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 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 18 वृत्तों में विभाजित किया गया है जिनके प्रमुख उप महानिरीक्षक सह पदेन कलक्टर (मुद्रांक) होते हैं। कुल 114 उप पंजीयक तथा 415[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 2015-16 से 2019-20 की अवधि के दौरान की गई आंतरिक लेखापरीक्षा की स्थिति निम्न **तालिका 4.1** में दी गई है:

तालिका 4.1

वर्ष	लेखापरीक्षा के लिए कुल बकाया इकाइयां	कुल लेखापरीक्षित इकाइयां	लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयां	कमी (प्रतिशत)
2015-16	523	180	343	66
2016-17	527	109	418	79
2017-18	340	81	259	76
2018-19	573	137	436	76
2019-20	328	88	240	73

स्रोतः महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा प्रदत्त सूचना।

1 महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक के प्रशासनिक प्रतिवेदन वर्ष 2019-20 के अनुसार।

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

वर्ष 2015-16 से 2019-20 के दौरान लेखापरीक्षा हेतु बकाया इकाइयों की व्याप्ति में 66 प्रतिशत से 79 प्रतिशत की कमी रही । विभाग ने बताया कि पदों की कमी के कारण इकाइयां लेखापरीक्षा से शेष रहीं ।

यह पाया गया कि वर्ष 2019-20 की समाप्ति पर आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के 8,217 अनुच्छेद बकाया थे । आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्न **तालिका 4.2** में दिया गया है:

तालिका 4.2

वर्ष	2014-15 तक	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	योग
अनुच्छेद	5,636	346	327	449	762	697	**8,217**

स्रोतः महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा प्रदत्त सूचना ।

अनुपालना/सुधारात्मक कार्यवाही के अभाव में 8,217 अनुच्छेदों में से 5,636 अनुच्छेद पांच वर्ष से भी अधिक समय से बकाया थे । विभाग ने बताया कि एक अनुच्छेद में आक्षेपित सभी दस्तावेजों में पूर्ण वसूली नहीं होने पर, चाहे एक ही आक्षेपित दस्तावेज में वसूली बकाया हो, अनुच्छेद बकाया रहता है जो कि निपटान मे धीमी गति का कारण है ।

सरकार आंतरिक लेखापरीक्षा समूह द्वारा गठित बकाया आपत्तियों की त्वरित अनुपालना सुनिश्चित करने हेतु कदम उठा सकती है ।

4.3 लेखापरीक्षा के परिणाम

विभाग में 544 लेखापरीक्षा योग्य इकाइयां[3] हैं, इनमें से वर्ष 2019-20 में नमूना जांच हेतु 89 इकाइयों (लेखापरीक्षा योग्य इकाइयों का लगभग 16 प्रतिशत) का चयन किया गया । तथापि, कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण 84 इकाइयों (लेखापरीक्षा योग्य इकाइयों का लगभग 15 प्रतिशत) की ही लेखापरीक्षा की गई, जिनमें 7,85,850 दस्तावेज पंजीबद्ध थे । इनमें से 1,70,591 दस्तावेजों (दस्तावेजों का लगभग 22 प्रतिशत) का चयन नमूना जांच हेतु किया गया । जांच के दौरान 1,028 दस्तावेजों (नमूना दस्तावेजों का लगभग 0.6 प्रतिशत) में ₹ 25.61 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 थीं, ये अनियमिततायें बनी रहीं तथा आगामी लेखापरीक्षा होने तक उजागर नहीं हो पायीं । पायी गयी अनियमिततायें मुख्य रूप से **तालिका 4.3** में दी गयी निम्न श्रेणियों में आती हैं:

3 लेखापरीक्षा योग्य 544 इकाइयां: लेखापरीक्षा योजना के अनुसार 525 उप पंजीयक (पंजीयन प्राधिकारी) एवं 19 प्रशासनिक कार्यालय ।

तालिका 4.3

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	**श्रेणी**	**प्रकरणों की संख्या**	**राशि**
1	सम्पत्तियों के बाजार मूल्य का गलत निर्धारण	89	7.08
2	मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण	870	18.21
3	अन्य अनियमितताएं: (i) राजस्व से संबंधित (ii) व्यय से संबंधित	66 03	0.32 0.00
योग		**1,028**	**25.61**

वर्ष 2019-20 के दौरान विभाग द्वारा 2,043 प्रकरणों में राशि ₹ 45.94 करोड़ के अवमूल्यांकन एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया गया, इसमें से राशि ₹ 14.10 करोड़ के 376 प्रकरण वर्ष 2019-20 के दौरान बताये गये तथा शेष पूर्व के वर्षों में बताये गये थे । विभाग द्वारा वर्ष 2019-20 के दौरान 1,561 प्रकरणों में राशि ₹ 9.99 करोड़ की वसूली की गयी, इसमें से राशि ₹ 0.43 करोड़ के 30 प्रकरण वर्ष 2019-20 से संबंधित थे तथा शेष पूर्व के वर्षों से संबंधित थे ।

लेखापरीक्षा द्वारा ध्यान में लाये जाने (जून 2019 से जुलाई 2019 के मध्य) के पश्चात लीज दस्तावेजों के अनिष्पादन/अपंजीयन (कार्यालय उप पंजीयक भिवाड़ी से संबंधित दो प्रकरण) तथा खनन पटटों के हस्तान्तरण (कार्यालय उप पंजीयक बांसवाड़ा से संबंधित पांच प्रकरण) के सात प्रकरणों में सम्पूर्ण राशि ₹ 64.96 लाख राज्य सरकार द्वारा स्वीकार एवं वसूल की गयी । इन अनुच्छेदों की चर्चा प्रतिवेदन में नहीं की गयी है ।

