

**राजस्थान-सरकार**  
**कार्यालय महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राज.,**  
**"कर-भवन", अजमेर**

क्रमांक: एफ-7(13)जन/10/ 93

दिनांक: 13-01-2010

**परिपत्र**

विभाग द्वारा समय-समय पर जारी कतिपय परिपत्रों में संबंधित विषय के बारे में भांति एवं स्थिति स्पष्ट नहीं होने के कारण आ रही कठिनाईयों के दृष्टिगत व विभिन्न बैठकों में अधिकारियों से प्राप्त फीड बैक के आधार पर तालिका के कॉलम तीन में वर्णित वर्तमान स्थिति अथवा बैठकों में उठाये बिन्दुओं को स्पष्ट करते हुए तालिका के कॉलम चार के अनुसार निर्देश दिये जाते हैं :-

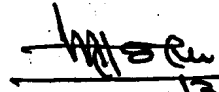
क्र. सं.	परिपत्र सं.	परिपत्र के द्वारा किये गये वर्तमान प्रावधान/बैठकों में उठाए गए बिन्दु	वर्तमान में प्रभावी हेतु परिवर्तित प्रावधान/निर्देश
1	परिपत्र संख्या 2/2004 बिन्दु संख्या-3	<p>पेराफेरी एवं नगर पालिका क्षेत्र में 1000 वर्ग गज से कम भूखण्डों की मालियत का निर्धारण पास के आवासीय भूखण्डों की दर से मूल्यांकन किया जावे।</p> <p>यदि नगरपालिका क्षेत्र/पेराफेरी क्षेत्र में हस्तान्तरित भूमि 1000 वर्गगज से अधिक है तो प्रथम दृष्टतया आबादी उपयोग का आधार पाये जाने पर कृषि भूमि की दर का तीन गुना की दर से बाजार मूल्य निर्धारण कर झूटी ली जावे।</p> <p>ग्रामीण क्षेत्रों में 1000 वर्गगज तक के भूखण्ड जो <u>आबादी के पास</u> हैं उन्हें आवासीय माना जावे और आबादी के लिए निर्धारित दरें तथा ऐसी दरें तय नहीं होने की दशा में कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन कर स्टाम्प शुल्क लिया जावे।</p> <p>उपरोक्त समस्त परिस्थितियों में पास के क्षेत्र में आवासीय भूमि रूपान्तरित है तो अरूपान्तरित भूमि की दर रूपान्तरण शुल्क व विकास शुल्क रूपान्तरित भूमि दर में से कम करने पर प्राप्त दर होगी।</p>	<p>उक्त परिपत्र में 1000 वर्गगज के स्थान पर 1000 वर्गमीटर किया जाता है अतः तदनुसार मूल्यांकन किया जावे।</p> <p>कृषि भूमि के भूखण्डों की दरें यदि जिला स्तरीय समिति ने अलग से निर्धारित कर रखी है तो उसके अनुसार मूल्यांकन किया जावे।</p> <p>ग्रामीण क्षेत्र में <u>आबादी के पास</u> ऐसी भूमि को माना जावे, जो भू-अभिलेख नक्शों में निर्धारित आबादी सीमा से एक किलोमीटर की दूरी में स्थित हो।</p> <p>उक्त निर्देशों के अलावा इस प्रकार के मामलों में शेष निर्देश/व्यवस्था पूर्वानुसार ही रहेगी।</p>
2	परिपत्र संख्या 2/2004 बिन्दु संख्या-6	<p>व्यावसायिक भूमि किसे माना जावे इसके संबंध में स्पष्ट किया गया है कि हस्तान्तरण के समय भूमि का उपयोग व्यावसायिक हो या भूमि व्यावसायिक दुकानों/संस्थानों की पंक्ति में हो या पास में स्थित हो।</p>	<p>परिपत्र स्पष्ट है, जिन मार्गों पर भूमि का उपयोग व्यावसायिक हो रहा है, वह क्षेत्र चाहे विधिक रूप से व्यावसायिक में संपरिवर्तित नहीं हुआ है, तो भी उसे व्यावसायिक माना जावे।</p> <p>कुछ क्षेत्र हर दृष्टि से व्यावसायिक रूप ले चुके हैं यद्यपि स्थानीय निकायो/ संस्थाओं के अभिलेखों में अभी भी भूमि का उपयोग आवासीय है तो उन क्षेत्रों में व्यावसायिक दरें लगाई जायें। इस प्रकार के क्षेत्रों का घयन किया जाकर जिला स्तरीय समिति अथवा महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान, अजमेर से अनुमोदन कराया जावे। उदाहरणार्थ जयपुर के अजमेरी गेट से दुर्गापुरा</p>

