

राजस्थान-सरकार
कार्यालय महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान
“कर-भवन”, अजमेर

क्रमांक: एफ-7(39)जन/2015/ 879-1409

दिनांक: 10-03-2015

2. अतिरिक्त महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, जयपुर।
3. समस्त उप महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान।
4. समस्त उप पंजीयक (पूर्णकालीन एवं पदेन),
राजस्थान

विषय : राजस्थान वित्त अधिनियम, 2015 के अन्तर्गत राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 एवं राजस्थान पंजीयन नियम, 1955 में किये गये नवीन प्रावधान एवं संशोधन तथा माननीय मुख्यमंत्री महोदया द्वारा वर्ष 2015-16 के बजट में की गई घोषणाओं की क्रियान्विती के लिये जारी की गई अधिसूचनाओं की पालना सुनिश्चित करने के क्रम में।

राजस्थान वित्त अधिनियम, 2015 के द्वारा राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 में किये गये संशोधन तथा राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998, राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 तथा पंजीयन अधिनियम, 1908 के तहत जारी अधिसूचनाओं की पालना के लिए निर्देश निम्नानुसार जारी किये जाते हैं :-

राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 में किये गये संशोधन

1. राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल-3 में गोदनामा के दस्तावेज पर स्टाम्प ड्यूटी की दर को 100/- रुपये से बढ़ाकर 300/- रुपये किया गया।
2. राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल-4 में शपथ-पत्र पर स्टाम्प ड्यूटी की दर को 10/- रुपये से बढ़ाकर 20/- रुपये की गई है।
3. राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल-5 के क्लॉज (d) के तहत बैंकों व वित्तीय कम्पनियों के साथ ऋण के संबंध में निष्पादित ऋण इकरारनामा तथा आर्टिकल-6 के क्लॉज (a) के अन्तर्गत अचल सम्पत्ति के title deeds के निक्षेप या चल सम्पत्ति के गिरवी के दस्तावेजों पर स्टाम्प ड्यूटी की वर्तमान दर 0.1 प्रतिशत को बढ़ाकर 0.15 प्रतिशत किया गया है।
4. जहां बैंक द्वारा एक प्रतिभू के रूप में, पक्षकारों द्वारा उनके मध्य निष्पादित किसी संविदा के समुचित पालन के लिए या किसी व्यक्ति द्वारा अपने दायित्व के समुचित निर्वहन के लिए बैंक गारण्टी निष्पादित की जाती है, तो ऐसी बैंक गारण्टी को अधिनियम की अनुसूची में नवीन आर्टिकल-13-A पर सम्मिलित किया गया है तथा बैंक गारण्टी पर स्टाम्प ड्यूटी की दर अधिकतम 25000/- रुपये के अध्यक्षीन 0.25 प्रतिशत विहित की गई है।
5. राजस्थान स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल-44 के सब क्लॉज (a), (b), (c), (d) में स्टाम्प ड्यूटी की वर्तमान दरों को निम्न प्रकार संशोधित किया गया है:-

	पूर्व दरें	नई दरें
44(a) When executed for the sole purpose of procuring the registration of one or more documents in relation to a single transaction or for admitting execution of one or more such documents -	Rs. 50/-	Rs. 100/-
44(b) when authorising one person or more to act in single transaction other than the case mentioned in clause (a) -	Rs. 50/-	Rs. 100/-
44(c) when authorising not more than five persons to act jointly and severally in more than one transaction or generally-	Rs. 100/-	Rs. 200/-
44(d) when authorising more than five persons but not more than ten persons to act jointly and severally in more than one transaction or generally-	Rs. 100/-	Rs. 200/-

6. राजस्थान राज्य में हथियारों/आयुधों (Arms and Ammunition) के लिए जारी किये जाने वाले लाईसेन्स व उनके नवीनीकरण के दस्तावेजों को राजस्थान स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची में एक नये आर्टिकल-35-A पर सम्मिलित किया गया है तथा हथियारों/आयुधों के लाईसेन्स तथा उनके नवीनीकरण के दस्तावेजों पर निम्न प्रकार स्टाम्प ड्यूटी का प्रावधान किया गया है:-

35-A. Licence relating to arms or ammunitions that is to say, document evidencing the licence or renewal of licence relating to arms or ammunitions under the provisions of the Arms Act, 1959 (Act no. 54 of 1959),	
(A) Licence relating to following arms;	
(i) Revolvers or pistols	Rs. 3000/-
(ii) Rifles	Rs. 1500/-
(iii) DBBL Weapons	Rs. 1000/-
(iv) SBBL Weapons	Rs. 1000/-
(v) ML Weapons	Rs. 500/-
(B) Licence relating to arms or ammunitions on following Forms as set out in Schedule III to the Arms Rules, 1962;	
(i) Form XI	Rs. 10000/-
(ii) Form XII	Rs. 10000/-
(iii) Form XIII	Rs. 5000/-
(iv) Form XIV	Rs. 3000/-
(C) Renewal of licence relating to following arms;	
(i) Revolvers or pistols	Rs. 1000/-
(ii) Rifles	Rs. 750/-
(iii) DBBL Weapons	Rs. 500/-
(iv) SBBL Weapons	Rs. 500/-
(v) ML Weapons	Rs. 100/-
(D) Renewal of licence relating to arms or ammunitions on following Forms as set out in Schedule III to the Arms Rules, 1962;	
(i) Form XI	3000/-
(ii) Form XII	3000/-
(iii) Form XIII	2000/-
(iv) Form XIV	1000/-

