

प्रकरण ॥

व्यवहारांचे लेखापरीक्षण:
अनुपालन लेखापरीक्षण परिच्छेद

प्रकरण II

व्यवहारांचे लेखापरीक्षण: अनुपालन लेखापरीक्षण परिच्छेद

शासकीय महसुलाबाबत कमी आकारणी, कमी निर्धारण, संकलन आणि सूट या संबंधित विचलनांसंबंधात महाराष्ट्र शासनाच्या मुद्रांक व नोंदणी, वित्त आणि गृह (उत्पादन शुल्क) विभागांच्या लेखापरीक्षणातील महत्त्वपूर्ण परिणामांची चर्चा खाली केली आहे:

मुद्रांक शुल्क व नोंदणी विभाग

2.1 दस्तऐवजाचे करारनामा म्हणून चुकीचे वर्गीकरण केल्यामुळे ₹ 10.50 कोटींच्या मुद्रांक शुल्काची कमी आकारणी

महाराष्ट्र मुद्रांक शुल्क (एमएस) अधिनियमाच्या अनुसूची-1 च्या अनुच्छेद 5 (g-a) नुसार, कोणतीही स्थावर मालमत्ता, त्याचे बांधकाम किंवा तिचा विकास किंवा विक्री किंवा हस्तांतरण (मग ते कोणत्याही स्वरूपाचे असो) यासाठी प्रवर्तक किंवा विकासक, मग ते कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येत असो, त्यांना, प्राधिकार किंवा अधिकार देणाऱ्या संलेखाच्या संबंधात, एमएस अधिनियमाच्या अनुसूची-1 च्या अनुच्छेद 25 च्या कलम (b) किंवा (c) यापैकी जे काही प्रकरण असेल, त्या अंतर्गत अभिहस्तांतरणावर मालमतेचे बाजार मूल्य किंवा मोबदला, यापैकी जे जास्त असेल, ते मुद्रांक शुल्क आकारणीयोग्य आहे, जी हस्तांतरणाची विषयवस्तू आहे.

पुढे, महाराष्ट्र शासनाने 29 ऑगस्ट 2020 च्या शासकीय आदेश क्रमांक मुद्रांक-2020/सीआर.क्र.136/एम-1(धोरण) द्वारे, मुद्रांक शुल्कात 1 सप्टेंबर 2020 पासून सुरु होऊन 31 डिसेंबर 2020 रोजी संपणाऱ्या कालावधीसाठी मुंबई जिल्हा व मुंबई उपनगरीय जिल्ह्यात तीन टक्के व उर्वरित महाराष्ट्र राज्यात दोन टक्के आणि 1 जानेवारी 2021 पासून सुरु होऊन 31 मार्च 2021 रोजी संपणाऱ्या कालावधीसाठी मुंबई जिल्हा व मुंबई उपनगरीय जिल्ह्यात दोन टक्के व उर्वरित महाराष्ट्र राज्यात दीड टक्के कपात केली, अन्यथा कोणत्याही स्थावर मालमतेच्या अभिहस्तांतरण संलेखावर किंवा विक्री करारनाम्यावर, सदर अधिनियमांतर्गत जोडलेल्या अनुसूची-1 च्या कलम 25 च्या खंड (b) अंतर्गत आकारणीय असते.

सह उपनिबंधक, बोरीवली II मुंबई यांच्या अभिलेख्यांच्या (दस्तऐवज क्रमांक 5378/2020) च्या तपासणीत असे निदर्शनास आले (एप्रिल 2022) की, हस्तांतरिती आणि हस्तांतरकर्ता यांच्यात करारनामा झाला आणि तो दस्तऐवज क्रमांक 5378/2020 द्वारे नोंदणीकृत केला (सप्टेंबर 2020). करारनामा यापूर्वी मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली यांनी प्रकरण क्रमांक 649/2020 द्वारे