उदाहरणस्वरूप कुछ प्रकरण, जिनमें राशि ₹ 10.73 करोड़ निहित है, की चर्चा आगामी अनुच्छेदों में की गयी है । इस संबंध मे यह उल्लेखनीय है कि ये सभी मुद्दे पूर्व में भी उठाये जा चुके हैं तथा गत वर्षों के नियन्त्रक महालेखापरीक्षक के प्रतिवेदन (राजस्व क्षेत्र) 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 पुनरावृति विभाग के आंतरिक नियंत्रण प्रणाली की कमी को इंगित करती है ।

4.4 कम्पनियों के सीमित दायित्व भागीदारी में परिवर्तन पर मुद्रांक कर का अनारोपण

तीन प्राइवेट लिमिटेड कम्पनियों का सीमित दायित्व भागीदारी में परिवर्तन हुआ, तथापि, प्राइवेट लिमिटेड कम्पनियों के स्वामित्व मे स्थित संपत्तियों के सीमित दायित्व भागीदारी के हस्तान्तरण पर उनके मूल्य पर मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क का आरोपण नहीं किया गया

राज्य सरकार की अधिसूचना (मार्च 2017) के अनुसार, सीमित दायित्व भागीदारी अधिनियम, 2008 के अधीन भागीदारी फर्म, प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी या असूचीबद्ध पब्लिक लिमिटेड कम्पनी का सीमित दायित्व भागीदारी में परिवर्तन संबंधित दस्तावेज जो कि 31 मार्च 2009 को या इसके पश्चात् निष्पादित किया गया हो, पर मुद्रांक कर हस्तान्तरित सम्पत्तियों के मूल्य पर 0.5 प्रतिशत की दर से प्रभार्य होगा। मुद्रांक कर पर 9 मार्च 2011 से 10 प्रतिशत तथा 8 मार्च 2016 से 20 प्रतिशत सरचार्ज प्रभार्य है। बाजार मूल्य का एक प्रतिशत अधिकतम ₹ दस हजार के अध्यधीन पंजीयन शुल्क भी प्रभार्य है।

कार्यालय उप पंजीयक, जयपुर – VII के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (सितम्बर 2019) कि दो प्राइवेट लिमिटेड कम्पनियों के द्वारा अचल सम्पत्तियाँ खरीदी गईं थी (दिसम्बर 2010 एवं अक्टूबर 2013) एवं अन्य एक प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी के स्वामित्व में एक अचल सम्पति थी (जनवरी 2013)। ये कम्पनियां, कम्पनी अधिनियम, 1956 के तहत पंजीबद्ध थी। इसके पश्चात, जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तीन सीमित दायित्व भागीदारियों के पक्ष में लीज दस्तावेज/संशोधित लीज दस्तावेज जारी किये गये (दिसम्बर 2015, दिसम्बर 2016 एवं अगस्त 2017) तथा ये उप पंजीयकों[4] द्वारा पंजीबद्ध किये गये (दिसम्बर 2015, फरवरी 2017 एवं अगस्त 2017)।

इन प्राइवेट लिमिटेड कम्पनियों के सीमित दायित्व भागीदारियों में परिवर्तन से संबंधित सूचना लेखा परीक्षा द्वारा कार्यालय रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज, जयपुर से मांगी गयी (मार्च 2020 एवं जून 2020)। सूचना की संवीक्षा में पता चला कि ये प्राइवेट लिमिटेड कम्पनियां सीमित दायित्व भागीदारियों मे परिवर्तित हुई थी एवं रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज जयपुर के द्वारा पंजीबद्ध थीं (जुलाई 2014, मार्च 2015 एवं जुलाई 2017)।

अचल सम्पत्तियां प्राइवेट लिमिटेड कम्पनियों द्वारा खरीदी गयी थीं तथा सीमित दायित्व भागीदारियों को हस्तान्तरित की गयी थीं। इसलिए, उपरोक्त अधिसूचना के अनुसार, प्राइवेट लिमिटेड कम्पनियों से सीमित दायित्व भागीदारियों को हस्तान्तरित की गई सम्पतियों के मूल्य ₹ 42.38 करोड़ पर 0.5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 23.75 लाख[5] वसूलनीय था। तथापि, संबंधित उप पंजीयक द्वारा लीज दस्तावेजों/संशोधित लीज दस्तावेजों के पंजीयन के समय इस अनियमितता को नहीं देखा गया जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 23.75 लाख का अनारोपण रहा।

मामला राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जून 2020)। सरकार ने उत्तर में बताया (जुलाई 2020) कि निष्पादकों को वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये हैं। वसूली की आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (मार्च 2021)।

विभाग को रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज से संस्थाओं के विधिक स्वरूप मे परिवर्तन एवं जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा इन संस्थाओं को पट्टे जारी किये जाने संबंधित सूचनाओं के प्रवाह में

4 उप पंजीयक जयपुर- I, जयपुर-II तथा जयपुर- VIII

5 ₹ 23.75 लाखः मुद्रांक कर ₹ 21.19 लाख, पंजीयन शुल्क ₹ 0.30 लाख एवं सरचार्ज ₹ 2.26 लाख।

कमी के परिणामस्वरूप राजस्व रिसाव के ऐसे प्रकरण आते हैं। विभाग राजस्व रिसाव को रोकने के लिए रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज एवं जयपुर विकास प्राधिकरण से सूचनाओं के नियमित आधार पर प्रवाह हेतु एक औपचारिक तंत्र स्थापित कर सकता है।

4.5 मुख्तयारनामा के दस्तावेजों पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