हथियार/आयुधों के लाईसेन्स जारी करने एवं उनके नवीनीकरण के लिए जयपुर एवं जोधपुर में कमिश्नर, पुलिस अधिकृत हैं। अन्य जिलों में जिला स्तर पर जिला कलेक्टर तथा कतिपय छोटे हथियारों के लिए उपखण्ड अधिकारी हथियारों/आयुधों के लाईसेन्स जारी करने के लिए अधिकृत हैं। अतः आप अपने क्षेत्राधिकार में स्थित उक्त प्राधिकारियों के कार्यालयों से दिनांक 9.3.2015 व उसके पश्चात् जारी हथियारों/आयुधों के लाईसेन्स तथा उनके नवीनीकरण के दस्तावेजों की सूची प्राप्त कर उन पर उपरोक्त निर्धारित दर के अनुसार स्टाम्प ड्यूटी की वसूली सुनिश्चित करें। साथ ही यह भी सुनिश्चित करें कि इन लाईसेन्सेज पर स्टाम्प ड्यूटी की नियमानुसार वसूली हो तथा भुगतान का इन्द्राज भी उस लाईसेन्स में हो जाये।

7. राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल-48(a) में वर्तमान में कतिपय रिश्तेदारों के पक्ष में पैतृक सम्पत्ति की रिलीज-डीड पर 100/- रु. स्टाम्प ड्यूटी का प्रावधान है। इन प्रावधानों को संशोधित करते हुए परिवार के सदस्यों की संख्या को सीमित किया गया है और इन सदस्यों के द्वारा या इनके पक्ष में पैतृक सम्पत्ति सहित किसी भी अन्य अचल सम्पत्ति की रिलीज-डीड पर स्टाम्प ड्यूटी 100/- रु. के स्थान पर 500/- रु. देय होगी। संशोधित प्रावधान निम्न प्रकार है :-

Release Deed - that is to say any instrument, (not being such a release as is provided for by section 26(2) where by a co-owner, co-sharer or co-parcener renounces his interest, share, part or claim in favour of another co-owner, co-sharer or co-parcener.	
(a) where the release is between the family members -	Rs. 500/-
"Explanation.- family in relation to a person for the purpose of clause (a) means husband, wife, son, daughter, father, mother, brother, sister, wife or children of predeceased brother, husband or children of predeceased sister, wife of a predeceased son and children of a predeceased son or predeceased daughter."	

इस में कृपया यह ध्यान रखे की हक त्याग करने वाले एवं हक प्राप्त करने वाले दोनो ही पारिवारिक सदस्यों का उस अचल सम्पत्ति में हक त्याग से पूर्व हित विद्यमान हो। अर्थात् दोनो ही पक्षकार उस सम्पत्ति के co-owner, co-sharer or co-parcener हों तभी हक त्याग का यह प्रावधान उनपर लागू होगा।

राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा-9(1) के अन्तर्गत स्टाम्प ड्यूटी में छूट

1. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-221 दिनांक 09.03.15

अब तक अधिसूचना क्रमांक एफ.2(6)एफडी/टैक्स-डीवी/98-183 दिनांक 26.03.99 के द्वारा सिर्फ ग्राम पंचायत/पंचायत समिति के पक्ष में निष्पादित अचल सम्पत्ति के दान-पत्र को स्टाम्प ड्यूटी से मुक्त किया हुआ था। उक्त नवीन अधिसूचना के द्वारा लोक प्रयोजनों के लिए राज्य सरकार, स्थानीय निकायों तथा राजकीय उपक्रमों के पक्ष में निष्पादित भूमि/भवन के दान-पत्रों पर स्टाम्प ड्यूटी की पूर्ण छूट प्रदान की गई है।

2. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-227 दिनांक 09.03.15 :-

पूर्व अधिसूचना क्रमांक एफ.4(15)वित्त/कर/2014-53 दिनांक 14.7.2014 के बिन्दु संख्या-2 के प्रावधान को तर्कसंगत करते हुए मध्यवर्ती दस्तावेजों पर स्टाम्प ड्यूटी का आरोपण करने के लिए दस्तावेज निष्पादन की अवधि की निम्नानुसार श्रेणियां बनाकर, उन पर स्टाम्प ड्यूटी की रियायत निम्नानुसार दी गई है :-

2. Every intermediary unregistered and under stamped instrument executed in respect of land allotted or sold by housing co-operative societies, before getting the lease deed from the Urban Local Bodies.	(i)	On 10% of the market value of the property on the date of presentation before the Sub-Registrar or on the date of reference to Collector (Stamps), as the case may be, where the document executed up to March 31, 1995.
	(ii)	On 20% of the market value of the property on the date of presentation before the Sub-Registrar or on the date of reference to Collector (Stamps), as the case may be, where the document executed between April 1, 1995 to March 31, 2005.
	(iii)	On 30% of the market value of the property on the date of presentation before the Sub-Registrar or on the date of reference to Collector (Stamps), as the case may be, where the document executed between April 1, 2005 to March 31, 2010.
	(iv)	On 35% of the market value of the property on the date of presentation before the Sub-Registrar or on the date of reference to Collector (Stamps), as the case may be, where the document executed between April 1, 2010 to July 14, 2014.

