परिपत्र संख्या 1 /2011

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

क्रमांकः एफ–7(109)जन/कार्यशाला/11/2603 दिनांकः 03-01-2011

परिपत्र

विभाग के कार्य एवं प्रक्रिया के संबंध में समय–समय पर निर्देश जारी किये जाते रहे हैं। विभाग द्वारा पंजीयन कार्य/दस्तावेज लेखन के संबंध में डीडराईटर्स/अभिभाषकों से चर्चा के संबंध में आयोजित की जा रही कार्यशालाओं में विभागीय कार्यों के संबंध में अलवर/भरतपुर/डेगाना/जोधपुर/अजमेर में उनके द्वारा उठाये गये बिन्दुओं के संबंध में निम्नानुसार स्थिति स्पष्ट की जाती है :–

1.0 *कार्नर भूखण्ड के संबंध में* :– विभागीय परिपत्र संख्या 2/04 एवं पंजीयन मार्गदर्शिका 2009 के परिपत्र संख्या 1/09 के बिन्दु संख्या–8 में कार्नर भूखण्ड का मूल्यांकन निर्धारित दर का 10 प्रतिशत अधिक के आधार पर करने के निर्देश हैं। विभाग द्वारा परिपत्र संख्या 28/09 के बिन्दु संख्या–1/iv यह भी निर्देश जारी किये हुए हैं कि जिन सड़कों पर व्यावसायिक गतिविधियाँ संचालित हैं उन स्थानों पर हस्तान्तरित भूखण्डों के मूल्यांकन के समय 20 फीट की गहराई तक व्यावसायिक मूल्यांकन करते हुए मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया जावे।

अभिभाषकों व डीडराईटर्स द्वारा चर्चा के दौरान कॉर्नर पर स्थित भूखण्ड के अग्रभाग का मूल्यांकन 10 प्रतिशत अतिरिक्त दर के साथ–साथ व्यावसायिक से मूल्यांकन करने के उपरांत शेष भाग को भी कॉर्नर मानते हुए मूल्यांकन करने पर आपत्ति व्यक्त की गई।

इस संबंध में यह निर्देश दिये जाते हैं कि यदि कॉर्नर भूखण्ड के अग्रभाग का व्यावसायिक मूल्यांकन किया जाता है तो उसे कॉर्नर मानते हुए व्यावसायिक दर का 10 प्रतिशत अधिक से मूल्यांकन किया जावे तथा शेष पीछे के भूखण्ड को कॉर्नर का लाभ नहीं मिलने से उसका मूल्यांकन उस सड़क की निर्धारित सामान्य आवासीय दर से किया जावे।

2.0 *सिंगल रोड़ पर स्थित भूमि के मूल्यांकन के संबंध मे* :– सामान्यत यह देखा गया है कि भूखण्ड के व्यावसायिक मूल्यांकन में भूखण्ड के 20 फीट गहराई तक के सम्पूर्ण भाग को व्यावसायिक मानते हुए मूल्यांकन किया जाता है। उपरोक्त बैठकों में इस संबंध में यह आपत्ति उठायी गई कि पीछे वाले भाग में जाने हेतु रास्ते का प्रावधान रखा जाता है उसके उपरांत भी उप पंजीयक कार्यालयों द्वारा रास्ते का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से किया जाता है। विभाग इस आपत्ति से सहमत होने से यह स्पष्ट किया जाता है कि अग्रभाग को व्यावसायिक मानकर शेष भाग को आवासीय माना जाता है तो पीछे के आवासीय भाग में जाने के लिए दिये जाने वाले रास्ते की भूमि का मूल्यांकन आवासीय दर से किया जावे।

3.0 *महिला/पुरुष द्वारा संयुक्त रूप से क्रय की गई सम्पत्ति का मूल्यांकन* :– महिलाओं के पक्ष में स्थावर सम्पत्ति के हस्तान्तरण दस्तावेज पर अधिसूचना क्रमांक एफ.2(11)वित्त/कर/03–110 दिनांक 14.1.04 (अधिसूचना दिनांक 17.3.08 एवं 8.7.09 से संशोधित) के द्वारा मुद्रांक शुल्क में रियायत दी गई है। उक्त बैठक में यह बिन्दु उठाया गया कि यदि पुरुष एवं महिला द्वारा संयुक्त रूप से स्थावर सम्पत्ति क्रय की जाती है तो उपरोक्त अधिसूचना के तहत महिला के हक तक मुद्रांक शुल्क की रियायत का लाभ देय है अथवा नहीं ?