अभिनिर्णयित केला होता (सप्टेंबर 2020). विक्री करारानुसार, मागाठाणे, तालुका बोरिवली आर/सी वॉर्ड बोरिवली (पूर्व) येथील सर्व्ह क्रमांक 34A, हिस्सा क्रमांक 1, सीटीएस क्रमांक 215, झोन 86/391 येथील सर्व हक्क आणि लाभांसह 48,557.00 चौरस मीटरचा विकास हक्क, 3543 चौरस मीटर क्षेत्रफळाच्या भूखंडासह कॉमन इंटरनल लेआउट अॅक्सेस अंतर्गत जमिनीतील 421.80 चौरस मीटर अविभाजित हितसंबंध हस्तांतरितीच्या नावे हस्तांतरित करण्यात आला.

विभागाने 48,557 चौरस मीटरच्या विकास हक्कांमध्ये समाविष्ट असलेल्या एफएसआयच्या बाजार मूल्याची ₹ 334.12 कोटी इतकी गणना केली व ₹ 350 कोटीच्या मोबदल्याचे मूल्यांकन केले आणि त्यानुसार महाराष्ट्र शासनाच्या 29 ऑगस्ट 2020 च्या आदेशानुसार दोन टक्के दराने ₹ सात कोटी मुद्रांक शुल्क आकारले.

तथापि, लेखापरीक्षणात लक्षात आले की महाराष्ट्र शासनाच्या दि. 29-08-2020 च्या आदेशानुसार, एम. एस. अधिनियमाच्या कलम 25(b) अंतर्गत येणाऱ्या दस्तऐवजावर मुद्रांक शुल्काचा कमी केलेला दर लागू होता, परंतु सदर दस्तऐवज हा कलम 5(g-a) अंतर्गत विकास करार असल्यामुळे हा आदेश या दस्तऐवजावर लागू नव्हता आणि मुद्रांक शुल्क पाच टक्के दराने आकारणीय होते. त्यामुळे दस्तऐवजाचे चुकीचे वर्गीकरण केल्यामुळे ₹ 10.50 कोटीचे मुद्रांक शुल्क कमी आकारले गेले (**परिशिष्ट 2.1**).

लेखापरीक्षणाद्वारे हे निदर्शनास आणून दिल्यावर, मुद्रांक जिल्हाधिकारी बोरीवली यांनी उत्तरात (जून 2022) लेखापरीक्षण निरीक्षण मान्य केले. ही बाब नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांना (जुलै 2023) देखील कळविण्यात आली. अद्याप उत्तराची प्रतीक्षा होती. (जुलै 2025)

2.2 मालमतेच्या कमी मूल्यांकनामुळे ₹ 1.89 कोटी इतक्या मुद्रांक शुल्काची कमी आकारणी

एमएस अधिनियमाच्या अनुसूची-1 चा अनुच्छेद 5 (g-a) प्रदान करतो, की कोणतीही स्थावर मालमत्ता, त्याचे बांधकाम किंवा तिचा विकास, विक्री किंवा हस्तांतरण (मग ते कोणत्याही स्वरूपाचे असो) यासाठी प्रवर्तक किंवा विकासक, मग ते कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येत असो, त्यांना, प्राधिकार किंवा अधिकार देणाऱ्या संलेखाच्या संबधात, एमएस अधिनियमाच्या अनुसूची-1 च्या अनुच्छेद 25 च्या कलम (b) किंवा (c) यापैकी जे काही प्रकरण असेल, त्या अंतर्गत अभिहस्तांतरणावर मालमतेचे बाजार मूल्य किंवा मोबदला, यापैकी जे जास्त असेल, ते मुद्रांक शुल्क आकारणीयोग्य आहे, जी हस्तांतरणाची विषयवस्तू आहे.

पुढे, मूल्यांकन मार्गदर्शक तत्व क्रमांक 21 आणि 31 मार्च 2018 च्या मूल्यांकन परिपत्रकानुसार मालमत्तेचे मूल्यांकन खालीलप्रमाणे करावयाचे आहे.