आवासीय सहकारी समितियों द्वारा आवंटित भूमि का पट्टा या विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने पर इस तथ्य की जाँच आवश्यक की जाये की उसके पूर्ववर्ती दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित हैं अथवा नहीं। यदि पूर्ववर्ती दस्तावेज अपंजीकृत या अमुद्रांकित पाये जाये तो उनकी जाँच करने के पश्चात् उपरोक्त प्रावधानों के अनुरूप स्टाम्प ड्यूटी वसूल करने की कार्यवाही की जाये।

3. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-229 दिनांक 09.03.15 :-

पूर्व अधिसूचना क्रमांक प.2(3)वित्त/ग्रुप-4/93/1-84 दिनांक 07.3.1994 के द्वारा घर/फ्लैट के निर्माण, खरीद या उनमें सुधार के लिए राज्य सरकार, बैंको/वित्तीय संस्थाओं या सहकारी समिति से ऋण के लिए निष्पादित मोरगेज डीड पर 1 प्रतिशत या 100 रुपये, जो भी अधिक हो, की दर से स्टाम्प ड्यूटी देय थी। इसी प्रकार एक अन्य अधिसूचना क्रमांक प.2(3)वित्त/ग्रुप-4/93/1-83 दिनांक 07.3.1994 द्वारा गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए ऋण हेतु बैंक और सहकारी समिति के पक्ष में निष्पादित बन्धक-पत्र पर 1 प्रतिशत या 100/- रु. जो भी अधिक हो, की दर से स्टाम्प ड्यूटी देय थी।

नवीन अधिसूचना दिनांक 9.03.2015 के द्वारा पुरानी अधिसूचना क्रमांक प.2(3)वित्त/ग्रुप-4/93/1-84 दिनांक 07.3.1994 एवं क्रमांक प.2(3)वित्त/ग्रुप-4/93/1-83 दिनांक 07.3.1994 को अपास्त कर राजस्थान स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 37 के क्लॉज (b) के तहत निष्पादित mortgage deed, जिनमें सम्पत्ति का कब्जा नहीं दिया गया हो, पर स्टाम्प ड्यूटी की दर 2 प्रतिशत से घटाकर 0.15 प्रतिशत की गई है।

4. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-230 दिनांक 09.03.15 :-

अधिसूचना क्रमांक प.2(22)वित्त/कर/03-5 दिनांक 20.5.2004 को अपास्त कर ऋण समनुदेशन (Debt Assignment) के संबंध में निष्पादित दस्तावेजों पर स्टाम्प ड्यूटी की दर को 0.15 प्रतिशत किया गया है।

5. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-235 दिनांक 09.03.15 :-

एक वित्तीय वर्ष के दौरान प्रथम पंजीकृत हस्तांतरण के बाद रिक्त भूखण्डों के पश्चात्तवर्ती हस्तांतरणों पर स्टाम्प ड्यूटी में किसी भी प्रकार की छूट दिये जाने का प्रावधान अब तक नहीं था। उक्त अधिसूचना के द्वारा एक वित्तीय वर्ष के दौरान प्रथम पंजीकृत हस्तांतरण के बाद उसी अवस्था में रिक्त आवासीय एवं वाणिज्यिक भूखण्डों के पश्चात्तवर्ती हस्तांतरण के दस्तावेजों पर देय स्टाम्प ड्यूटी में 10 प्रतिशत की रियायत निम्नलिखित शर्तों के साथ दी गई है :-

- i. उपरोक्त अधिसूचना के द्वारा दी गई रियायत आवासीय या वाणिज्यिक भूखण्डों के विक्रय विलेखों पर ही देय होगी।
- ii. रियायत मात्र उसी वित्तीय वर्ष में भूखण्ड के प्रथम विक्रय विलेख पर देय नहीं है बल्कि उस के बाद पश्चात्तवर्ती विक्रय विलेख पर ही देय होगी।
- iii. भूखण्ड प्रथम और पश्चात्तवर्ती विक्रय के दौरान खाली होना चाहिये।
- iv. भूखण्ड की श्रेणी, क्षेत्रफल एवं अन्य दशाओं में कोई परिवर्तन नहीं होना चाहिये।

अतः उपरोक्त अधिसूचना के द्वारा रियायत देने से पूर्व उपरोक्त सभी शर्तों की पालना सुनिश्चित की जाये।

6. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-236 दिनांक 09.03.15 :-

उक्त अधिसूचना द्वारा sponsoring body से प्राईवेट यूनिवर्सिटी के पक्ष में हस्तांतरित सम्पत्ति के दस्तावेजों पर स्टाम्प ड्यूटी 5 प्रतिशत से घटाकर 1 प्रतिशत की गई है।

यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि यह अधिसूचना ऐसी प्राईवेट युनिवर्सिटी को स्थापित करने के संबंध में sponsoring body से प्राईवेट युनिवर्सिटी को हस्तान्तरित होने वाली अचल सम्पत्ति के भूमि के दस्तावेज पर ही देय हैं।

7. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-237 दिनांक 09.03.15 :-

युद्ध विधवा द्वारा मकान/प्लेट निर्माण करने या क्रय करने या विद्यमान मकान/प्लेट में परिवर्तन/परिवर्धन करने के लिए किसी वित्तीय संस्था, बैंक या सहकारी सोसायटी से ऋण प्राप्त करने के संबंध में उनके पक्ष में निष्पादित बन्धक विलेख पर निदेशक, सैनिक कल्याण विभाग, राजस्थान, सरकार द्वारा जारी किये गये पहचान पत्र के आधार पर स्टाम्प ड्यूटी की पूर्ण छूट दी गई है। ऐसी छूट अधिसूचना संख्या एफ. 4(4)वित्त/कर/2015-238 दिनांक 09.03.15 से पंजीयन शुल्क के लिए भी दी गई है।

अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-220 दिनांक 09.03.15 :-

1. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-220 दिनांक 09.03.15 :-

पूर्व अधिसूचना क्रमांक एफ.2(82)एफडी/टैक्स/2010-97 दिनांक 30.11.2010 के द्वारा आर्थिक रूप से कमजोर (EWS) तथा निम्न आय वर्ग (LIG) के व्यक्तियों के पक्ष में स्थानीय नगरीय निकायों आदि द्वारा आवंटित/विक्रय किये गये क्रमशः 325 एवं 500 वर्ग फुट की आवासीय यूनिट के दस्तावेजों पर स्टाम्प ड्यूटी की रियायत देकर क्रमशः 10 रुपये एवं 25 रुपये किया हुआ है किन्तु इन दस्तावेजों पर पंजीयन शुल्क की कोई रियायत देय नहीं थी। उक्त अधिसूचना के द्वारा इन वर्गों के व्यक्तियों को आवासीय यूनिट के आवंटन/विक्रय के दस्तावेज पर 1000 रुपये से अधिक की पंजीयन शुल्क राशि को माफ किया गया है।



2. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-222 दिनांक 09.03.15

अधिसूचना के द्वारा लोक प्रयोजनों के लिए राज्य सरकार, स्थानीय निकायों तथा राजकीय उपक्रमों के पक्ष में निष्पादित भूमि/भवन के दान-पत्रों (Gift Deeds) पर देय पंजीयन शुल्क की पूर्ण छूट प्रदान की गई है। ऐसी छूट अधिसूचना संख्या एफ.4(4)वित्त/कर/2015-221 दिनांक 09.03.15 से स्टाम्प ड्यूटी के लिए भी दी गई है।

3. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-228 दिनांक 09.03.15 :-

पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा-78 के अन्तर्गत जारी पूर्व अधिसूचना क्रमांक एफ. 2(47)एफडी/टैक्स/09-04 दिनांक 09.04.10 के आर्टिकल-1 में संशोधन करके हस्तान्तरण दस्तावेजों पर देय पंजीयन शुल्क की रुपये 50,000/- की अधिकतम सीमा को हटाया गया है। इसके प्रभाव से 50 लाख रुपये मालियत से अधिक के दस्तावेजों पर भी 1 प्रतिशत की दर से ही पंजीयन शुल्क देय हो गया है।

4. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-238 दिनांक 09.03.15 :-

युद्ध विधवा द्वारा मकान/प्लेट निर्माण करने या क्रय करने या विद्यमान मकान/प्लेट में परिवर्तन/परिवर्धन करने के लिए किसी वित्तीय संस्था, बैंक या सहकारी सोसायटी से ऋण प्राप्त करने के संबंध में उनके पक्ष में निष्पादित बन्धक विलेख पर निदेशक, सैनिक कल्याण विभाग, राजस्थान, सरकार द्वारा जारी किये गये पहचान पत्र के आधार पर पंजीयन शुल्क की पूर्ण छूट दी गई है। ऐसी छूट अधिसूचना संख्या एफ.4(4)वित्त/कर/2015-237 दिनांक 09.03.15 से स्टाम्प ड्यूटी के लिए भी दी गई है।

राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा-9-क के अन्तर्गत ब्याज एवं शास्ति में छूट

1. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-223 दिनांक 09.03.15 :-

अधिसूचना के द्वारा राजस्थान स्टाम्प अधिनियम की धारा-72 में ब्याज की दर को वर्तमान दर 12% वार्षिक चक्रवृद्धि के स्थान पर 12% वार्षिक किया गया है। अर्थात् अब बकाया राशि पर देय ब्याज की गणना धारा-72 के प्रावधानों के अनुसार दस्तावेज के निष्पादन की दिनांक से 12 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज दर के अनुसार ही की जायें।

2. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-224 दिनांक 09.03.15 :-

अधिसूचना के द्वारा राजस्थान स्टाम्प अधिनियम की धारा-39, 44, 51 एवं 53 में बकाया स्टाम्प ड्यूटी पर पेनल्टी की दर को तर्कसंगत बनाने के लिये बकाया स्टाम्प ड्यूटी पर देय पेनल्टी की दर को 2 प्रतिशत प्रति माह से घटाकर 1 प्रतिशत प्रति माह किया गया है।

राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के नियम-58 के प्रावधान से संबंधित

8. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-225 दिनांक 09.03.15 :-

बहुमंजिला इमारतों की भूमि दरों हेतु जारी पूर्व अधिसूचना क्रमांक एफ. 4(15)एफडी/टैक्स/2014-65 दिनांक 14.07.14 को अपास्त कर निम्नानुसार संशोधित किया गया है :-

S. No.	Description of unit	Method of valuation of the land
1	On transfer of a unit on ground floor without the rights of roof.	70% of the assessed value of the land.
2	On transfer of a unit on first or second floor without the rights of roof.	60% of the assessed value of the land.
3	On transfer of a unit on basement or third or above floor without the rights of roof.	50% of the assessed value of the land.
4	On transfer of a unit with the rights of roof.	100% of the assessed value of the land.

