भूमिकर

आमतौर पर पूछे जाने वाले प्रश्न

प्रश्न 1 भूमिकर किन–किन भूमियों पर लागू है तथा भूमिकर की दर क्या है?

उत्तर भूमिकर की दर और जिन भूमियों पर कर देय है उनका विवरण वित्त विभाग की अधिसूचना No. F. 6 (2) FD/Tax/2019-149 दिनांक 30.03. 2020 में दिया गया है।

प्रश्न 2 भूमिकर जमा कराने का दायित्व किसका है?

उत्तर भूमिकर जमा करवाने का दायित्व ऐसे भूमिधारी का है जो 1 अप्रेल को करयोग्य भूमि धारण करता है या वित्तीय वर्ष के दौरान पहली बार करयोग्य भूमि धारण करता है।

प्रश्न 3 यदि मैं वित्तीय वर्ष के दौरान ही अपनी करयोग्य भूमि किसी अन्य व्यक्ति को बेच देता हूं तो भूमिकर जमा कराने का दायित्व किसका रहेगा?

उत्तर भूमिकर जमा कराने का दायित्व आपका ही रहेगा तथापि आप राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 की धारा 16 की उपधारा (2) और (3) के प्रावधानों के अन्तर्गत ऐसे अन्य व्यक्ति से कर की आनुपातिक रकम वसूल कर सकते हैं।

प्रश्न 4 यदि मैंने अपनी भूमि किसी अन्य व्यक्ति को किराये या लाइसेंस पर दे रखी है तो भूमिकर जमा कराने का दायित्व किसका होगा?

उत्तर भूमिकर जमा कराने का मूल दायित्व ऐसे भूमिधारी का ही होगा जो सरकार या उसके विभागों, उपक्रमों, स्थानीय निकायों आदि से सीधे भूमि धारण करता है तथापि मूल भूमिधारी तथा किरायेदार या लाइसेंसी आपसी सहमति से यह तय कर सकते हैं कि उनमें से भूमिकर कौन जमा करायेगा।

प्रश्न 5 क्या भूमिकर जमा कराने के लिए मुझे कोई डिमाण्ड नोटिस आदि जारी किया जायेगा?

उत्तर नहीं। राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 की धारा 19 के अन्तर्गत आपको अपने भूमिकर का स्वनिर्धारण (self assessment) का अधिकार दिया गया है। इसलिए आपको अपनी करयोग्य भूमि पर देय भूमिकर का निर्धारण स्वयं को करना है तथा कर-विवरणी (return) और कर की रकम स्वयं को निर्धारित समय पर जमा करवानी है। हां, यदि आप अपनी कर-विवरणी या कर की रकम समय पर जमा नहीं करवातें है तो कर निर्धारण प्राधिकारी आपके द्वारा देय कर का निर्धारण करके आपको कर जमा कराने के लिए डिमाण्ड नोटिस भेज सकते हैं किन्तु ऐसी स्थिति में आपको ब्याज और शास्ति का भी भुगतान करना होगा।

प्रश्न 6 मुझे कर-विवरणी कब तक और किसको प्रस्तुत करनी है?

उत्तर आपको कर विवरणी प्रत्येक वर्ष की 30 अप्रेल तक और यदि आपकी भूमि किसी वित्तीय वर्ष में 1 अप्रेल के बाद किसी समय भूमिकर के लिए दायी होती है तो जिस महीने में वह भूमिकर के लिए दायी होती है उससे अगले महीने की अंतिम तारीख तक क्षेत्राधिकार रखने वाले कर निर्धारण प्राधिकारी को ई-मेल के द्वारा प्रस्तुत करनी है।

प्रश्न 7 कर निर्धारण प्राधिकारी कौन है और मुझे उनका ई-मेल कहां से मिलेगा?