इस संबंध में विभाग द्वारा पंजीयन मार्गदर्शिका 2004 के परिपत्र संख्या 2/04 के बिन्दु संख्या–4 (क) में एवं पंजीयन मार्गदर्शिका 2009 के परिपत्र संख्या 1/09 के बिन्दु संख्या–14 में स्पष्ट किया गया है कि यदि अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण का दस्तावेज पुरुष/महिला के पक्ष में संयुक्त रूप से क्रय करने के लिए निष्पादित किया गया है तो उपरोक्त अधिसूचना द्वारा दी गई रियायत का लाभ देय नहीं है, क्योंकि उपरोक्त

अधिसूचनाओं के अनुसार महिलाओं के पक्ष में ही निष्पादित हस्तान्तरण दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क की रियायत दी गई है।

4.0 ***<u>महिलाओं के पक्ष में निष्पादित दान-पत्र पर मुद्रांक शुल्क की रियायत</u>*** :- राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना क्रमांक एफ.12(28)एफ.डी./टैक्स/07-158 दिनांक 9.3.07 के द्वारा बहिन या पुत्री या पौत्री या माता या पत्नि या पुत्रवधु या सगा भाई, पुत्र, पौत्र, पिता एवं पति के पक्ष में निष्पादित दान-पत्र पर ही मुद्रांक शुल्क में 50 प्रतिशत की रियायत प्रदान की गई है।

उपरोक्त बैठकों में यह आपत्ति व्यक्त की गई कि महिला के पक्ष में दान-पत्र का दस्तावेज प्रस्तुत होने पर स्टाम्प शुल्क 2.5 प्रतिशत किया जाता है, जबकि 2 प्रतिशत किया जाना चाहिए। इस संबंधं में यह स्पष्ट किया जाता है कि दान-पत्र पर रियायत आर्टिकल 31 के अन्तर्गत कन्वेन्स ड्यूटी के 50 प्रतिशत के बराबर दी गई है और कन्वेन्स की ड्यूटी पर रियायत देकर उसे 5 प्रतिशत किया हुआ है। कन्वेन्स पर महिलाओं के पक्ष में स्टाम्प शुल्क रियायत देकर 4 प्रतिशत किया है।

आर्टिकल 31 में गिफ्ट पर रियायत कन्वेन्स दर पर ही है। रियायती कन्वेन्स दर पर नहीं है।

5.0 ***<u>बाजार मूल्य से अधिक प्रतिफल पर देय स्टाम्प शुल्क की रियायत महिलाओं के देने के संबंध में</u>*** :- राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना क्रमांक एफ.12(15)एफ.डी./टैक्स/08-95 दिनांक 25.2.08 (सपठित अधिसूचना दिनांक 17.4.08) द्वारा राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम-58 के तहत बाजार मूल्य से अधिक प्रतिफल राशि पर मुद्रांक शुल्क की दर 4 प्रतिशत की गई है। चूँकि महिलाओं के पक्ष में स्थावर सम्पत्ति के हस्तान्तरण दस्तावेज पर अधिसूचना क्रमांक एफ.2(11)वित्त/कर/03-110 दिनांक 14.1.04 (अधिसूचना दिनांक 17.3.08 एवं 8.7.09 से संशोधित) द्वारा मुद्रांक शुल्क में 1 प्रतिशत रियायत दिये जाने से वर्तमान कन्वेन्स की दर 5 प्रतिशत के स्थान पर महिलाओं के लिए 4 प्रतिशत ही है।

अतः महिलाओं के पक्ष में प्रस्तुत हस्तान्तरण दस्तावेजों पर बाजार मूल्य से अधिक प्रतिफल पर अधिसूचना दिनांक 17.4.08 के अनुसार ही 4 प्रतिशत देय होने से और कोई रियायत नहीं दी जा सकती है।

6.0 ***<u>दिनांक 27.5.04 से पूर्व प्रचलित मुद्रांक अधिनियम के अन्तर्गत दी गई मुद्रांक शुल्क की रियायतें वर्तमान में प्रभावी होने के संबंध में</u>***:- राज्य सरकार द्वारा पत्र क्रमांक प.2(50)वित्त/कर/10 दि0 1.12.10 द्वारा विधि विभाग की राय के आधार पर यह स्पष्ट किया है कि राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा-91 (2) के अनुसार राजस्थान स्टाम्प लॉ (अडपटेशन) एक्ट, 1952 (भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899) के प्रावधानों के अधीन जारी अधिसूचनायें नये अधिनियम में भी जारी की गई समझी जावेगी, जब तक कि वे वर्तमान अधिनियम, 1998 के प्रावधानों से असंगत न हों। पूर्व अधिनियम में स्टाम्प शुल्क को कम करने की शक्तियाँ राज्य सरकार को थीं तथा नये अधिनियम की धारा-9 में भी यह शक्तियाँ राज्य सरकार को प्राप्त हैं।