A: विकासकाला उपलब्ध असलेले क्षेत्रफळ (एफएसआय) x जमिनीचा दर

B: मूल्यांकन परिपत्रकात नमूद केल्याप्रमाणे सोसायटीच्या सदस्याला दिलेला मोबदला.

वरील दोन A किंवा B पैकी जे जास्त असेल त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारले जाईल.

सह उपनिबंधक, मुंबई शहर-III, मुंबई शहर यांच्या अभिलेख्यांच्या (दस्तऐवज क्रमांक 11749/2019) च्या तपासणीत असे निदर्शनास आले की शिवाजीनगर, वरळी, मुंबई येथील सर्व्हे क्रमांक 52 भाग जुना सी.एस. क्रमांक 160 (भाग) येथे असलेल्या 3201.00 चौ.मी. जमिनीसह आणि त्यावर उभ्या असलेल्या इमारतीसाठी 'सोसायटी' (एक भाग), 'विकासक' आणि 'पुष्टी करणारे पक्ष' यांच्यात एक विकास करार दस्तऐवज निष्पादित करण्यात आला (20 डिसेंबर 2019). दस्तऐवजाच्या कलम 6.1 आणि 6.2 नुसार विकासक प्रत्येक सदस्याला 540 चौ.फूट चटईक्षेत्र म्हणजेच 50.18 चौ.मी. चटईक्षेत्राचे नवीन निवासी परिसर आणि परिशिष्टात तपशीलवार वर्णन केल्याप्रमाणे प्रत्येक सदस्याला इतर आर्थिक मोबदला देईल. हा दस्तऐवज मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांनी प्रकरण क्रमांक ADJ/M/615/2019/4449/ दिनांक 18 ऑक्टोबर 2019 द्वारे अभिनिर्णयित केला आणि बाजार मूल्य ₹ 62.28 कोटी ठरवण्यात आले आणि कलम 5(g-a) अंतर्गत ₹ 3.11 कोटी मुद्रांक शुल्क आकारण्यात आले.

लेखापरीक्षणाने बाजार मूल्याची ₹ 100.11 कोटी आणि मोबदल्याची ₹ 68.43 कोटी इतकी गणना केली. विभागाने आकारलेल्या ₹ 3.11 कोटींच्या तुलनेत ₹ 5.00 कोटी इतका मुद्रांक शुल्क आकारणीयोग्य आहे, ज्यामुळे **परिशिष्ट 2.2** मधील तपशीलाप्रमाणे ₹ 1.89 कोटी इतका मुद्रांक शुल्क कमी आकारण्यात आला.

ही बाब नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे (आयजीआर) यांच्या निदर्शनास आणून दिल्यावर (मार्च 2024), आयजीआरने उत्तरात म्हटले आहे की कलम 53A¹ अंतर्गत प्रकरण प्रलंबित आहे आणि निर्णयानंतर वसुलीसाठी आवश्यक ती कारवाई केली जाईल.

¹ एमएस अधिनियम, 1958 च्या कलम 53A नुसार, आयजीआरला एमएस अधिनियम, 1958 च्या प्रकरण III (ज्यामध्ये कलम 32 आणि 33 समाविष्ट आहेत) किंवा प्रकरण IV (ज्यामध्ये मुद्रांकाच्या भत्यांबद्दल कलम 51 समाविष्ट आहे) अंतर्गत कोणत्याही चौकशी किंवा कार्यवाहीचे अभिलेख मागवण्याचे व तपासण्याचे सुधारित अधिकार दिले आहेत जेणेकरून कार्यवाहीची नियमितता आणि पारित केलेल्या आदेशाची योग्यता सुनिश्चित होईल.

2.3 मुद्रांक शुल्काच्या अनियमित सवलतीमुळे ₹ 1.50 कोटींच्या मुद्रांक शुल्काची कमी आकारणी

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 (एमएस अधिनियम) च्या अनुसूची-1 च्या कलम 25(a) नुसार, अभिहस्तांतरण, जर जंगम मालमत्तेशी संबंधित असेल तर, मालमत्तेचे बाजार मूल्य किंवा मोबदल्यानुसार, जे जास्त असेल, त्यावर तीन टक्के दराने मुद्रांक शुल्क आकारणीय असते, जी हस्तांतरणाची विषयवस्तु आहे.