उत्तर पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग का वह उप-पंजीयक, जिसके क्षेत्राधिकार में आपकी करयोग्य भूमि स्थित है, आपका कर निर्धारण प्राधिकारी है। पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के समस्त उप-पंजीयकों, उनके क्षेत्राधिकार और ई-मेल की सूची पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान की वेबसाइट पर उपलब्ध है।

प्रश्न 8 मुझे कर-विवरणी किस फार्म में प्रस्तुत करनी है और वह फार्म कहां मिलेगा?

उत्तर कर-विवरणी राजस्थान भूमिकर नियम, 2020 के Form-A में प्रस्तुत करनी है। Form-A राजस्थान भूमिकर नियम, 2020 के साथ भी संलग्न है और यहां से भी डाउनलोड किया जा सकता है।

प्रश्न 9 कर-विवरणी Form-A में भूमियों के विवरण के लिए केवल तीन ही कॉलम दिये गये हैं तो क्या तीन से अधिक भूमियां होने पर उनका विवरण Form-A के साथ संलग्न करना है?

उत्तर नहीं। Form-A का प्रारूप word और pdf दोनों format मे उपलब्ध है। कर-विवरणी के लिए word format का उपयोग किया जा सकता है जिसमें आवश्यकतानुसार कॉलम्स की संख्या को कम या ज्यादा किया जा सकता है।

प्रश्न 10 Form-A में Registered Mobile का क्या तात्पर्य है?

उत्तर यहां आपको अपना स्थायी मोबाईल नम्बर देना है। भूमिकर से संबंधित सभी प्रक्रियाएं शीघ्र ही online की जायेंगी। online प्रणाली का उपयोग इसी मोबाईल नम्बर के माध्यम से किया जा सकेगा। इसके अलावा भूमिकर सम्बन्धी सभी सूचनाएं आपको इसी मोबाईल नम्बर के माध्यम से उपलब्ध करायी जायेंगी।

प्रश्न 11 क्या मुझे कर-विवरणी के साथ कोई दस्तावेज भी लगाना है ?

उत्तर हां। आपको कर-विवरणी के साथ अपनी भूमि के हकदारी के दस्तावेजों की स्वहस्ताक्षरित प्रतियां और यदि एकमुश्त कर जमा करवाने का विकल्प चुना गया है तो भूमिकर जमा करवाने की रसीद/चालान की प्रतियां संलग्न करनी हैं।

प्रश्न 12 मुझे भूमि कर कब जमा करवाना होगा?

उत्तर यदि आपकी भूमि पर 1 अप्रेल को भूमिकर देय है तो आपको 30 अप्रेल तक भूमिकर जमा करवाना है और यदि आपकी भूमि किसी वित्तीय वर्ष में 1अप्रेल के बाद कर के लिए दायी होती है तो उस वर्ष आपको भूमि कर जिस महीने मे आपकी भूमि कर के लिए दायी हुई है उससे अगले महीने की अंतिम तारीख तक जमा करवाना है।

प्रश्न 13 क्या मुझे भूमिकर एक साथ जमा करवाना है?

उत्तर राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 की धारा 17 में आपको विकल्प दिया गया है कि आप चाहें तो भूमिकर एकमुश्त जमा करवा सकते है या फिर समान अवधि और समान रकम की ब्याज सहित तीन किस्तों में जमा करवा सकते हैं।

प्रश्न 14 ''ब्याज सहित तीन किस्तों'' का क्या तात्पर्य है?