मुख्तयारनामा के दस्तावेजों के विवरणों पर संज्ञान लेने में विफलता के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर का कम आरोपण रहा

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21 के स्पष्टीकरण (i) के अनुसार, अचल सम्पत्ति के विक्रय अनुबंध या अनिस्तारणीय मुख्तयारनामा या अन्य कोई दस्तावेज यथा कन्वेयन्स या लीज जिसमें सम्पत्ति के कब्जे का हस्तान्तरण दस्तावेज के निष्पादन से पूर्व, उस समय या बाद में किया गया हो उसे कन्वेयन्स माना जावेगा तथा उस पर मुद्रांक कर, कन्वेयन्स की दर यथा सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर 5 प्रतिशत की दर से वसूलनीय है। इसके अतिरिक्त, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 44(ईई) के अनुसार, जब बिना किसी प्रतिफल के अचल सम्पत्ति विक्रय करने के लिए, मुख्तयारनामा निम्न को दिया गया हो तो;

(i) निष्पादकों के पिता, माता, भाई, बहन, पत्नी, पति, पुत्र, पुत्री, पौत्र या पौत्री के मामले में मुद्रांक कर ₹ 2000 वसूलनीय होगा;

(ii) अन्य किसी व्यक्ति के मामले में सम्पत्ति जो कि मुख्तयारनामा की विषयवस्तु है, के बाजार मूल्य पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर वसूलनीय होगा।

कार्यालय उप पंजीयक पलसाना (सीकर) एवं जयपुर-II के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (सितम्बर 2019 एवं अक्टूबर 2019) कि अनिस्तारणीय मुख्तयारनामा के चार दस्तावेज एवं निस्तारणीय मुख्तयारनामा के एक दस्तावेज का निष्पादन मार्च 2010 से जनवरी 2017 के मध्य किया गया (मई 2016 से मार्च 2019 के मध्य पंजीबद्ध)। कार्यालय उप पंजीयक पलसाना (सीकर) ने तीन दस्तावेजों को परिवार के सदस्यों के पक्ष में निष्पादित मुख्तयारनामों के रूप मे वर्गीकृत किया तथा दो प्रकरणों मे मुद्रांक कर ₹ 2,000 एवं एक प्रकरण में ₹ 100 वसूल किये। तथापि, मुख्तयारनामों की जांच में पता चला कि ये मुख्तयारनामे अनिस्तारणीय थे एवं इसलिए कन्वेयन्स के रूप मे वर्गीकृत किये जाने चाहिए थे तथा सम्पतियों के बाजार मूल्य पर पांच प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर वसूलनीय था।

कार्यालय उप पंजीयक जयपुर-II से संबंधित दो प्रकरणों में से एक प्रकरण में दस्तावेज अनिस्तारणीय था, जिसे कन्वेयन्स माने जाने के स्थान पर यह मात्र ₹ 500 के मुद्रांकों पर नोटेराइज्ड था तथा दूसरे प्रकरण में मुख्तयारनामा का दस्तावेज निस्तारणीय था जिस पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर दो प्रतिशत की दर से वसूलनीय मुद्रांक कर के स्थान पर मात्र ₹ 100 के मुद्रांकों पर दस्तावेज को नोटेराइज्ड किया गया था। उप पंजीयक इन मुख्तयारनामों

के आधार पर निष्पादित लीज/विक्रय दस्तावेजों के पंजीयन के समय यह संज्ञान लेने मे विफल रहे कि ये दस्तावेज पूर्ण रूप से मुद्रांकित नहीं थे ।

इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 1.44 करोड़ का कम आरोपण रहा ।

मामला राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2020) । सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि तीन दस्तावेजों मे निष्पादकों को वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये हैं तथा दो दस्तावेजों में कार्यालय कलक्टर (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं । आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (मार्च 2021) ।

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

गलत हकदारी प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने पर राजस्थान निवेश संवर्धन योजना के तहत मुद्रांक कर की अनियमित छूट अनुमत की गई

राजस्थान निवेश संवर्धन योजना (योजना)[6] 2014 के क्लॉज 3 के अनुसार योजना, नये एवं विद्यमान उद्यमों को नयी इकाईयों की स्थापना हेतु निवेश, विद्यमान उद्यमों को उनके विस्तारीकरण के लिए निवेश तथा रूग्ण उद्यमों को उनके पुनरूत्थान हेतु निवेश करने पर इस शर्त के अधीन लागू होगी कि योजना की सक्रिय अवधि के दौरान उद्यम को व्यावसायिक उत्पादन या संचालन शुरू करना होगा । योजना के क्लॉज 4 में प्रावधान है कि जिस उद्यम को हकदारी प्रमाण-पत्र जारी किया जावेगा वह भूमि की खरीद या लीज के लिए निष्पादित किये जाने वाले दस्तावेज पर देय मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत छूट का दावा करने के लिए पात्र होगा । इसके अतिरिक्त, क्लॉज 15 में प्रावधान है कि योजना में कही भी बतायी गयी किसी भी शर्त का उल्लंघन करने की स्थिति में उचित स्क्रीनिंग कमेटी के द्वारा योजना के तहत प्राप्त लाभ वापस ले लिया जावेगा तथा इसकी सिफारिश पर संबंधित विभाग, उद्यम को दिये गये लाभ का, प्राप्त लाभ की दिनांक से 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज सहित वसूली करेगा ।

वित्त विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 19 अप्रैल 2018 के अनुसार राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास एवं निवेश निगम लिमिटेड (रीको) द्वारा आंवटित या आम नीलामी के माध्यम से बेची गयी भूमि के लिए निष्पादित लीज दस्तावेज या विक्रय दस्तावेज पर मुद्रांक कर, क्रय मूल्य पर प्रभार्य होगा ।