उपरोक्त अधिसूचना के बिन्दु संख्या-4 के संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि किसी इकाई का हस्तान्तरण छत के अधिकार के साथ होता है, चाहे वह इकाई किसी भी तल पर स्थित हो, उसका मूल्यांकन उस भूमि की दर के 100% के अनुसार ही किये जाने का प्रावधान किया गया है।

9. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-226 दिनांक 09.03.15 :-

राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के नियम-58 के प्रावधानों के अनुसार कृषि, आवासीय तथा वाणिज्यिक भूमि की बाजार दरें निर्धारित करने की शक्तियां जिला स्तरीय समिति तथा महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के पास हैं। अन्य श्रेणी की भूमियों की बाजार दरें निर्धारित करने की शक्तियां राज्य सरकार के पास हैं। इन शक्तियों के प्रयोग में राज्य सरकार द्वारा निम्नलिखित श्रेणी की भूमियों के मूल्यांकन के लिए बाजार दरें निर्धारित की गई हैं :-

(i) रीको औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक भूमि या औद्योगिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तित भूमि या औद्योगिक प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त की जा रही कृषि भूमि की दरें।

पूर्व प्रावधानों के अनुसार रीको औद्योगिक क्षेत्र की 5 किलोमीटर की परिधि में स्थित औद्योगिक भूमि का मूल्यांकन रीको की दर से किया जाता था, जिसे संशोधित करके, अब रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित औद्योगिक भूमि का मूल्यांकन रीको की आरक्षित दर के आधार पर तथा रीको औद्योगिक क्षेत्र से बाहर स्थित औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि, औद्योगिक उपयोग में ली जा रही कृषि भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दोगुना दर से करने का प्रावधान किया गया है। यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि यह प्रावधान कलक्टर (मुद्रांक) तथा अन्य न्यायालयों के समक्ष विचाराधीन प्रकरणों पर भी लागू होंगे।

इस संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि यदि डी.एल.सी. द्वारा मकिसी क्षेत्र के लिये कृषि भूमि की दर का निर्धारण नहीं किया गया है तो उस क्षेत्र में औद्योगिक भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र की आवासीय दर से किया जायेगा।

(ii) रीको औद्योगिक क्षेत्र से बाहर संस्थानिक प्रयोजनों के लिए भूमि की दरें।

रीको औद्योगिक क्षेत्र से बाहर संस्थानिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित की गई भूमि या ऐसी कृषि भूमि जिसका उपयोग संस्थानिक प्रयोजनों के लिये किया जा रहा हो, सहकारी समिति/चैरीटेबल संस्थाओं द्वारा क्रय करने की अवस्था में उसका मूल्यांकन संबंधित क्षेत्र की कृषि भूमि की डेढ़ गुना दर से किया जायेगा तथा अन्य मामलों में कृषि भूमि की दोगुना दर से मूल्यांकन का प्रावधान किया गया है।

इस संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि यदि डी.एल.सी. द्वारा किसी क्षेत्र के लिये कृषि भूमि की दर का निर्धारण नहीं किया गया है तो उस क्षेत्र में औद्योगिक भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र की आवासीय दर से किया जायेगा।

अधिसूचना के द्वारा "संस्था" को परिभाषित करते हुए शैक्षणिक संस्थाएं, प्रशिक्षण संस्थाएं, अस्पताल, बैंक, वित्तीय संस्थाएं, बीमा कम्पनियां इत्यादि को संस्था में सम्मिलित माना गया है।

(iii) खनन प्रयोजनों के लिए भूमि की दरें।

खनन प्रयोजन के लिए क्रय की गई कृषि भूमि या ऐसी कृषि भूमि जिसके लिये खातेदार (भू-स्वामी और खनन लीज के पट्टाकर्ता के मध्य खनन उपयोग किये जाने के संबंध में किसी सहमति पत्र का निष्पादन किया गया हो का मूल्यांकन संबंधित क्षेत्र की कृषि भूमि की दोगुना दर से करने का प्रावधान किया गया है।

(iv) रिसोर्ट प्रयोजनों के लिए भूमि की दरें।

उपरोक्त प्रयोजन की भूमि दरों को पूर्व अधिसूचना दिनांक 14.07.14 के अनुरूप ही रखा गया है।

(v) मैरिज गार्डन प्रयोजनों के लिए भूमि की दरें।

उपरोक्त प्रयोजन की भूमि दरों को पूर्व अधिसूचना दिनांक 14.07.14 के अनुरूप ही रखा गया है।

(vi) कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि की दरें।

पूर्व अधिसूचना दिनांक 14.07.14 से निर्धारित दर को संशोधित करके, नवीन प्रावधान के अनुसार कम्पनियों फर्मों या संस्थाओं द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर उसका मूल्यांकन संबंधित क्षेत्र की कृषि भूमि की सामान्य दर पर ही करने का प्रावधान किया गया है।

(vii) फार्म हाउस प्रयोजनों के लिए भूमि की दरें।

फार्म हाउस प्रयोजन की भूमि दरों को पूर्व अधिसूचना दिनांक 14.07.14 के अनुरूप ही यथावत रखा गया है।

(viii) 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले आवासीय या वाणिज्यिक भूखण्डों की दरें।

एक हजार वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले आवासीय या वाणिज्यिक भूखण्डों के हस्तान्तरण होने पर, एक हजार वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल का मूल्यांकन करने के लिये निर्धारित दर में निम्नानुसार छूट प्रदान की गई है :-

क्र. सं.	क्षेत्रफल	डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दरों के आधार पर किये गये मूल्यांकन में छूट दिये जाने का प्रतिशत
1	1000 व.मी. तक	कोई रियायत देय नहीं
2	1001 से 1500 व.मी. तक	i. 1000 व.मी. तक 0% ii. 1001 से 1500 व.मी. तक 5%
3	1501 से 2500 व.मी. तक	i. 1000 व.मी. तक 0% ii. 1001 से 1500 व.मी. तक 5% iii. 1501 से 2500 व.मी. तक 10%
4	2500 व.मी. से अधिक	i. 1000 व.मी. तक 0% ii. 1001 से 1500 व.मी. तक 5% iii. 1501 से 2500 व.मी. तक 10% iv. 2500 व.मी. से अधिक पर 15%