उत्तर इसका प्रावधान राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 की धारा 17 में किया गया है। इसको एक उदाहरण से इस प्रकार समझा जा सकता है कि मानलों आपकी भूमि पर 1 अप्रेल को 60,000 रुपये का भूमि कर देय है। यदि आप भूमिकर एकमुश्त जमा करवाने का विकल्प चुनते हैं तो आपको 30 अप्रेल तक उक्त सम्पूर्ण रकम जमा करवानी होगी। किन्तु आप यदि किस्तों का विकल्प चुनते है तो 20-20 हजार रुपयें की तीन किस्तें होंगी जो क्रमाश: 31 जुलाई, 30 नवम्बर और 31 मार्च तक जमा करवानी होंगी। उक्त धारा 17 के अनुसार एकमुश्त भूमिकर जमा करवाने के लिए निर्धारित तारीख के बाद यदि भूमिकर जमा करवाया जाता है तो उसपर 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज देय होगा। इस प्रकार आपको प्रथम किस्त जमा करवाते समय 20,000 रुपये तथा 1 मई से 31 जुलाई तक 60,000 रुपयें का 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज जमा करवाना होगा, द्वितीय किस्त जमा करवाते समय 20,000 रुपये तथा 1 अगस्त से 30 नवम्बर तक 40,000 रुपयें का 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज जमा करवाना होगा और तृतीय किस्त जमा करवाते समय 20,000 रुपये तथा 1 दिसम्बर से 31 मार्च तक 20,000 रुपयें का 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज जमा करवाना होगा।

प्रश्न 15 यदि मैं भूमिकर समय पर जमा नहीं करवाता हूं तो क्या होगा?

उत्तर आपका भूमिकर की बकाया पर 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के अतिरिक्त शास्ति भी देनी होगी जो बकाया रकम पर 12 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से संगणित रकम के बराबर होगी तथापि शास्ति की रकम बकाया भूमिकर की रकम की दो गुणा से अधिक नहीं होगी।

प्रश्न 16 यदि मैं कर-विवरणी समय पर जमा नहीं करवाता हूं तो क्या होगा?

उत्तर आपको प्रत्येक दिन के विलम्ब के लिए 50 रुपये की शास्ति देनी होगी जो अधिकतम 50 हजार रुपये तक हो सकती है।

प्रश्न 17 मुझे भूमिकर कहां और कैसे जमा करवाना है?

उत्तर आपको भूमिकर राजस्व शीर्ष "00-35- कृषि भूमि से भिन्न अचल सम्पत्तियों पर कर" के अन्तर्गत e-GRAS के माध्यम से जमा करवाना है। e-GRAS के माध्यम से कर online banking, Debit Card एवं Credit Card के द्वारा भी जमा करवाया जा सकता है।

प्रश्न 18 क्या भूमिकर जमा करवाने के बाद मुझे किसी को कोई सूचना देनी है ?

उत्तर हां। भूमि कर जमा करवाने के बाद आपको कर जमा करवाने की रसीद/चालान की प्रति संबंधित कर निर्धारण प्राधिकारी को ई-मेल से भेजनी है।

प्रश्न 19 यदि मेरी करयोग्य भूमियां एक से अधिक कर निर्धारण प्राधिकारियों के क्षेत्राधिकार में स्थित हैं तो मुझे कर-विवरणी और कर जमा करवाने की रसीद/चालान किस कर निरर्धारण प्राधिकारी को भेजनी है?

उत्तर आपको कर-विवरणी और कर जमा करवाने की रसीद/चालान की प्रतियां किसी भी एक कर निर्धारण प्राधिकारी को ई-मेल से प्रस्तुत करनी हैं और उनकी प्रतियां अन्य सभी कर निरर्धारण प्राधिकारियों को ई-मेल से भेजनी हैं।

प्रश्न 20 पट्टे मे मेरी भूमि वाणिज्यिक अंकित है, किन्तु मैं उसको आवासीय उपयोग में ले रहा हूँ, क्या मुझे भूमिकर देना होगा?

उत्तर हॉ आपको भूमिकर देना होगा। भूमिकर इस बात पर निर्भर नहीं करता है कि आप भूमि का क्या उपयोग कर रहे हैं। बल्कि इस बात पर निर्भर करेगा कि रिकार्ड में भूमि का क्या उपयोग अंकित है।

प्रश्न 21 क्या खनन के लिए पट्टे की भूमि पर भूमिकर देय है?

उत्तर हां। वित्त विभाग की अधिसूचना No. F. 6 (2) FD/Tax/2019-149 दिनांक 30.03. 2020 से स्पष्ट है कि खनन पट्टे की भूमियों पर भी भूमिकर देय है।

प्रश्न 22 खनन पट्टे पर दी गई भूमि में से कितनी भूमि पर भूमिकर की गणना की जायेगी?