कार्यालय उप पंजीयक जयपुर–III के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (जुलाई 2019) कि विश्वकर्मा औद्योगिक क्षेत्र जयपुर में स्थित 3848.57 वर्ग मीटर औद्योगिक भूखण्ड नम्बर E-100 के लिए रीको जयपुर (लेसर) एवं एक कम्पनी (लेसी) के मध्य एक लीज दस्तावेज का निष्पादन (मई 2018) किया गया । लेसी के द्वारा उपरोक्त

6 राज्य में निवेश एवं रोजगार के अवसरों के प्रोत्साहन की एक योजना है।

भूखण्ड आम नीलामी के माध्यम से खरीदा गया था (कीमत ₹ 18.37 करोड़) । इसी भूखण्ड़ के शेष क्षेत्र 337.68 वर्ग मीटर (कीमत ₹ 1.61 करोड़) के लिए उसी लेसर एवं लेसी के मध्य एक संशोधित लीज दस्तावेज का निष्पादन भी किया गया था (जनवरी 2019) । इस प्रकार, संशोधित लीज दस्तावेज के माध्यम से कुल 4186.25 वर्ग मीटर भूखण्ड लेसी को आंवटित किया गया ।

लीज दस्तावेज/संशोधित लीज दस्तावेज के विवरणों की जांच में पता चला कि लीज दस्तावेज/संशोधित लीज दस्तावेज के पंजीयन के समय (मई 2018 एवं जनवरी 2019) जिला उद्योग केन्द्र, जयपुर/आयुक्त, उद्योग, जयपुर द्वारा योजना के तहत लकडी की फंटी/चिप्स, इत्यादि के निर्माण हेतु औद्योगिक इकाई की स्थापना हेतु जारी हकदारी प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज में 50 प्रतिशत छूट ₹ 59.93 लाख प्रदान की गयी थी । तथापि, लीज दस्तावेज में भूखण्ड के आंवटन का उद्देश्य सी.आई.कास्टिंग बताया गया था जिसका उत्पादन उद्यम द्वारा मई 2018 में शुरू कर दिया गया था । इसलिए, मुद्रांक कर एवं सरचार्ज में दी गई ₹ 59.93 लाख की छूट अनियमित थी तथा ₹ 17.04 लाख ब्याज सहित वसूलनीय है ।

मामला राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2020) । सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि राशि ₹ 5.66 लाख की वसूली कर ली गई है । शेष राशि की वसूली के संबंध में विभाग ने बताया (नवम्बर 2020) कि प्रकरण विधिक जांच के प्रक्रियाधीन है । आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (मार्च 2021) ।

4.7 ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाइनमेन्ट

ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाइनमेन्ट के दस्तोवेजों पर मुद्रांक कर की कम वसूली

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 55 के अनुसार समनुदेशन के माध्यम से लीज हस्तान्तरण (ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाइनमेन्ट) के दस्तावेज पर मुद्रांक कर, सम्पत्ति जो कि हस्तान्तरण की विषय वस्तु है के बाजार मूल्य पर कन्वेयन्स की दर से वसूलनीय है । इसके अलावा, महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान ने परिपत्र नम्बर 06/2009 के द्वारा स्पष्ट किया गया है कि भागीदारी में परिवर्तन/फर्म के विघटन/फर्म के विधिक स्वरूप में परिवर्तन के लिए निष्पादित दस्तावेज, ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाइनमेन्ट की श्रेणी में आयेगा ।

कार्यालय उप पंजीयक जयपुर-II के पंजीयन दस्तावेजों की नमूना जांच में पाया गया (सितम्बर 2019) कि तीन दस्तावेज संशोधित लीज दस्तावेजों के रूप मे पंजीबद्ध थे जिनका निष्पादन रीको[7] द्वारा किया गया था । एक दस्तावेज में भागीदारी फर्म का विधिक स्वरूप एकल फर्म में

7 दो संशोधित लीज दस्तावेजों का निष्पादन रीको झोटवाड़ा द्वारा एवं एक का निष्पादन रीको, सीतापुरा (सांगानेर) द्वारा किया गया ।

परिवर्तित हुआ तथा दूसरे एक दस्तावेज में एकल फर्म का विधिक स्वरूप भागीदारी फर्म मे परिवर्तित हुआ। तीसरे दस्तावेज में छः भागीदारों में से चार ने भागीदारी फर्म से सेवानिवृति ले ली, इस प्रकार फर्म के भागीदारी स्वरूप में परिवर्तन हुआ। इस प्रकार, इन तीनों फर्मों के विधिक स्वरूप में परिवर्तन किये गये थे, जो कि ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाइनमेन्ट की श्रेणी में आने चाहिए थे तथा सम्पत्तियों के बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 19.14 लाख[8] वसूलनीय था। तथापि, पंजीयन प्राधिकारियों ने संशोधित लीज दस्तावेजों के पंजीयन के समय मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 3.15 लाख[9] वसूल किये जिसके परिणामस्वरूप ₹ 15.99 लाख[10] की कम वसूली रही।

मामला राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2020)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि कार्यालय कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं। आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (मार्च 2021)।