आधीच अंमलात आणलेल्या (सप्टेंबर 2020) आणि दिनांक 19 जानेवारी 2021 रोजी म्हणजेच व्यवसाय हस्तांतरणासाठी करार (स्लम्प सेल), दस्तऐवज क्रमांक 823/2021 ने नोंदणीकृत केलेल्या करारामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तीच्या पुष्टीसाठी मूळ विकासक, संयुक्त विकासक व नवीन विकासक यांच्यात दस्तऐवज क्रमांक 825/2021 नुसार पालन करार 25 सप्टेंबर 2020 रोजी निष्पादित आणि 19 जानेवारी 2021 रोजी नोंदणीकृत करण्यात आला.

दस्तऐवज क्रमांक 823 संबंदात लेखापरीक्षणाने निरीक्षण केले की:

- i) कलम S नुसार उर्वरित 5363.04 चौ.मी. मोजमापाचे बांधकाम क्षेत्र विक्री घटक होते.
- ii) पठनाच्या कलम T नुसार, संयुक्त विकासकाने 5498.35 चौ.मी. बांधकाम क्षेत्राच्या मालमत्तेच्या एका भागाच्या पुनर्विकासासाठी विकासकाला सादर करण्यासाठी 26 डिसेंबर 2018 रोजी संयुक्त विकास करार क्रमांक 6690/2018 निष्पादित करण्यात आला आणि 1783.20 चौ.मी. बांधकाम क्षेत्राच्या अपार्टमेंटचा मोबदला म्हणून संयुक्त विकासक हकदार होता.
- iii) पठनाच्या कलम 3 मध्ये सांगितले की खरेदीदाराने देय असलेल्या ₹ 70.00 कोटींच्या एकरकमी मोबदल्यासाठी दस्तऐवज क्रमांक 823 चे निष्पादन करण्यात आले होते.
- iv) हे प्रकरण मुद्रांक जिल्हाधिकारी, अंधेरी (सीओएस अंधेरी) यांनी अभिनिर्णयित केले आणि मालमत्तेच्या बाजार मूल्याची ₹ 95.55 कोटी गणना केली आणि मोबदला ₹ 111.27 कोटी होता ज्यावर ₹ 2.23 कोटी मुद्रांक शुल्क आकारण्यात आले.

लेखापरीक्षणाद्वारे निदर्शनास आणून दिल्यानंतर, आयजीआरने (एप्रिल 2024) दस्तऐवजांचे वर्गीकरण अभिनिर्णयित केले आणि सांगितले की महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 च्या अनुसूची-1 च्या कलम 25(a) अंतर्गत दस्तऐवजांचे वर्गीकरण करायचे होते. पुढे, आयजीआरने असेही सांगितले होते की 29 ऑगस्ट 2020 च्या राजपत्र अधिसूचनेनुसार एक टक्का सुट मंजूर करण्यात आली होती.

त्यामुळे, आयजीआरने सांगितले की एकूण ₹ 77.21 लाख मुद्रांक शुल्काची कमी आकारणी होती जी खरेदीदाराकडून वसूल करण्यात आली होती.

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की 29 ऑगस्ट 2020 रोजीच्या अधिसूचनेनुसार आयजीआरने त्यांच्या अभिनिर्णयात (एप्रिल 2024) मुद्रांक शुल्कात दिलेली सुट योग्य नव्हती कारण लागू सवलत केवळ कलम 25(b) अंतर्गत अंमलात आणलेल्या दस्तऐवजांसाठी उपलब्ध होती आणि कलम 25(a) ला लागू नव्हती. अधिसूचनेअंतर्गत मुद्रांक शुल्कात एक टक्का सुट देणे समर्थनीय नव्हते आणि त्यानुसार, आक्षेपित रकमेत सुधारणा करण्यात आली आहे आणि **परिशिष्ट 2.3** मधील तपशीलानुसार ₹ 77.21 लाख वसूल केल्यानंतरही ₹ 1.50 कोटींच्या मुद्रांक शुल्काच्या कमी आकारणीची गणना करण्यात आली.