उत्तर पट्टे में अंकित सम्पूर्ण भूमि पर भूमिकर की गणाना की जायेगी।

प्रश्न 23 अगर मैं खनन पट्टे में अंकित भूमि के एक भाग पर ही खनन कर रहा हूँ, शेष भाग खातेदारी में है और उस पर खातेदार खेती कर रहा है, खेती भूमिकर से मुक्त है तो फिर उस पर भूमिकर क्यों देय होगा ?

उत्तर राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 की धारा 15 (ग) में दी गयी “भूमि” की परिभाषा से स्पष्ट है कि जहां भूमि की भिन्न -भिन्न परतों में भिन्न -भिन्न अधिकार धारित या मंजूर किये गये हैं वहां इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए उनको भिन्न - भिन्न भूमियां माना जायेगा और उन पर कर

का निर्धारण पृथक-पृथक और एक दूसरे से स्वतंत्र रूप से किया जायेगा। खातेदार को भूमि पर खेती करने का अधिकार भूमि की केवल ऊपरी सतह तक ही दिया गया है। खनन पट्टा भूमि की ऊपरी सतह के नीचे की भूमि में खनन का अधिकार देता है इसलिए भूमिकर के प्रयोजन के लिए खनन पट्टे और खातेदारी की भूमि एक दूसरे से अलग–अलग और स्वतंत्र हैं। अतः यदि खातेदार भूमि की ऊपरी सतह पर खेती भी कर रहा है और उसकी भूमि भूमिकर से मुक्त है तो भी खनन पट्टाधारक उसके पट्टे में अंकित भूमि के लिए भूमिकर देने के दायित्वाधीन है।

प्रश्न 24 मेरी भूमि पर नगरपालिका/पंचायत द्वारा आरोपित नगरीय विकास/नगरीय सम्पत्ति कर देय है, क्या इस भूमि पर राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 के अन्तर्गत आरोपित भूमिकर भी देय होगा?

उत्तर नहीं। आपकी भूमि राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 के अधीन तब तक भूमिकर से मुक्त है जब तक उस पर नगरपालिका/पंचायत द्वारा लगाया गया कर लागू है।

प्रश्न 25 मेरी भूमि पर पर स्थानीय निकाय/पंचायत/ रिको आदि द्वारा आरोपित विकास प्रभार/एनुअल रेंट/ सेवा शुल्क देय है, क्या इस भूमि पर राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 के अन्तर्गत आरोपित भूमिकर भी देय होगा?

उत्तर हॉ। नगरपालिका/पंचायत द्वारा लगाये गये कर का भुगतान करने वाली भूमियों को ही राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 के अधीन देय भूमिकर से छूट दी गई है। यदि स्थानीय निकाय/पंचायत/ रिको आदि भूमि के संबंध में कोई विकास प्रभार/एनुअल रेंट/ सेवा शुल्क या अन्य ऐसे प्रभार लेते हैं जो कर की श्रेणी में नहीं आते हैं तो राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 के अधीन देय कर लागू होगा।

प्रश्न 26 मेरे पास 1 हैक्टर खनन भूमि है, मुझे कितना भूमिकर देना होगा ?

उत्तर 1 हैक्टर= 10,000 वर्ग मीटर होता है। इसलिए आपकी भूमि 10,000 वर्ग मीटर है। 10,000 वर्ग मीटर तक सभी श्रेणी/किस्म की भूमि पर कर की दर शून्य है। इसिलए आपको कोई कर नहीं देना होगा।

प्रश्न 27 मेरे पास 6 हैक्टर औद्योगिक भूमि है, मुझे कितना भूमिकर देना होगा?