4.8 विकासकर्ता अनुबंधों पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

भू-स्वामियों एवं विकासकर्ताओं के मध्य निष्पादित विकासकर्ता अनुबंधों पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 5(बीबीबीबी) एवं 5(ई) के अनुसार, किसी अचल सम्पत्ति के निर्माण अथवा विभाग के लिए अनुबन्ध या अनुबन्ध का ज्ञापन, यदि किसी प्रवर्तक अथवा विकासकर्ता जिसे किसी भी नाम से जाना जावे, को प्राधिकार या शक्ति देने से संबंधित हो, पर मुद्रांक कर, 25 मार्च 2012 तक सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत, 26 मार्च 2012 से 5 मार्च 2013 तक पांच प्रतिशत तथा 6 मार्च 2013 से एक प्रतिशत की दर से प्रभार्य होंगे। इनको 14 जुलाई 2014 से पुनः संशोधित किया गया जिसे भूमि के बाज़ार मूल्य पर भू-स्वामी के हिस्से पर एक प्रतिशत तथा विकासकर्ता के हिस्से पर दो प्रतिशत किया गया तथा 6 मार्च 2018 को विकासकर्ता के हिस्से पर घटाकर डेढ़ प्रतिशत कर दिया गया। मुद्रांक कर पर 9 मार्च 2011 से 10 प्रतिशत तथा 8 मार्च 2016 से 20 प्रतिशत की दर से सरचार्ज प्रभार्य है। 9 अप्रैल 2010 से मूल्य या प्रतिफल पर एक प्रतिशत की दर से अधिकतम ₹ पचास हजार के अध्यधीन पंजीयन शुल्क प्रभार्य है। अधिकतम सीमा को 9 मार्च 2015 से हटा दिया गया था, लेकिन 12 फरवरी 2018 से पुनः ₹ तीन लाख निर्धारित किया गया।

पांच उप पंजीयक कार्यालयों[11] के वर्ष 2018-19 के अभिलेखों की जांच में पता चला (जुलाई 2019 से सितम्बर 2019 के मध्य) कि विकासकर्ता अनुबंधों के सात दस्तावेजों का निष्पादन

8 ₹ 19.14 लाखः मुद्रांक कर ₹ 13.48 लाख, सरचार्ज ₹ 2.69 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 2.97 लाख।

9 ₹ 3.15 लाखः मुद्रांक कर ₹ 1.40 लाख, सरचार्ज ₹ 0.28 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.47 लाख।

10 ₹ 15.99 लाखः मुद्रांक कर ₹ 12.08 लाख, सरचार्ज ₹ 2.41 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.50 लाख।

11 अजमेर-II, भीलवाड़ा-I, जयपुर-VII, जोधपुर-I तथा नीमराणा (अलवर)।

जनवरी 2011 से नवम्बर 2018 (अप्रेल 2018 से मार्च 2019 के मध्य पंजीबद्ध) के मध्य भू-स्वामियों एवं विकासकर्ताओं के मध्य किया गया। कार्यालय उप पंजीयक नीमराणा (अलवर) के यहाँ पंजीबद्ध एक दस्तावेज में सम्पत्ति का मूल्यांकन ₹ 25.40 करोड़ के स्थान पर ₹ 2.78 करोड़ किया गया। कार्यालय उप पंजीयक अजमेर-II के दो दस्तावेजों तथा कार्यालय उप पंजीयक भीलवाड़ा-I के एक दस्तावेज में मूल्यांकन करते समय सुविधा क्षेत्र की भूमि को शामिल नहीं किया गया जबकि पूरी भूमि विकास हेतु समर्पित की गयी थी, हालांकि सुविधा क्षेत्र पूर्ण रूप से विकासकर्ता से संबंधित था। कार्यालय उप पंजीयक भीलवाड़ा-I के अन्य प्रकरण में दस्तावेज को प्रचलित जिला स्तरीय समिति की दरों पर मूल्यांकित किया गया तथा भू-स्वामी के हिस्से पर एक प्रतिशत एवं विकासकर्ता के हिस्से पर दो प्रतिशत की दर के स्थान पर उस मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर वसूल किया। कार्यालय उप पंजीयक जोधपुर-I के प्रकरण में, जोधपुर विकास प्राधिकरण एवं एक विकासकर्ता के मध्य निष्पादित विकासकर्ता अनुबंध सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत के स्थान पर मात्र ₹ 100 के मुद्रांक पेपर पर नोटेराइज्ड था। शेष रहे उप पंजीयक जयपुर-VII के प्रकरण में मुद्रांक कर, भू-स्वामी के हिस्से पर भूमि के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत तथा विकासकर्ता के हिस्से पर डेढ़ प्रतिशत के स्थान पर, भू-स्वामी तथा विकासकर्ता के मध्य निष्पादित विकासकर्ता अनुबंध मात्र ₹ 500 के स्टाम्प पेपर पर नोटेराइज्ड था।

इन सात विकासकर्ता अनुबंधों पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क कुल ₹ 4.10 करोड़ आरोपणीय था। तथापि, मात्र ₹ 0.78 करोड़ आरोपित किये गये जिसके परिणामस्वरुप ₹ 3.32 करोड़ की कम वसूली हुयी।

मामला राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2020 एवं दिसम्बर 2020)। सरकार ने उत्तर में बताया (दिसम्बर 2020) कि पांच दस्तावेजों में कार्यालय कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिऐ गये हैं, एक प्रकरण में वसूली बकाया है तथा शेष प्रकरण विधिक परीक्षाणाधीन है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (मार्च 2021)।

4.9 अचल सम्पतियों के हस्तान्तरण पर मुद्रांक कर का कम आरोपण

पंजीयन प्राधिकारी अचल सम्पत्तियों के हस्तान्तरण पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज के आरोपण एवं वसूली करने में विफल रहे