			तक की टोक रोड, अजमेरी गेट से पुरानी चुंगी चौकी के आगे दिल्ली बाईपास पुलिया व उसके आगे व भांकरोट तक का क्षेत्र। अजमेर में अशोक उद्यान से लेकर रेलवे स्टेशन व उसके आगे व्यावर रोड व इसी प्रकार के अन्य शहरी क्षेत्रों में अन्य सड़कों के साथ लगते व्यावसायिक क्षेत्र।
3	परिपत्र संख्या 2/2004 बिन्दु संख्या-5 (ग)	एक से अधिक मंजिला एवं फ्लेट्स के भवनों के मामलों में भूमि की दरे तीसरी मंजिल तक मंजिलवार निर्धारित की गई किन्तु इससे अधिक मंजिली इमारतों के संबंध में दरे जिला स्तरीय समिति से निर्धारण का निर्देश है।	यदि जिला स्तरीय समिति द्वारा तीसरी मंजिल से ऊपर के लिए भूमि दरे निर्धारित नहीं की है तो तीसरी मंजिल (तृतीय मंजिल) व उसके पश्चात सभी मंजिलों के लिए मूल्यांकन हेतु भूमि की दर 50 प्रतिशत की जाती है। यदि जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दरे इन दरे से कम हो तो इन दरे के अनुसार मालियत गणना की जावे। निर्माण लागत जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर से या राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना क्रमांक प.2(36)वित्त/कर/09-67दिनांक 8.12.09 से निर्धारित दर में से जो भी अधिक हो उसके अनुसार तय की जावे।
4	एफ-7(75)जन/06/7678 दिनांक 18.04.06 व इस कम में जारी अन्य परिपत्र (रेण्डम चैकिंग)	रेण्डम चैकिंग के संबंध में।	रेण्डम चैकिंग प्रतिदिन की जावे। कहीं भी पंजीयन योजना के अन्तर्गत नगर निगम/ परिषद/ पालिका/ जयपुर व जोधपुर विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास क्षेत्र में स्थित उप पंजीयक कार्यालयों में इन संस्थाओं की सीमाओं (पैराफेरी क्षेत्र तक) में स्थित सम्पत्तियों के किन्तु अन्य उप पंजीयक कार्यालय के क्षेत्राधिकार के दस्तावेज प्राप्त होने पर भी जिस उप पंजीयक के यहाँ दस्तावेज पंजीबद्ध होता है उसी उप पंजीयक द्वारा ही तत्काल रेण्डम निरीक्षण किया जावेगा। इन संस्थाओं की सीमाओं में (पैराफेरी क्षेत्र तक) स्थित सम्पत्तियों के 25 लाख रुपये से अधिक मालियत के दस्तावेजात प्राप्त होने पर उप पंजीयक तत्काल ही (उसी रोज) मौका देखेगा और दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति का लोकेशन/ निर्माण सही पाये जाने पर उसी रोज दस्तावेज पंजीयन कर लौटाया जावेगा।
5	परिपत्र संख्या 1/09 (मार्गदर्शिका 2009) (पैरा-13)	खातेदार द्वारा राज्य सरकार को समर्पित भूमि का औद्योगिक भूमि के रूप में पट्टा अन्य व्यक्ति/कम्पनी के नाम जारी करना।	इस दशा में क्षेत्र के लिए लागू औद्योगिक दरे के आधार पर मालियत की गणना कर मुद्रांक व पंजीयन शुल्क वसूल किया जावे।