सुधारित लेखापरीक्षण निरीक्षण आयजीआरला कळवण्यात आले (नोव्हेंबर 2024). आयजीआरकडून अनुपालनाची प्रतीक्षा होती (जुलै 2025).

2.4 मालमतेच्या बाजार मूल्यासाठी संपूर्ण भूखंड क्षेत्राचा विचार न केल्यामुळे ₹ 76.18 लाखांच्या मुद्रांक शुल्काची कमी आकारणी

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम 2(na) मधील व्याख्येनुसार, कोणत्याही मालमतेशी संबंधित "बाजार मूल्य" जी एखाद्या संलेखाची विषयवस्तू आहे, म्हणजे, असा संलेख ज्या दिनांकास निष्पादित करण्यात आला असेल त्या दिनांकास ती मालमत्ता खुल्या बाजारात विकली असता जी किंमत आली असती अशी किंमत किंवा संलेखात नमूद करण्यात आलेली मोबदल्याची रक्कम, यापैकी जी अधिकतम असेल ती रक्कम असा आहे. शिवाय, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या अनुच्छेद 25 (b) नुसार, जर कोणत्याही महानगरपालिकेच्या किंवा त्याच्याशी संलग्न असलेल्या कोणत्याही छावणी क्षेत्राच्या किंवा उपकलमात नमूद नसलेल्या कोणत्याही शहरी क्षेत्राच्या हद्दीत असलेल्या स्थावर मालमतेशी संबंधित असेल, तर मालमतेच्या बाजार मूल्यावर विहित दराने मुद्रांक शुल्क आकारले जावे, जी हस्तांतरणाची विषयवस्तू आहे.

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, अंधेरी यांनी अभिनिर्णयित केलेल्या अभिलेख्यांच्या तपासणीत असे दिसून आले की, 1101.18 चौरस मीटर जमिनीच्या त्या तुकड्याच्या विक्रीसाठी विक्रेता आणि खरेदीदार यांच्यात एक अभिहस्तांतरण करारनामा (संलेख क्र. ADJ/1100900/78/2019) करण्यात आला. मालमतेच्या बाजार मूल्याची ₹ 3.70 कोटींची गणना करण्यात आली आणि मोबदला ₹ 3.50 कोटी होता. बाजार मूल्यावर सहा टक्के दराने ₹ 22.20 लाख मुद्रांक शुल्क आकारण्यात आले.

संलेखाच्या पठनाची तपासणी केल्यावर असे दिसून आले की विक्रेता हा जमिनीचा मालक होता आणि त्याने 1101.18 चौरस मीटर मोजमापाची जमीन त्यावर "जXXबाX" म्हणून ओळखली जाणारी इमारत ज्याला उक्त जुनी इमारत म्हटले जाते ती त्याच्या ताब्यात होती. त्यानंतर, विक्रेत्याने "पूर्वीचा विकासक" सोबत विकास करार केला आणि सदर जुन्या इमारतीला लागून असलेल्या जमिनीवर तळमजला अधिक तीन वरचे मजले असलेले अतिरिक्त बांधकाम केले. जुन्या व नवीन इमारतीतील सर्व सदनिकाधारकांनी सहकारी संस्था स्थापन केली. पुढे, विक्रेत्याने 1 जुलै 1972 पासून 98 वर्षांच्या कालावधीसाठी सोसायटीच्या नावे सदर जमीन ₹ 692 मासिक भाड्याने त्याच्याकडे प्रत्यावर्ती मालकी हक्क राखून ठेवलेल्या अटी आणि शर्तीवर प्रदान केली आहे.