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 37 के अनुसार लोक कार्यालय का प्रत्येक प्रभारी-व्यक्ति[12] जिसके समक्ष कोई दस्तावेज, जिस पर मुद्रांक कर प्रभार्य है अथवा ऐसा कोई दस्तावेज उसके कर्तव्यों के निष्पादन के दौरान संज्ञान में आता है, तो ऐसे प्रत्येक दस्तावेज के बारे में यह पता लगाने के लिए जांच करेगा कि क्या उक्त दस्तावेज निष्पादन अथवा प्रथम बार निष्पादन पर तत्समय राज्य में प्रचलित कानून द्वारा मूल्य तथा विवरण के साथ मुद्रांकित है।

12 तात्पर्य ऐसा अधिकारी जिसे राज्य सरकार द्वारा लोक कार्यालय का प्रभारी व्यक्ति अधिसूचित किया गया है।

जब ऐसे व्यक्ति को निरीक्षण के दौरान अथवा अन्यथा किसी दस्तावेज अथवा इसकी प्रति से यह पता चलता है कि दस्तावेज विधिवत मुद्रांकित नहीं है, तो वह इस मामले को कलक्टर (मुद्रांक) को संदर्भित करेगा। राज्य सरकार ने अधिसूचना दिनांक 16 दिसम्बर 1997 के द्वारा रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस, नोटेरी पब्लिक तथा उप पंजीयक कार्यालयों को लोक कार्यालय के रूप में अधिसूचित किया है।

4.9.1 साझेदारी फर्मो को अचल सम्पत्तियों का अंशदान

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 43(1)(सी) के अनुसार, साझेदारी के दस्तावेज के मामले में जहाँ अंशदान अचल सम्पत्ति के माध्यम से लाया जाता है, पर मुद्रांक कर ऐसी सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेयन्स की दर से प्रभार्य होगा।

(i) दो रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स[13] के अभिलेखों की नमूना जांच में पाया गया (जून 2019 तथा जुलाई 2019) कि साझेदारी से संबंधित चार दस्तावेज मई 2014 से अगस्त 2017 के मध्य साझेदारी विलेखों के रूप मे पंजीबद्ध थे। इन विलेखों की जांच में पता चला कि व्यक्तिगत स्वामित्व की ₹ 3.68 करोड़ मूल्य की अचल सम्पत्तियां साझेदारी फर्मों को हस्तान्तरित की गयी जिस पर मुद्रांक कर ₹ 18.43 लाख[14] आरोपणीय था। तथापि, ये नोटरी पब्लिक के कार्यालय में मुद्रांक मूल्य ₹ 5,000[15] मात्र पर नोटेराइज्ड थे। इन प्रकरणों मे रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स तथा नोटरी पब्लिक ने ना तो दस्तावेजों को जब्त किया और ना ही इन्हें कार्यालय कलक्टर (मुद्रांक) को संदर्भित किया जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 18.38 लाख[16] का कम आरोपण रहा।

मामला राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2020)। सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि दो दस्तावेजों में कार्यालय कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर दिये गये हैं तथा दो दस्तावेजों में वसूली बकाया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (मार्च 2021)।

(ii) कार्यालय उप पंजीयक सांगानेर-I के अवधि 2018-19 के अभिलेखों की नमूना जांच मे पाया गया (जून 2019) कि एक साझेदारी फर्म (विक्रेता) के तीन भागीदारों एवं एक क्रेता के मध्य एक सम्पत्ति पर निर्मित फ्लैट के लिए विक्रेता विलेख का निष्पादन किया गया (जून 2018)। विक्रेता विलेख की जांच में पता चला कि इन भूखण्डों के लिए जयपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा जुलाई 2001 में इन भागीदारों के पक्ष में व्यक्तिगत पट्टे जारी किये गये थे। इन भागीदारों ने इसके पश्चात अक्टूबर 2013 में एक साझेदारी फर्म का गठन किया तथा उपरोक्त सम्पत्ति को साझेदारी फर्म को हस्तान्तरित

13 रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स भरतपुर (तीन प्रकरण) तथा जोधपुर (एक प्रकरण)।

14 ₹ 18.43 लाखः मुद्रांक कर ₹ 16.53 लाख तथा सरचार्ज ₹ 1.90 लाख।

15 ₹ 5000: दो मामलों में ₹ 2000 प्रत्येक तथा दो मामलों में ₹ 500 प्रत्येक।

16 ₹ 18.38 लाखः मुद्रांक कर ₹ 16.48 लाख तथा सरचार्ज ₹ 1.90 लाख।

कर दिया जिसके कारण सम्पत्ति के बाजार मूल्य ₹ 2.98 करोड़[17] पर उपरोक्त आर्टिकल के अन्तर्गत मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 16.41 लाख[18] आरोपणीय था । तथापि, पंजीयन प्राधिकारी ने विक्रय विलेख के पंजीयन के समय इसको ध्यान में नही रखा जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 16.41 लाख का अनारोपण रहा।

मामला राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (जुलाई 2020) । सरकार ने बताया (सितम्बर 2020) कि कार्यालय कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज करा दिया गया है । आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (मार्च 2021) ।

4.9.2 साझेदारों की सेवानिवृति पर अचल सम्पत्तियों का हस्तान्तरण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के ऑर्टिकल 43(2)(ए) के अनुसार साझेदार के सेवानिवृत होने पर एक साझेदार द्वारा सम्पत्ति का अपना हिस्सा प्राप्त किया जाता है, उस साझेदार से भिन्न साझेदार द्वारा उस संपत्ति को अपने हिस्से के रूप में साझेदारी फर्म में अंशदान के लिए लाता है, तो सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेयन्स की दर से मुद्रांक कर वसूलनीय होगा ।