राज्य सरकार के उपरोक्त मार्गदर्शन से यह स्पष्ट है कि पूर्व अधिनियम की धारा-9 के अन्तर्गत मुद्रांक शुल्क में रियायत के संबंध में जारी समस्त अधिसूचनायें वर्तमान अधिनियम के अन्तर्गत भी प्रभावी हैं।

7.0 राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना-2003 के अन्तर्गत जारी अधिसूचना क्रमांक एफ.4(18)एफ.डी./टैक्स-डिवी/01-74 दिनांक 28.7.03 में सक्षम प्राधिकारी उद्योग विभाग द्वारा जारी प्रमाण-पत्र के आधार पर मुद्रांक शुल्क में 50 प्रतिशत रियायत का प्रावधान है। राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.12(15)वित्त/कर/08-05 दिनांक 25.2.08 एवं 17.4.08 द्वारा दस्तावेज में उल्लेखित प्रतिफल निर्धारित बाजार मूल्य और प्रतिफल की रकम के अन्तर पर प्रभार्य मुद्रांक शुल्क 4 प्रतिशत की दर से देय है। निर्धारित बाजार मूल्य और प्रतिफल के अन्तर पर देय मुद्रांक शुल्क 4 प्रतिशत पर 50 प्रतिशत की मुद्रांक शुल्क की छूट देय है अथवा नहीं? इस क्रम में वित्त विभाग के पत्र क्रमांक प.2(64)वित्त/कर/10 दि. 21.10.10 से प्राप्त मार्गदर्शन अनुसार राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना-2003 के सन्दर्भ में जारी अधिसूचना दिनांक 28.7.03 का ही लाभ देय बनता है। अधिसूचना दिनांक 25.2.08 तथा दिनांक 17.4.08

के सन्दर्भ में देय नहीं है। अतः रियायत का लाभ इस प्रकार के दस्तावेजों में नहीं दिया जावे।

उप शासन सचिव, वित्त (कर) विभाग, राजस्थान, जयपुर के पत्र क्रमांक प.2(70)वित्त/कर/10 दिनांक 14.10.10 द्वारा प्राप्त मार्गदर्शन अनुसार औद्योगिक प्रयोजनार्थ क्रय की गई कृषि भूमि का दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने पर यदि औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपभोग के आधार पर अधिसूचना दिनांक 28.7.03 एवं 25.8.10 के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण-पत्र के आधार पर 50 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क की रियायत दी जाती है तो भूमि की मालियत की गणना औद्योगिक दर से की जाकर मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क की वसूली सुनिश्चित की जावे।

राज्य सरकार के उपरोक्त मार्गदर्शन पत्रों की प्रति *संलग्न* है।

8.0 ***कतिपय उप पंजीयक कार्यालयों द्वारा पावर ऑफ अटार्नी में 3 वर्ष की अवधि का अंकन करवाया जाना*** :- राज्य सरकार द्वारा धारा 22-ए पंजीयन अधिनियम के तहत अधिसूचना क्रमांक एफ.2(3)एफ.डी./टैक्स-डिवी./99-189 दिनांक 26.3.99 (अधिसूचना क्रमांक एफ.2(3)एफडी/कर/डीवी/99/213 दिनांक 22.4.99 से संशोधित) के द्वारा ऐसी पावर ऑफ अटार्नी जिसमें अचल सम्पत्ति विक्रय का अधिकार दिया गया हो, के 3 वर्ष तक ही प्रभावी रहने का प्रावधान किया गया।

माननीय उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा सिविल अपील संख्या 7800/01 में पारित निर्णय दिनांक 7.9.05 में उपरोक्त धारा 22-ए को असंवैधानिक घोषित करने से इसके तहत जारी अधिसूचनाओं के वर्तमान में प्रभावी नहीं होने के संबंध में वित्त (विधि प्रकोष्ठ) के पत्र क्रमांक प.3(106)वित्त/विप्र/99 दि. 31.5.08 द्वारा स्थिति स्पष्ट की गई है।

अतः इस संबंध में स्थिति स्पष्ट की जाती है कि भविष्य में पावर ऑफ अटार्नी के दस्तावेज में 3 वर्ष की अवधि का अंकन नहीं करने के लिए किसी को भी बाध्य नहीं किया जावे।