विक्रेत्याने त्याच्या प्रत्यावर्ती हक्काची विक्री, अभिहस्तांतरण व हस्तांतरण करण्यास सहमती दर्शविली आणि खरेदीदाराने त्या जमिनीचे प्रत्यावर्ती हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध स्वतः मिळविण्यास सहमती दर्शविली.

शिवाय, या करारनाम्याद्वारे (पृष्ठ क्रमांक 17, परिच्छेद 4) सोसायटीच्या भाडेपट्टा कालावधीच्या समाप्तीनंतर, खरेदीदाराला सोसायटी आणि तिच्या सदस्यांकडून सदर जमिनीचा ताबा मिळण्याचा पूर्णपणे अधिकार असेल. आता 30 जून 2070 रोजी भाडेपट्टा कालावधी संपेपर्यंत दरमहा ₹ 692/- भाडे मिळण्याचे अधिकार विक्रेत्याकडून खरेदीदाराकडे या करारनाम्यांतर्गत विक्रेत्याच्या सर्व हक्कांसह हस्तांतरित केले गेले.

या करारनाम्याद्वारे संपूर्ण जमिनीचे सर्व हक्क, मालकी हक्क आणि हितसंबंध खरेदीदाराकडे हस्तांतरित करण्यात आले असल्याने, संपूर्ण जमिनीच्या क्षेत्राचा विचार करून मूल्यांकन केले पाहिजे होते, परंतु विभागाने केवळ त्या जमिनीवर उर्वरित एफएसआय आणि टीडीआर भारित करावयाच्या क्षमतेनुसार मूल्यांकन केले होते. यामुळे परिशिष्ट 2.4 मधील तपशीलाप्रमाणे ₹ 76.18 लाखांच्या मुद्रांक शुल्काची कमी आकारणी झाली.

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, अंधेरी यांनी लेखापरीक्षण निरीक्षण मान्य केले (मे 2023). ही बाब नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांना कळवण्यात आली (ऑक्टोबर 2023). तथापि, उत्तराची प्रतीक्षा होती (जुलै 2025).

2.5 भाडेपट्टा कराराचे चुकीचे वर्गीकरण केल्यामुळे ₹ 29.71 लाखांच्या मुद्रांक शुल्काची व नोंदणी फीची कमी आकारणी.

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 मध्ये जोडलेल्या अनुसूची I च्या अनुच्छेद 36(ii) नुसार, भाडेपट्टा किंवा पोट-भाडेपट्टा सह भाड्यासंबंधीचा संलेख किंवा

भाड्याने किंवा पोट-भाड्याने देण्यासंबंधीचा कोणताही करारनामा किंवा संभाव्य किंवा अन्य प्रकारच्या नवीकरण करण्याच्या कलमासह पाच वर्षांहून अधिक पण दहा वर्षांहून अधिक नाही इतक्या कालावधीकरिता भाडेपट्ट्याचे कोणत्याही नवीकरणाबाबत, मालमतेच्या बाजार मूल्याच्या 25 टक्के रकमेवर अनुच्छेद 25 च्या कलम (b) किंवा (c) अन्वये अभिहस्तांतरण पत्राच्या बाबतीत आकारण्यायोग्य असलेल्या शुल्काइतके मुद्रांक शुल्क आकारले जाईल. पुढे अनुच्छेद 36 च्या स्पष्टीकरण II नुसार, नवीकरणाचा कालावधी, जर विनिर्देशपूर्वक नमूद केला असेल तर, त्यास, विद्यमान भाडेपट्टाचा भाग असल्याचे समजण्यात येईल.