दो उप पंजीयक कार्यालयों [19] तथा रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स भरतपुर के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (जून 2019 से दिसम्बर 2019 के मध्य) कि साझेदारी में परिवर्तन से संबंधित चार दस्तावेज साझेदारों की सेवानिवृति पर साझेदारी विलेख/संशोधित लीज विलेख के रूप में पंजीबद्ध थे (जनवरी 2013 से जुलाई 2017 के मध्य) । इन दस्तावेजों की जांच में पता चला कि मूल्य ₹ 11.73 करोड़ की अचल सम्पत्तियां जो कि सेवानिवृत होने वाले साझेदारों के स्वामित्व में थी, साझेदारी फर्म के विद्यमान/नये साझेदारों को हस्तान्तरित कर दी गयीं जिस पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 64.86 लाख[20] आरोपणीय था । तथापि, ये नोटरी पब्लिक के कार्यालय में ₹ 3,500[21] मूल्य के स्टाम्पों पर नोटेराइज्ड थे । इन प्रकरणों में रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स, उप पंजीयक तथा नोटरी पब्लिक द्वारा ना तो इन दस्तावेजों को जब्त किया गया और ना ही इन्हें कलक्टर (मुद्रांक) को संदर्भित किया गया, जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 64.83 लाख[22] का कम आरोपण रहा ।

मामला राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (अगस्त 2020) । सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि दो दस्तावेजों में कार्यालय कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिए गये हैं तथा दो दस्तावेजों में वसूली बकाया है । आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (मार्च 2021) ।

---

17 ₹ 2.98 करोड़: 2132.23 वर्ग मीटर x 12720 प्रति वर्ग मीटर प्रचलित जिला स्तरीय समिति की दरों से +10 प्रतिशत अतिरिक्त (कार्नर) ।

18 ₹16.41 लाख: मुद्रांक कर ₹ 14.92 लाख तथा सरचार्ज ₹1.49 लाख ।

19 उप पंजीयक: बिलाडा (जोधपुर) तथा जयपुर-V

20 ₹ 64.86 लाख: मुद्रांक कर ₹ 58.64 लाख तथा सरचार्ज ₹ 6.22 लाख ।

21 ₹ 3500: एक प्रकरण में ₹ 2000 तथा तीन प्रकरणों में प्रत्येक में ₹ 500

22 ₹ 64.83 लाख: मुद्रांक कर ₹ 58.61 लाख तथा सरचार्ज ₹ 6.22 लाख ।

4.10 कम्पनियों का समामेलन/पुनर्गठन

कम्पनियों के समामेलन/पुनर्गठन पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के ऑर्टिकल 21(iii) के अनुसार कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 394 के तहत किसी कम्पनी के समामेलन, अविलिनीकरण अथवा पुनर्गठन के आदेश पर मुद्रांक कर देय है । राज्य सरकार ने अधिसूचना दिनांक 14 जुलाई 2014 के द्वारा ट्रांसफरर कंपनी की संपूर्ण अचल संपत्ति के मूल्य के अनुपात में राजस्थान में स्थित अचल संपत्ति का प्रतिशत निकालकर शुद्ध सम्पत्ति के उतने प्रतिशत पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर निर्धारित किया। यह मुद्रांक कर अन्यत्र कहीं भी दस्तावेजों पर भुगतान किये गये मुद्रांक कर के अतिरिक्त है ।

इसके पश्चात, राज्य सरकार ने संबंधित प्रावधानों को अधिकतम ₹ 25 करोड़ के अध्यधीन निम्नलिखित दरों से संशोधित (अधिसूचना दिनांक 08 मार्च 2016 से) कियाः

(i) समामेलन, अविलिनीकरण या पुनर्गठन के बदले में या अन्यथा जारी या आवंटित या रद्द किये गये शेयरों के बाजार मूल्य में समाविष्ठ कुल राशि या शेयरों के अंकित मूल्य में से जो भी अधिक हो तथा संदत्त प्रतिफल की रकम, यदि कोई हो, के चार प्रतिशत के बराबर रकम, अथवा

(ii) ट्रांसफरर कम्पनी की राजस्थान राज्य में स्थित अचल सम्पत्ति के बाजार मूल्य के चार प्रतिशत के बराबर रकम, जो भी अधिक हो ।

कार्यालय उप पंजीयक, भरतपुर तथा बाड़मेर के वर्ष 2018-19 के पंजीयन अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (जून एवं जुलाई 2019 के मध्य) कि कार्यालय उप पंजीयक भरतपुर के यहाँ एक कम्पनी जिसका बाजार मूल्य ₹ 9.14 करोड था, जो कि अपनी एक सहायक कम्पनी में पुनर्गठित हुयी थी, के लिए एक संशोधित लीज दस्तावेज पंजीबद्ध हुआ (फरवरी 2016) । तथापि, पंजीयन प्राधिकारी ने संशोधित लीज दस्तावेज के पंजीयन के समय सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर आरोपणीय मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 29.25 लाख[23] के स्थान पर कुल ₹ 3.02 लाख[24] वसूल किये जिसके परिणामस्वरूप ₹ 26.23 लाख[25] का कम आरोपण हुआ ।

इसी प्रकार कार्यालय उप पंजीयक बाड़मेर के यहाँ दो दस्तावेज संशोधित लीज दस्तावेजों के रूप में पंजीबद्ध (जनवरी 2019) थे । दस्तावेजों की जांच में पता चला कि माननीय बॉम्बे उच्च न्यायालय के द्वारा जारी आदेश (जुलाई 2011) के आधार पर पांच कम्पनियों का समामेलन

23 ₹ 29.25 लाखः मुद्रांक कर ₹ 18.28 लाख, सरचार्ज ₹ 1.83 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 9.14 लाख ।
24 ₹ 3.02 लाखः मुद्रांक कर ₹ 2.33 लाख, सरचार्ज ₹ 0.23 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.46 लाख ।
25 ₹ 26.23 लाखः मुद्रांक कर ₹ 15.96 लाख, सरचार्ज ₹ 1.59 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 8.68 लाख ।