6	परिपत्र संख्या 1/09 (मार्गदर्शिका 2009) पैरा-6 (ख) (V)	कुए व बोरिंग की वर्तमान कीमत क्रमशः 80,000 व 1,00,000/-रुपये आंकी जावे।	इनका मूल्यांकन अब 1,00,000/-रुपये व 1,50,000/-रुपये की दर से किया जावे। यदि डी. एल.सी. द्वारा निर्धारित दर इनसे अधिक हो तो उनके आधार पर मालियत की गणना की जावे।
7	परिपत्र संख्या 1/09 (मार्गदर्शिका 2009) पैरा-6 (ख) (IX)	नगरपालिका की सीमा व पेराफेरी क्षेत्र की कृषि भूमि के अन्य उपयोग के दस्तावेज के संबंध में।	स्थानीय निकाय व उसकी पेराफेरी सीमा में आने वाली कृषि भूमि का उपयोग नवीनतम चौसाला गिरदावरी व जमाबन्दी के अनुसार वास्तविक रूप से कृषि उपयोग में लिया जाना सुनिश्चित होने पर ही कृषि भूमि के लिए निर्धारित दर के अनुसार मुद्रांक शुल्क वसूला जावे। ऐसी भूमि का उपयोग वास्तव में कृषि प्रयोजनार्थ होने के तथ्यों की संतुष्टि हेतु नोटेरी द्वारा सत्यापित शपथ-पत्र प्राप्त किया जावे।  यदि पंजीयन के पश्चात् रेण्डम निरीक्षण में ऐसी भूमि का उपयोग वास्तव में कृषि प्रयोजनार्थ नहीं होना पाया जावे तो संबंधित के विरुद्ध वास्तविक उपयोग अर्थात् आयासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक जो भी हो, के अनुसार मुद्रांक शुल्क की वसूली के साथ-साथ अभियोजन की कार्यवाही प्रारम्भ की जावे।
8	राज्य अधिसूचना क्रमांक प.2(26)वित्त/कर/98 पार्ट-104 दि० 6.9.02	इस अधिसूचना के अनुसार राज्य सरकार एवं स्थानीय निकायों द्वारा आवंटित/ विक्रील स्थावर सम्पत्ति के संबंध में मूल आवंटन/क्रेता के पक्ष में लेख-पत्र पंजीबद्ध हो जाने के बाद उस सम्पत्ति को उसी स्थिति में (मूल आवंटन की स्थिति में) मूल आवंटन/विक्रय की तिथि (लाटरी या नीलामी की तिथि जैसी भी स्थिति हो) से एक वर्ष अथवा दो वर्ष अथवा तीन वर्ष की अवधि में पुनः हस्तान्तरण का विलेख निष्पादित एवं पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने पर मुद्रांक कर घटाया जाकर सम्पत्ति के बाजार मूल्य के स्थान पर मूल आवंटन/ विक्रय के प्रतिफल की राशि में क्रमशः 5 प्रतिशत, 10 प्रतिशत एवं 15 प्रतिशत वृद्धि करके उस पर मुद्रांक कर की गणना किये जाने के निर्देश है। यह ध्यान में लाया गया है कि जिन मामलों में 3 वर्ष की समयावधि व्यतीत हो चुकी है, उन मामलों में डी. एल.सी. दर से मालियत का निर्धारण किया जाता है तो उस क्षेत्र की आरक्षित आवासीय दर से भी कम मालियत आती है।	सर्वप्रथम, संबंधित उप पंजीयक दरों में इस प्रकार की विसंगति से प्रभावित विभिन्न योजनाओं की वर्तमान बाजार दरों का संसाधार आकलन करें। संबंधित वृताधिकारी से उनका अनुमोदन करवाकर, उनके माध्यम से जिला कलक्टर के समक्ष प्रस्तुत करें तथा आगामी जिला स्तरीय समिति की बैठक में प्रस्तावों का बउम्मीद अनुमोदन प्राप्त करें। उक्त दरों को स्टाम्प ड्यूटी की गणना के प्रयोजनार्थ जिला स्तरीय समिति के अन्य निर्णय तक काम में लें।