उपरोक्त प्रावधान के संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि यदि भूखण्ड का क्षेत्रफल 1200 वर्गमीटर का है तो प्रथम 1000 वर्गमीटर पर कोई रियायत देय नहीं होगी। शेष 200 वर्गमीटर पर 5 प्रतिशत की रियायत देकर मूल्यांकन किया जायेगा। इसी प्रकार यदि भूखण्ड का क्षेत्रफल 2300 वर्गमीटर है तो प्रथम 1000 वर्गमीटर पर कोई रियायत देय नहीं होगी। अगले 1001 से 1500 वर्ग मीटर अर्थात् 500 वर्गमीटर पर 5 प्रतिशत तथा शेष 800 वर्ग मीटर पर 10 प्रतिशत रियायत दी जायेगी। इसी प्रकार यदि भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर से अधिक है तो प्रथम 1000 वर्गमीटर पर कोई रियायत देय नहीं होगी। अगले 1001 से 1500 वर्ग मीटर अर्थात् 500 वर्गमीटर पर 5 प्रतिशत तथा अगले 1000 वर्गमीटर पर 10 प्रतिशत एवं शेष 500 वर्ग मीटर पर 15 प्रतिशत रियायत दी जायेगी।

(ix) कॉर्नर के भूखण्डों की दरें।

1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाली कृषि भूमि को छोड़कर शेष सभी श्रेणी के भूखण्ड कॉर्नर पर स्थित होने पर निर्धारित दर का 10 प्रतिशत अधिक अर्थात् निर्धारित दर का 110 प्रतिशत से मूल्यांकन किया जायेगा।

यहां यह स्पष्ट किया जाता है सभी श्रेणी की भूमि के सभी कॉर्नर प्लॉट्स, चाहे उनका क्षेत्रफल कुछ भी हो तथा उनकी कोई भी श्रेणी हो यानि आवासीय भूमि, व्यवसायिक भूमि, औद्योगिक भूमि, संस्थानिक प्रयोजन की भूमि, मैरिज गार्डन प्रयोजन की भूमि, रिसोर्ट प्रयोजन की भूमि, फार्म हाउस प्रयोजन की भूमि इत्यादि के भूखण्ड कॉर्नर पर स्थित होने पर उनके लिए निर्धारित की गई दरों का 10 प्रतिशत अधिक

अर्थात् निर्धारित दर का 110 प्रतिशत से मूल्यांकन किया जायेगा। सिर्फ 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल की कृषि भूमि इस वृद्धि से मुक्त रहेगी।

- (x) ऐसी भूमि जिसके संबंध में स्थानीय निकायों द्वारा मिश्रित भू-उपयोग का पट्टा जारी किया गया है, के खाली भूखण्ड का हस्तान्तरण होने पर उसके मूल्यांकन की दर।

वर्तमान में विकास प्राधिकरणों या नगर सुधार न्यासों तथा अन्य स्थानीय निकायों द्वारा "मिश्रित उपयोग" के पट्टे जारी किये जा रहे हैं। "मिश्रित उपयोग" के लिए जारी पट्टे की भूमि का उपयोग संबंधित व्यक्ति द्वारा किसी भी प्रयोजन जैसे :- आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक, संस्थानिक आदि के लिये किया जा सकता है। अतः स्थानीय निकायों द्वारा यदि "मिश्रित भू-उपयोग" के प्रयोजन हेतु पट्टा जारी किया जाता है तो ऐसी भूमि के पुनः हस्तान्तरण होने पर उसका मूल्यांकन संबंधित क्षेत्र की वाणिज्यिक भूमि की दर का 75 प्रतिशत से करने का प्रावधान किया गया है। अतः मिश्रित भू-उपयोग की भूमि पुनः हस्तान्तरण होने पर इस तथ्य की जाँच करके यह सुनिश्चित करते हुए की उस भूमि के लिये संबंधित विकास प्राधिकरणों या नगर सुधार न्यासों तथा अन्य स्थानीय निकायों द्वारा "मिश्रित भू-उपयोग" का पट्टा जारी किया गया था, का मूल्यांकन संबंधित क्षेत्र के लिये निर्धारित वाणिज्यिक दर का 75 प्रतिशत से किया जायें। यह ध्यान रखें कि यह प्रावधान सिर्फ खाली भूखण्ड पर ही लागू होगा यदि भूखण्ड पर निर्माण कर लिया गया हो तो उसकी श्रेणी तदानुसार तय की जाये।

- (xi) अनुमोदित उपयोग से भिन्न उपयोगों के अधीन भूमि के मूल्यांकन की दर।

सक्षम स्तर से भूमि के अनुमोदित भू-उपयोग से भिन्न उपयोग किये जाने, चाहे ऐसे भिन्न उपयोग के लिये सक्षम स्तर से स्वीकृति ली गई हो अथवा नहीं की भूमि का मूल्यांकन उसके वास्तविक उपयोग के लिये निर्धारित दर से किये जाने का प्रावधान किया गया है।

उपरोक्त प्रावधान को स्पष्ट किया जाता है कि यदि किसी भूमि का पट्टा आवासीय प्रयोजन हेतु लिया गया हो, किन्तु उसका उपयोग व्यावसायिक प्रयोजन हेतु किया जा रहा है तो उसका मूल्यांकन व्यावसायिक दर से या किसी भूमि का पट्टा व्यावसायिक प्रयोजन हेतु जारी किया गया हो, किन्तु उसका उपयोग भू-तल पर व्यावसायिक तथा उपर के तलों पर आवासीय किया जा रहा हो तो उसका मूल्यांकन उसके वास्तविक उपयोग भू-तल पर व्यावसायिक दर से एवं उपर के तलों जिसका उपयोग आवासीय किया जा रहा हो, का मूल्यांकन आवासीय दर से किया जायेगा।