एक कम्पनी में हुआ । समामेलित कम्पनियों में से एक कम्पनी के स्वामित्व में 111.4 बीघा कृषि भूमि, आदर्श बस्ती, ग्राम विशाला (जिला बाड़मेर) में स्थित थी । संबंधित पंजीयन प्राधिकारी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य (₹ 64.56 लाख) पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 3.74 लाख[26] वसूल किये गये जबकि प्रतिफल राशि (₹ 4.66 करोड)[27] जो कि सम्पत्ति के बाजार मूल्य से अधिक थी, पर ₹ 25.38 लाख[28] आरोपणीय थे, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 21.64 लाख[29] का कम आरोपण हुआ ।

मामला राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया गया (सितम्बर 2020) । सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि एक दस्तावेज में कार्यालय कलक्टर (मुद्रांक) के द्वारा पारित वसूली आदेश के विरूद्ध राजस्थान उच्च न्यायालय की जयपुर बेंच द्वारा स्थगन प्रदान किया गया तथा दूसरे दस्तावेज में कार्यालय कलक्टर (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिया गया है । आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (मार्च 2021) ।

4.11 अचल सम्पत्तियों का अवमूल्यांकन

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[30] 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 9 मार्च 2011 से 10 प्रतिशत तथा 8 मार्च 2016 से 20 प्रतिशत सरचार्ज प्रभार्य है ।

मूल्याकंन पर 9 मार्च 2015 से एक प्रतिशत की दर से पंजीयन शुल्क प्रभार्य है । पंजीयन शुल्क की अधिकतम सीमा 8 मार्च 2017 से ₹ चार लाख निर्धारित की गयी, जिसको संशोधित करके 12 फरवरी 2018 से ₹ तीन लाख कर दिया गया ।

---

26 ₹ 3.74 लाखः मुद्रांक कर ₹ 2.58 लाख, सरचार्ज ₹ 0.51 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.65 लाख ।

27 ₹ 4.66 करोडः नए जारी किए गए ₹ 10 प्रत्येक अंकित मूल्य के 9,94,987 इक्विटी शेयर तथा रद्द किए गए ₹ 100 प्रत्येक अंकित मूल्य के 3,66,803 प्रेफरेन्स शेयर ।

28 ₹ 25.38 लाखः मुद्रांक कर ₹ 18.65 लाख, सरचार्ज ₹ 3.73 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 3.00 लाख ।

29 ₹ 21.64 लाखः मुद्रांक कर ₹ 16.07 लाख, सरचार्ज ₹ 3.21 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 2.36 लाख ।

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

तेरह उप पंजीयक कार्यालयों[31] के अभिलेखों की नमूना जांच में यह पाया गया (जून 2019 से मार्च 2020 के मध्य) कि कृषि/आवासीय/औद्योगिक/वाणिज्यिक/फार्म हाऊस भूमियों से संबंधित 35 दस्तावेजों का पंजीयन विक्रय विलेख/लीज विलेख/विकासकर्ता अनुबंध के रूप में अप्रैल 2015 से फरवरी 2019 तक किया गया।

इन दस्तावेजों की जांच में पता चला कि संबंधित पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा इन सम्पतियों का मूल्यांकन ₹ 145.08 करोड़ किया गया जबकि सही मूल्यांकन ₹ 219.36 करोड़ किया जाना चाहिए था, जिसका कारण गलत दरों को अपनाना यथा सम्पत्तियों का स्थान, सम्पत्तियों का क्षेत्रफल, जिला स्तरीय समिति की दरें/आरक्षित मूल्य, प्रासंगिक प्रभारों की गणना, इत्यादि रहा। इस प्रकार, पंजीयन प्राधिकारीयों ने मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 9.71 करोड़[32] के स्थान पर ₹ 6.38 करोड़[33] आरोपित किये जिसके परिणामस्वरूप ₹ 3.33 करोड़[34] का कम आरोपण हुआ।

मामला राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया (जुलाई 2020 से अक्टूबर 2020 के मध्य) गया। सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020 से दिसम्बर 2020 के मध्य) कि तीन दस्तावेजों में पूर्ण वसूली कर ली गई है, 14 दस्तावेजों में निष्पादकों को वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये हैं, 15 दस्तावेजों में कार्यालय कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं तथा शेष तीन दस्तावेजों में वसूली बकाया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (मार्च 2021)।

31 उप पंजीयकः बारां (एक प्रकरण), भिवाड़ी (तीन प्रकरण), चौथ का बरवाड़ा (सवाई माधोपुर) (तीन प्रकरण), हुरड़ा (भीलवाड़ा) (नौ प्रकरण), जयपुर-II (पाँच प्रकरण), जयपुर-V (दो प्रकरण), जैसलमेर (एक प्रकरण), केलवाड़ा (बारां) (एक प्रकरण), रतनगढ़ चुरू (दो प्रकरण), रूपनगढ़ (अजमेर) (एक प्रकरण), शाहबाद (बारां) (एक प्रकरण), तालेड़ा (बूंदी) (चार प्रकरण) तथा उदयपुर-I (दो प्रकरण)।

32 ₹ 9.71 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 7.54 करोड़, सरचार्ज ₹ 1.14 करोड़ तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.03 करोड़।

33 ₹ 6.38 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 4.90 करोड़, सरचार्ज ₹ 0.78 करोड़ तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.70 करोड़।

34 ₹ 3.33 करोड़ः ₹ 9.71 करोड़ (-) ₹ 6.38 करोड़।