9	परिपत्र संख्या 1/09 (मार्गदर्शिका 2009) पैरा-8 (ग)	नई कॉलौनी या क्षेत्र विकसित होने पर उस क्षेत्र की भूमि का मूल्यांकन हेतु स्पष्ट किया है कि कोई नया क्षेत्र/कॉलौनी विकसित हो और उसकी दरें निर्धारित नहीं हुई हो तो उसके पास के क्षेत्र की दर से मूल्यांकन किया जावे, किन्तु आगामी जिला स्तरीय समिति की बैठक में उसका अनुमोदन अवश्य करवाया जावे।	इस प्रावधान के अनुसार कार्यवाही करें। यदि नई कॉलौनी या विकसित क्षेत्र की जिला स्तरीय समिति की दर एक वर्ष से अधिक पुरानी है और पास के (दो किलोमीटर परिधि में) क्षेत्र में दरें अधिक हैं तो दो किलोमीटर परिधि में आने वाली समीपस्थ क्षेत्र की दरों के आधार पर मालियत की गणना करें।
10	-	कुछ शैक्षणिक व अन्य संस्थायें, कुछ कम्पनी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत कम्पनियों कृषि भूमि क्रय करती हैं और कृषि भूमि की मालियत पर ही दस्तावेज तैयार कर प्रस्तुत करती हैं, जबकि भूमि पर भवन/फैक्ट्री का निर्माण होता है।	इस प्रकार के समस्त मामलों में संबंधित संस्था/कम्पनी से उसके गठन से संबंधित दस्तावेजात यथा संस्था का विधान, आर्टिकल्स/मेमोरेण्डम ऑफ ऐसोसिएशन आदि जिनमें संस्था के उद्देश्य/प्रयोजन दिए हुए होते हैं वे प्राप्त करें। यदि उनमें कृषि करना उद्देश्य में शामिल नहीं है तो कृषि भूमि दरों पर मालियत गणना उचित नहीं है। जिस उद्देश्य के लिए भूमि क्रय की जा रहा है, उसी के अनुरूप मालियत निर्धारण करें।
11	-	एक बड़े खसरा नम्बर अथवा भूखण्ड में से 50-100-200 व अन्य विभिन्न क्षेत्रफल के 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों की पावर ऑफ अटॉर्नी कई व्यक्तियों को दी जाकर विक्रय।	इस प्रकार के दस्तावेज को कन्वेन्स की श्रेणी में माना जावे व आर्टिकल 44(ee)(ii) के बजाय आर्टिकल 21 के अनुसार मुद्रांक शुल्क लिया जावे।
12	-	स्थानीय निकायों द्वारा भू उपयोग परिवर्तन के आदेशों की सूचना उप पंजीयकों के पास उपलब्ध नहीं होती है।	उप पंजीयक व उप महानिरीक्षक इन कार्यालयों को निरीक्षण करें, उनके अधिकारियों से लगातार संवाद में रहे, व इस प्रकार के आदेशों की सूचना प्राप्त करें। साथ ही स्थानीय निकायों के अधिकारियों को राज्य सरकार की संबंधित अधिसूचना से अवगत कराए जिसके अनुसार इस प्रकार के दस्तावेजात पर मुद्रांक शुल्क देय होगा।

अतः उक्त निर्देशों की पालना तत्काल प्रारम्भ की जावे।

  
 महानिरीक्षक,  
 पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,  
 राजस्थान, अजमेर

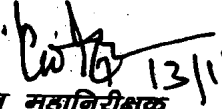
क्रमांक: एफ-7(13)जन/10/ 94-542

दिनांक: 12.01.2010

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. शासन सचिव (राजस्व) वित्त विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. सचिव एवं कमिश्नर सूचना एवं प्रौद्योगिकी विभाग, राज. जयपुर की विभाग की वेबसाईट [www.rajstamp.gov.in](http://www.rajstamp.gov.in) पर अपलोड हेतु।
3. समस्त कलेक्टर एवं जिला पंजीयक, राजस्थान।
4. वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी, एस.आर.ए.5/कार्यालय महालेखाकार, (वाणिज्यिक एवं प्राप्ति लेखापरीक्षा) राजस्थान, जनपथ, जयपुर।

5. वित्तीय सलाहकार, मुख्यालय, अजमेर।
6. उप विधि परामर्शी/सहायक विधि परामर्शी, मुख्यालय, अजमेर।
7. अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर।
8. समस्त उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), राजस्थान।
9. समस्त उप पंजीयकगण, राजस्थान।
10. मुख्य विधि सहायक कार्यालय उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त-जयपुर/जोधपुर।
11. उप राजकीय अभिभाषक, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर।
12. कम्प्यूटर प्रोग्रामर, मुख्यालय, अजमेर को परिपत्र की प्रति विभाग की वेबसाईट पर अपलोड कराने हेतु।
13. समस्त आन्तरिक लेखा जांच दल, मुख्यालय, अजमेर।
14. निजी-सचिव, महानिरीक्षक/निजी-सहायक, अति. महानिरीक्षक।
15. समस्त शाखाएँ, मुख्यालय, अजमेर।

  
13/1/10  
अतिरिक्त महानिरीक्षक,  
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,  
राजस्थान, अजमेर

5