- (xii) कोई क्षेत्र जहां आवासीय या वाणिज्यिक भूमि की दरें जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित ना हो वहां आवासीय या वाणिज्यिक भूमि की दरें।

यदि किसी क्षेत्र विशेष में डी.एल.सी. द्वारा आवासीय और वाणिज्यिक भूमि की दरों का निर्धारण किया हुआ नहीं हो तो ऐसी भूमि का मूल्यांकन आवासीय प्रयोजनों के लिये संबंधित क्षेत्र की कृषि भूमि की 3 गुना दर से तथा वाणिज्यिक भूमि का मूल्यांकन संबंधित क्षेत्र की कृषि भूमि की 6 गुना दर से किये जाने का प्रावधान किया गया है।

- (xiii) 1000 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल वाली कृषि भूमि की दरें।

1000 वर्गमीटर तक की कृषि भूमि विक्रय होने पर उसका मूल्यांकन संबंधित क्षेत्र की आवासीय दर के आधार पर किये जाने का प्रावधान किया गया है। यह प्रावधान ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्रों में स्थित ऐसी भूमि पर समान रूप से प्रभावी किये गये है।

- (xiv) रीको औद्योगिक क्षेत्र में संस्थानिक, आवासीय और वाणिज्यिक भूमि की दरें।

रीको औद्योगिक क्षेत्र में संस्थानिक, आवासीय और वाणिज्यिक भूमि स्थित होने पर उसके लिये अलग से दरों का निर्धारण निम्न प्रकार किया गया है :-

1. रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित संस्थानिक भूमि के लिये रीको द्वारा आरक्षित औद्योगिक भूमि की दर के समान मूल्यांकन का प्रावधान किया गया है।
2. रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित आवासीय भूमि के लिये रीको द्वारा आरक्षित औद्योगिक भूमि की दोगुना दर के समान मूल्यांकन का प्रावधान किया गया है।
3. रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित वाणिज्यिक भूमि के लिये रीको द्वारा आरक्षित औद्योगिक भूमि की चार गुना दर के समान मूल्यांकन का प्रावधान किया गया है।

उक्त के संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि उपरोक्त दरें कलक्टर (स्टाम्प) या अन्य न्यायालयों के समक्ष लम्बित मामलों में भी समान रूप से लागू होगी।

10. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-231 दिनांक 09.03.15 :-

निर्मित भाग की दर निर्धारण के लिये जारी अधिसूचना क्रमांक एफ.4(15)वित्त/कर/2014-64 दिनांक 14.07.14 को अपास्त करके, उक्त अधिसूचना के द्वारा निर्माण की विभिन्न श्रेणियों की दरों को निम्नानुसार निर्धारित किया गया है :-

S. No.	Categories of construction	Rates
10.	Construction with RCC roof	Rs. 900/- per sq. feet
11.	Construction with Patti roof	Rs. 600/- per sq. feet
12.	Construction other than serial number 1 and 2 above	Rs. 250/- per sq. feet
13.	Skeleton with roof but without plaster, floor, sanitary, electricity etc.	50% of the rates at serial number 1 and 2 above, as the case may be.
14.	Skeleton without roof	25% of the rate at serial number 1 above.
15.	Construction up to plinth level	10% of the rate at serial number 1 above.
16.	Industrial Shed	Rs. 3000/- per sq. meter
17.	Shed other than Industrial Shed	Rs. 2000/- per sq. meter
18.	Boundary Wall	Rs. 400/- per running meter

11. अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-232 दिनांक 09.03.15 :-

निर्माण की दर में ह्रास (Depreciation) के प्रावधान को सरल बनाने के लिये उक्त अधिसूचना के द्वारा पुराने निर्माण पर अवधि के अनुसार ह्रास देने के लिये निम्नानुसार प्रावधान किये गये है :-

S. No.	Age of Construction	Rate of Depreciation
1.	Upto 10 years old	0
2.	More than 10 years and up to 20 years old	20%
3.	More than 20 years and up to 35 years old	30%
4.	More than 35 years and up to 50 years old	40%
5.	More than 50 years old	50%

इस हेतु निर्माण की अवधि से संबंधित उपयुक्त दस्तावेजी प्रमाण आवश्यक लिये जायें।

राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 में संशोधन से संबंधित

अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-233 दिनांक 09.03.15 :-

सम्पत्ति के बाजार मूल्य के निर्धारण से संबंधित राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के नियम-23 एवं 58 में निम्नलिखित संशोधन किये गये है :-

1. नियम-23 में संशोधन कर स्टाम्प वेण्डर द्वारा एक लिखित के लिए अधिकतम 1.00 लाख रुपये के स्टाम्प विक्रय किये जाने की सीमा को घटाकर 50,000/- रुपये किया गया है।

इस प्रावधान के संबंध में सभी उप महानिरीक्षकों एवं उप पंजीयकों को निर्देश दिये जाते हैं कि वह अपने-अपने क्षेत्राधिकार में यह सुनिश्चित करें की कोई भी स्टाम्प वेण्डर किसी एक लिखत के लिये 50,000/- रुपये से अधिक के स्टाम्पों का विक्रय नहीं करें।