9.0 ***पैतृक सम्पत्ति का हकत्याग प्रतिफल लेकर करने पर पंजीयन शुल्क की देयता के संबंध में*** :- राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.2(47)एफ.डी./ टैक्स/09-4 दिनांक 9.4.10 के अनुच्छेद-1 बिन्दु संख्या-1 के अनुसार ऐसे समस्त दस्तावेज जिनमें स्टाम्प शुल्क उनके प्रतिफल या वैल्यू के आधार पर देय है, उनमें पंजीयन शुल्क 1 प्रतिशत की दर से देय है, जब तक उसके लिए उक्त अधिसूचना में अलग से कोई प्रावधान नहीं किया गया हो। बिन्दु संख्या-2 के तहत पैतृक सम्पत्ति में हकत्याग भाई, बहिन, पुत्र, पुत्री, पिता या माता के हक में किया जाता है तो पंजीयन शुल्क 1 प्रतिशत या अधिकतम 500/-रूपये देय है।

उपरोक्त प्रावधान से स्पष्ट है कि पैतृक सम्पत्ति में यदि प्रतिफल लेकर भी उपरोक्त संबंधियों के पक्ष में हकत्याग किया जाता है तो पंजीयन शुल्क 1 प्रतिशत या अधिकतम 500/-रूपये ही देय होगी। अतः भविष्य में यदि उपरोक्त संबंधियों के पक्ष में प्रतिफल लेकर भी पैतृक सम्पत्ति में हकत्याग किया जाता है तो उसके दस्तावेज पर नियमानुसार पंजीयन शुल्क ही वसूल किया जावे।

10.0 ***पंजीयन प्रक्रिया को तीव्र करने के संबंध में दस्तावेज नम्बर से लेने का प्रावधान करने के संबंध में*** :- उक्त बैठकों में यह बिन्दु भी उठाया गया कि जिन उप पंजीयक कार्यालयों में अधिक दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होते हैं वहाँ प्रत्येक व्यक्ति अपना दस्तावेज तुरन्त पंजीयन करवाना चाहता है। इसके कारण कईबार उप पंजीयक कार्यालयों में अव्यवस्था एवं अनावश्यक विवाद की स्थिति उत्पन्न होती है।

पंजीयन कार्य सुचारू एवं व्यवस्थित रूप से चल सके इसके लिए यह व्यवस्था की जाती है कि दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने पर उप पंजीयक दस्तावेज प्रस्तुतकर्ता को क्रमवार पर्ची/टोकन जारी करेगा और दस्तावेज पर क्रम संख्या अंकित करेगा, उस पर्ची/टोकन के नम्बर से ही चरणबद्ध उस दस्तावेज के पंजीयन की कार्यवाही सम्पादित की जावेगी।

विशेष परिस्थितियों में यदि कोई वृद्ध व्यक्ति अथवा अस्वस्थ व्यक्ति दस्तावेज पंजीयन हेतु उपस्थित होता है तो उप पंजीयक अपने स्वःविवेक

के आधार पर ऐसे दस्तावेज को नम्बर से पूर्व भी पंजीबद्ध करवाने की कार्यवाही करवा सकेगें। यह अधिकार केवल उप पंजीयक के स्तर पर ही रहेगें।

11.0 ***जमाबंदी में कृषि भूमि की किस्म सिचिंत होने किन्तु 10-15 वर्षो से कोई फसल नहीं होने पर सिचिंत से मूल्यांकन करने के संबंध में:*** पंजीयन मार्गदर्शिका 2009 के परिपत्र क्रमांक 1/09 के बिन्दु संख्या-6 (ख) (1) के अनुसार यदि अंतिम चौसाला खसरा गिरदावरी में जमीन की किस्म सिचिंत दर्ज है तो सिचिंत मानकर मूल्यांकन करने का प्रावधान है। जिस भूमि की किस्म ही सिचिंत है उसमें गत कई वर्षो में कोई फसल नहीं होने पर भी सिचिंत मानकर मूल्यांकन किया जाता है।

इस संबंध में यह प्रावधान किया जाता है कि ऐसी भूमि जिसकी किस्म जमाबंदी में सिचिंत दर्ज है, किन्तु खसरा गिरदावरी अनुसार उसमें गत कई वर्षो में कोई फसल नहीं हुई हो तो ऐसी भूमि के मूल्यांकन से पूर्व गत 3 चौसाला वर्षो की गिरदावरी (अर्थात् 12 वर्षो की खसरा गिरदावरी) ली जाये और उसमें इन वर्षो में कोई सीचिंत फसल होना नहीं पाया जाता है तो ऐसी भूमि का मूल्यांकन असिचिंत भूमि की दर से किया जावे। है।

