर यथा संपत्ति के बाजार मूल्य पर 5 प्रतिशत की दर से वसूलनीय है।

अधिनियम की धारा 20 में यह प्रावधान है कि यदि कोई दस्तावेज जिस पर राजस्थान के अलावा भारत के किसी भी भाग में भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 के तहत अथवा अन्य किसी कानून के तहत जो कि उस समय उस भाग में लागू हो, शुल्क के साथ प्रभार्य हो गया है तथा इसके बाद इस अधिनियम के अंतर्गत राजस्थान राज्य में उच्चतर दरों पर शुल्क के साथ प्रभार्य हो गया है तो ऐसे दस्तावेज पर प्रभार्य शुल्क, इस अधिनियम के तहत देय शुल्क में से भारत में पहले से भुगतान किये गये शुल्क की राशि, यदि कोई हो, घटाते हुये प्रभार्य होगी।

कार्यालय उप पंजीयक, जोधपुर-I के अभिलेखों की नमूना जांच (फरवरी 2021) के दौरान यह पाया गया कि आवासीय भूमि के लीज विलेख का एक दस्तावेज पंजीबद्ध (9 सितंबर 2019) था। लीज विलेख के साथ संलग्न दस्तावेजों की जांच में पता चला कि तमिलनाडु राज्य में मात्र ₹ 2100 मुद्रांक कर के साथ निष्पादित (5 सितम्बर 2019) एक अनिस्तारणीय मुस्तारनामा नोटेराइज्ड (6 सितंबर 2019) था। भूमि का कब्जा भी अनिस्तारणीय मुस्तारनामा के निष्पादन के समय ही हस्तांतरित कर दिया गया था तथा इसीलिए, उपरोक्त आर्टिकल के अंतर्गत दस्तावेज को कन्वेयंस के रूप में वर्गीकृत किया जाकर अनिवार्य रूप[48] से पंजीबद्ध किया जाना

48 पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के अनुसार अन्य निर्वसीयती लिखत (गैर-वसीयत दस्तावेज) जिनसे यह तात्पर्यित हो या जिनका प्रवर्तन ऐसा हो कि वे स्थावर संपत्ति पर या स्थावर संपत्ति में एक सौ रूपये या उससे अधिक के मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित, चाहे समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में, चाहे भविष्य में सृष्ट, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करती हो, अनिवार्य रूप से पंजीयन आवश्यक है। 27 मई 2019 से सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से पंजीयन शुल्क प्रभार्य है।

चाहिये था, जिस पर भूमि के बाजार मूल्य ₹ 1.44 करोड़[49] पर मुद्रांक कर, सरचार्ज[50] तथा पंजीयन शुल्क ₹ 10.06 लाख[51] आरोपणीय था ।

तथापि, लीज विलेख के पंजीयन के समय पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा दस्तावेज के विवरणों पर संज्ञान लेने में विफलता के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 10.04 लाख[52] का कम आरोपण हुआ ।

प्रकरण विभाग तथा राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2021) । राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2021) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिया गया है । आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (दिसम्बर 2021) ।

49 ₹1.44 करोड़ः 9,000 (4,500X2) वर्ग फीट X ₹ 1,125 प्रति वर्ग फीट + 5,249.97 (2,099.97+3,150) वर्ग फीट X ₹ 810 प्रति वर्ग फीट ।

50 मुद्रांक कर पर 8 मार्च 2016 से 20 प्रतिशत की दर से सरचार्ज प्रभार्य है ।

51 ₹ 10.06 लाखः मुद्रांक कर ₹ 7.18 लाख, सरचार्ज ₹ 1.44 लाख एवं पंजीयन शुल्क ₹ 1.44 लाख ।

52 ₹ 10.04 लाखः मुद्रांक कर ₹ 7.16 लाख, सरचार्ज ₹ 1.44 लाख एवं पंजीयन शुल्क ₹ 1.44 लाख ।