2. नियम 58 के पूर्व प्रावधानों के तहत जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित कृषि, आवासीय तथा वाणिज्यिक भूमि की दरों को पुनरीक्षित करने की जो शक्तियां राज्य सरकार में निहित थी उन दरों को पुनरीक्षित करने के लिए नियम-58 के उपनियम (1)(क) के नीचे दिये गये परन्तुक अनुसार ये शक्तियां महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग को प्रदत्त की गई है।
3. नियम-58 (2) के परन्तुक में जिला स्तरीय समिति द्वारा भूमि की दरों में 50 प्रतिशत से अधिक वृद्धि करने पर ऐसी दरों को महानिरीक्षक, स्टाम्प की पूर्वानुमति के पश्चात् ही लागू किये जाने का प्रावधान किया गया है।
4. नियम-58 (1)(घ) में कॉर्नर भूखण्डों की दर निर्धारण करने तथा नियम-58(1)(ङ) में पुराने निर्माणों पर depreciation की दरें राज्य सरकार द्वारा निर्धारित करने के प्रावधान किये गये हैं।
5. जिला स्तरीय समिति के लिए भूमि की दरें निर्धारित करने हेतु प्रतिवर्ष मार्गदर्शक सिद्धांत तैयार करने के लिए महानिरीक्षक, स्टाम्प को अधिकृत किया गया है। इस बाबत नियम-58(2) में प्रावधान किया गया है।
6. नया नियम-67-क जोड़कर 10 लाख रुपये से अधिक स्टाम्प ड्यूटी की विवादित राशि से संबंधित रिविजन प्रकरणों की सुनवाई राजस्थान कर बोर्ड की दो या दो से अधिक सदस्यों की पीठ द्वारा किये जाने के प्रावधान किये गये हैं।

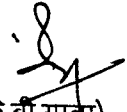
राजस्थान पंजीयन नियम, 1955 के खण्ड-प्रथम में संशोधन से संबंधित

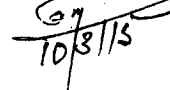
अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)वित्त/कर/2015-234 दिनांक 09.03.15 :-

- iii. राजस्थान पंजीयन नियम, 1955 के अध्याय 13 के नियम 186 के उप-नियम (2) के अनुसार वसूल की जाने वाली शास्ति पंजीयन शुल्क में सम्मिलित थी, इससे सभी मामलों में शास्ति की राशि शून्य हो जाती थी तथा शास्ति के प्रावधान का औचित्य ही समाप्त हो जाता था। अतः अधिसूचना के द्वारा नियम 186 के उप-नियम (2) को संशोधित करके पंजीयन के लिए विलम्ब से प्रस्तुत होने वाले दस्तावेजों पर शास्ति, पंजीयन शुल्क के अतिरिक्त लिए जाने का प्रावधान किया गया है।
- iv. राजस्थान पंजीयन नियम, 1955 के खण्ड प्रथम के प्रावधानों के अधीन संधारित फीस बुक तथा फीस रजिस्टर के प्रावधान मेन्यूअल रजिस्ट्रेशन के अनुरूप निर्धारित किए हुए थे। विभाग के कम्प्यूटरीकरण के कारण दस्तावेजों के पंजीयन के पश्चात् कम्प्यूटर के माध्यम से जारी की जाने वाली फीस की रसीद तथा फीस के रजिस्टर में संशोधन अपेक्षित था। अतः अधिसूचना के द्वारा राजस्थान पंजीयन नियम, 1955 (वॉल्यूम-1) की अपेण्डिक्स-प्रथम के फीस रसीद तथा फीस रजिस्टर से संबंधित प्ररूप संख्या-9 तथा प्ररूप संख्या-14 को संशोधित किया गया है।

समस्त उप महानिरीक्षकों को सूचित किया जाता है कि यद्यपि उपरोक्त विधिक प्रावधान तथा अधिसूचनाओं को राज्य सरकार के वित्त विभाग की वेबसाईट एवं इस विभाग की वेबसाईट igrs.rajasthan.gov.in पर प्रदर्शित कर दिया गया है, किन्तु उक्त प्रावधानों की जानकारी अपने स्तर से भी वृत्त के समस्त उप पंजीयकों को तत्काल भिजवाकर पालना सुनिश्चित करें। इस पत्र के साथ उपरोक्त प्रावधानों की हिन्दी एवं अंग्रेजी भाषा की छाया प्रतियाँ संलग्न कर संदर्भ हेतु भिजवाई जा रही हैं।

संलग्न : उपरोक्तानुसार


 (के.बी.गुप्ता)
 महानिरीक्षक,
 पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
 राजस्थान, अजमेर


 10/3/15

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

1. शासन सचिव, वित्त (राजस्व) विभाग, राजस्थान सरकार जयपुर।
2. समस्त जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक, राजस्थान।
3. उप निदेशक (कम्प्युटर), मुख्यालय अजमेर को प्रेषित कर लेख है कि उपरोक्त संशोधनों/अधिसूचनाओं के कारण विभाग के सॉफ्टवेयर "ई-पंजीयन" जयपुर शहर में संचालित सॉफ्टवेयर एवं "राजक्रेस्ट" में कोई संशोधन आवश्यक हो तो उन्हें तत्काल करावें तथा उक्त अधिसूचनाओं एवं प्रावधानों तथा निर्देशों को विभाग की वेबसाइट igrs.rajasthan.gov.in पर तत्काल अपलोड करावें।

(के.बी. गुप्ता)

महानिरीक्षक,

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,

राजस्थान, अजमेर

10/3/15