संलग्नः उपरोक्तानुसार

महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान,अजमेर

क्रमांकः एफ-7(109)जन/कार्यशाला/11/2604-3062 दिनांकः 03-02-2011

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 पर अपलोड हेतु।
3. समस्त कलक्टर एवं जिला पंजीयक, राजस्थान।
4. वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी, एस.आर.ए.5/कार्यालय महालेखाकार, (वाणिज्यिक एवं प्राप्ति लेखापरीक्षा) राजस्थान, जनपथ, जयपुर।
5. पंजीयक, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर को कर बोर्ड के माननीय सदस्यों के अवलोकनार्थ।
6. वित्तीय सलाहकार, मुख्यालय, अजमेर।
7. उप विधि परामर्शी/सहायक विधि परामर्शी, मुख्यालय, अजमेर।
8. अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर।
9. समस्त उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), राजस्थान।
10. समस्त उप पंजीयकगण, राजस्थान।
11. मुख्य विधि सहायक कार्यालय उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), वृत-जयपुर/जोधपुर।
12. उप राजकीय अभिभाषक, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर।
13. ए.सी.पी, मुख्यालय, अजमेर को परिपत्र की प्रति विभाग की बेवसाईट पर अपलोड कराने हेतु।
14. समस्त आन्तरिक लेखा जांच दल, मुख्यालय, अजमेर।
15. निजी-सचिव,महानिरीक्षक/निजी-सहायक, अति. महानिरीक्षक।
16. समस्त शाखाएँ, मुख्यालय, अजमेर।

अतिरिक्त महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर

राजस्थान सरकार
वित्त (कर) विभाग

क्रमांकः प.2(47)वित्त/कर/2010 जयपुर, दिनांकः 21.10.10

महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर

विषय : ग्रासीम इण्डस्ट्रीज लिमिटेड यूनिट ग्रासीम सीमेन्ट, नवलगढ़ में पंजीबद्ध कराये दस्तावेजों में मार्गदर्शन के क्रम में।
सन्दर्भ : आपका पत्रांक एफ.7(15)जन/08/8610 दिनांक 9.8.10

महोदय,

उपरोक्त विषय एवं सन्दर्भ में आपका ध्यान आकर्षित कर निर्देशानुसार लेख है कि राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना 2003 के सन्दर्भ में जारी अधिसूचना दिनांक 28.7.03 का ही लाभ देय बनता है और अधिसूचना दिनांक 25.2.08 तथा 17.4.08 के सन्दर्भ में देय नहीं है।

भ व दी य,
ह0/-
(भवानी सिंह देथा)
शासन उप सचिव

राजस्थान सरकार
वित्त (कर) विभाग

क्रमांकः प.2(70)वित्त/कर/2010 जयपुर, दिनांकः 14.10.10

महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर

विषय : मैसर्स हाइटेक एग्रीकेयर प्राइवेट लिमिटेड (भीलवाड़ा) के प्रकरण में भूमि का मूल्यांकन औद्योगिक दर से किया जावे अथवा कृषि भूमि की निर्धारित दर से, के संबंध में मार्गदर्शन।
सन्दर्भ : आपका पत्रांक एफ.7(62)जन/10/14877 दिनांक 7.9.10

महोदय,

उपरोक्त विषय एवं सन्दर्भ में लेख है कि मैसर्स हाइटेक एग्रीकेयर प्राइवेट लिमिटेड (भीलवाड़ा) द्वारा ग्राम खारी का लाम्बा, तहसील हुरड़ा (भीलवाड़ा) के खसरा नम्बर 2246 से 2248/826 की 5 बीघा 25 विस्वा भूमि घी एवं पाउडर की यूनिट हेतु खरीद की है जो औद्योगिक उपयोग है साथ ही उद्योग विभाग द्वारा भी जारी प्रमाण-पत्र दिनांक 10.3.10 उक्त औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग के कारण ही स्टाम्प ड्यूटी में 50 प्रतिशत की छूट दी है जो उक्त कम्पनी प्राप्त करना चाहती है।

इस प्रकार प्रार्थी कम्पनी द्वारा भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ क्रय की गई है तथा कम्पनी द्वारा भी उद्योग विभाग द्वारा जारी प्रमाण-पत्र के आधार पर उद्योगों को स्टाम्प ड्यूटी में 50 प्रतिशत की छूट का लाभ प्राप्त करना चाहा है। ऐसी स्थिति में इस मामले में प्रश्नगत भूमि की मालियत औद्योगिक दर से निर्धारण कर प्रकरण का निस्तारण करावें।

भ व दी य,
ह0/-
(भवानी सिंह देथा)
शासन उप सचिव