सह उपनिबंधक, हवेली-5, पिंपरी चिंचवड, पुणे कार्यालयात 2021 च्या भाडेपट्टा दस्तऐवज क्रमांक 8479 च्या तपासणीत असे निदर्शनास आले की पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्राच्या हद्दीतील एमआयडीसी क्षेत्रातील 3491.26 चौरस मीटर बांधकाम क्षेत्राच्या जागेच्या भाडेपट्ट्यासाठी "परवानादाता" आणि "परवानाधारक" यांच्यात दस्तऐवज सुरुवातीच्या पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी (जुलै 2021) निष्पादित करण्यात आला होता आणि त्यानंतर भाडेकरूच्या एकमेव पर्यायावर आणखी पाच वर्षांच्या अतिरिक्त कालावधीसाठी नवीकरण करता येईल असे नमूद होते.

तपासणीदरम्यान लेखापरीक्षणाला निदर्शनास आले की मालमतेच्या बाजार मूल्याची गणना करताना, विभागाने केवळ 60 महिन्यांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टा करार म्हणून दस्तऐवज विचारात घेतला होता आणि त्यानुसार बाजार मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात आले होते. तथापि, दस्तऐवजाच्या कलम तीन नुसार भाडेपट्टा कराराचा वास्तविक कालावधी पाच वर्षांऐवजी 10 वर्षे करून 60 महिन्यांच्या अतिरिक्त कालावधीसाठी नूतनीकरण केले जाऊ शकते. मालमतेच्या बाजार मूल्याच्या 25 टक्क्यावर मुद्रांक शुल्क आकारले जाईल. तथापि, विभागाने केवळ पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी करार विचारात घेऊन ₹ 1.80 लाख मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी आकारले. यामुळे ₹ 29.71 लाख इतके मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी कमी आकारले गेले (परिशिष्ट 2.5).

उत्तरात, सह जिल्हा निबंधक, पुणे शहर यांनी परिच्छेद मान्य केला (मार्च 2023). नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे (आयजीआर) यांच्या निदर्शनास आणून दिल्यानंतर (23 ऑक्टोबर) आयजीआरने उत्तरात लेखापरीक्षण निरीक्षण मान्य केले नाही (डिसेंबर 2023) आणि सांगितले की अशाच एका प्रकरणात मुंबई उच्च न्यायालयाच्या निकालानुसार, पुढील 60 महिन्यांचा भाडेपट्टा कालावधी नूतनीकरण कालावधी म्हणून गणला जाऊ शकत नाही.

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 च्या कलम 36 खाली दिलेल्या स्पष्टीकरण-II नुसार जर करारात विशिष्ट नूतनीकरण कालावधी दिला असेल तर बाजार मूल्याची गणना करण्यासाठी त्याचा विचार केला पाहिजे, त्यामुळे आयजीआरचे उत्तर मान्य नाही शिवाय, उत्तरात उल्लेख केलेला मुंबई उच्च न्यायालयाचा निकाल नूतनीकरण कलमाच्या संदर्भात आहे जिथे तो स्वयंचलित नाही तर पक्षांमधील परस्पर स्वीकारार्ह अटी आणि शर्तीवर अवलंबून आहे जेव्हाकी या सदर प्रकरणात नवीकरण फक्त भाडेपट्टेकाराच्या पर्यायावर शक्य आहे. म्हणून, हा न्यायालयाचा आदेश या प्रकरणात समानरित्या लागू होत नाही.

वित्त विभाग

2.6 महाराष्ट्र मूल्यवर्धित कर (एमवॅट) नियमांच्या नियम 53(3)(a) अंतर्गत वजावटीच्या अतिरिक्त परवानगीमुळे ₹ 96.84 लाखांच्या कराची व त्यावरील व्याजाची कमी आकारणी

एमवॅटच्या नियम 53(3) नुसार, जर दावेदार डीलर कोणताही करपात्र माल राज्याबाहेर, भारतातील कोणत्याही ठिकाणी, विक्रीच्या कारणाशिवाय, त्याच्या स्वतःच्या व्यवसायाच्या ठिकाणी किंवा त्याच्या एजंटच्या व्यवसायाच्या ठिकाणी किंवा जिथे दावेदार डीलर हा कमिशन एजंट आहे, त्याच्या प्रमुखाच्या व्यवसायाच्या ठिकाणी पाठवतो, तर संबंधित करपात्र वस्तूंच्या (भांडवली मालमत्ता म्हणून न मानली जाणारी किंवा इंधन आणि नैसर्गिक वायू म्हणून वापरली न जाणारी वस्तू) खरेदी किंमतीच्या चार टक्के इतकी रक्कम सदर खरेदीच्या बाबतीत उपलब्ध असलेल्या वजावटीच्या रकमेतून वजा केली जाईल.

पुढे, कलम 30(3) मध्ये असे म्हटले आहे की, "नोंदणीकृत व्यापाऱ्याच्या बाबतीत, ज्याच्या बाबतीत, उप-कलम (2) अंतर्गत ज्यावर व्याज आकारणी योग्य असेल अशा कराव्यतिरिक्त इतर कोणताही कर निर्धारणाच्या कालावधीच्या अखेरीनंतर एक महिन्यापर्यंत प्रदान न केलेला राहिला असेल, तर अशा व्यापाऱ्याला निर्धारण आदेशात समाविष्ट असलेल्या कालावधीच्या अखेरच्या तारखेच्या लगतच्या तारखेपासून निर्धारण आदेशाच्या तारखेपर्यंतच्या कालावधीकरिता प्रत्येक महिन्यासाठी किंवा त्याच्या काही भागासाठी सरळ व्याजाने रक्कम प्रदान करावी लागेल आणि जर अशा प्रदान न केलेल्या कराचे कोणतेही प्रदान, पूर्ण किंवा अंशतः, निर्धारण आदेशाच्या तारखेला किंवा त्यापूर्वी केले गेले असेल तर अशा व्याजाच्या रकमेची, अशा प्रदानाची रक्कम आणि तारीख विचारात घेऊन गणना केली जाईल."

2014-15 या कालावधीसाठी TIN 27910298741V असलेले डीलर, मेसर्स केएलटी ऑटोमोटिव्ह आणि टॅब्युलर प्रॉडक्ट्स यांचे मूल्यांकन एमवॅट 2002 च्या कलम 23 अंतर्गत करण्यात आले. विक्री व खरेदीचा जीटीओ अनुक्रमे ₹ 299.18 कोटी आणि ₹ 255.15 कोटी निश्चित करण्यात आला. मूल्यांकन आदेशामुळे एमवॅट आणि सीएसटी अंतर्गत अनुक्रमे ₹ 43.74 लाख व निरंक देय परतावा करण्यात आला.

उपायुक्त राज्य कर (PAL-VAT-E-002), पालघर यांच्या अभिलेख्यांची तपासणी करताना, लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की करनिर्धारण प्राधिकरणाने शाखा हस्तांतरणासाठी ₹ 27.12 कोटी वजावटीची परवानगी दिली होती आणि एमवॅट नियमांच्या कलम 52 अंतर्गत ₹ 15.57 कोटीचे इनपुट टॅक्स क्रेडिट वजावट करण्याची परवानगी दिली होती. नियम 53(3)(a) अंतर्गत वजावटीसाठी पात्र असलेल्या आयटीसीमधून ₹ 41.14 लाखांची कपात केल्यानंतर वजावटीची परवानगी देण्यात आली. तथापि, लेखापरीक्षणाने नियम 53(3)(a) अंतर्गत वजावट कपातीची ₹ 93.70 लाखांची गणना केली. यामुळे ₹ 52.56 लाखांच्या वजावटीची अतिरिक्त परवानगी मिळाली ज्यामुळे कलम 30(3) अंतर्गत 84.25 टक्के दराने ₹ 44.28 लाख व्याजासह ₹ 96.84 लाखांची कमी कर आकारणी झाली. तपशीलवार गणना **परिशिष्ट 2.6** मध्ये दिली आहे.

हे निदर्शनास आणून दिल्यानंतर, जेसीएसटीने निरीक्षण मान्य केले (नोव्हेंबर 2023) आणि सांगितले की कलम 25 अंतर्गत सुधारित आदेश प्रगतीपथावर होता.