उत्तर 1 हैक्टर= 10,000 वर्ग मीटर होता है। इसलिए आपकी भूमि 60,000 वर्ग मीटर है। 10,000 वर्ग मीटर तक सभी श्रेणी/किस्म की भूमि पर कर की दर शून्य है। इसलिए आपकी कर योग्य भूमि 50,000 वर्ग मीटर है। औद्योगिक भूमि पर भूमिकर की दर 2 रुपये प्रति वर्ग मीटर है। इसलिए आपको रूपये 1,00,000/– भूमिकर देना होगा।

प्रश्न 28 मेरे पास अलग–अलग स्थान पर 1/2–1/2 हैक्टर के तीन खनन/वाणिज्यिक/ औद्योगिक भूखण्ड हैं, क्या मुझे भूमिकर देना होगा?

उत्तर राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 की धारा 15 (घ) में दी गई "भूधारक" की परिभाषा के स्पष्टीकरण से यह स्पष्ट है कि जहां किसी भूधारक के पास एक से अधिक कराधेय भूमियां हैं वहां वे भूमिकर के प्रयोजन के लिए एक इकाई मानी जायेंगी। इसिलए आपके भूमिकर का निर्धारण तीनों भूखण्डों को एक इकाई माना जाकर किया जायेगा। तदनुसार आपकी करयोग्य भूमि 1.5 हैक्टर अर्थात 15,000 वर्ग मीटर होगी।

प्रश्न 29 मेरी भूमि का माप हकदारी के दस्तावेजों में बीघा में दिया गया है जबकि कर की गणना वर्गमीटर में करनी है, मुझे कैसे मालूम होगा कि मेरी भूमि कितनी वर्गमीटर है?

उत्तर राजस्थान में अलग-अलग जरीब प्रचलित रही हैं इसलिए बीघा का माप अलग-अलग हो सकता है। अत: आपको सलाह दी जाती है कि आपकी भूमि जिस राजस्व अधिकारी/ उप-पंजीयक के क्षेत्राधिकर में स्थित है उस राजस्व अधिकारी/ उप-पंजीयक से भूमि के माप की जानकारी प्राप्त करके ही भूमिकर की गणना करे।

प्रश्न 30 मेरी भूमि का माप हकदारी के दस्तावेजों में एकड़/ हैक्टर में दिया गया है जबकि कर की गणना वर्गमीटर में करनी है, मुझे कैसे मालूम होगा कि मेरी भूमि कितनी वर्गमीटर है?

उत्तर यद्यपि एकड़/हैक्टर को आप इन्टरनेट पर उपलब्ध कनवर्टर्स से आसानी से वर्गमीटर में कनवर्ट कर सकते हैं फिर भी आपको सलाह दी जाती है कि आप एकड़/हैक्टर का वर्गमीटर में माप प्राप्त करने के लिए उप-पंजीयक कार्यालयों में उपलब्ध कनवर्टर का उपयोग करें।

प्रश्न 31 क्या मेरे द्वारा प्रस्तुत कर-विवरणी फाईनल मानी जायेगी?

उत्तर यदि आपने भूमिकर की गणना सही की है और कोई तथ्य छुपाया नहीं है तो आप द्वारा प्रस्तुत कर-विवरणी फाईनल मान ली जायेगी किन्तु यदि आप द्वारा भूमि कर की सही गणना नहीं की गयी है या कर निर्धारण प्राधिकारी की राय में आपने कर का गलत निर्धारण किया है या आपने भूमिकर निर्धारण् के लिए आवश्यक महत्वपूर्ण तथ्य या बात को छुपाया है तो कर निर्धारण प्राधिकारी आपके भूमिकर का पुन: निर्धारण कर सकता है।

प्रश्न 32 कर निर्धारण प्राधिकारी मेरी कर-विवरणी की जांच कितने समय तक कर सकता है?

उत्तर कर निर्धारण प्राधिकारी आपकी कर-विवरणी की जांच उसके प्रस्तुत करने के समय से 3 वर्ष के दौरान कभी भी कर सकता हैं यदि उक्त तीन वर्ष के दौरान कर-निर्धारण प्राधिकारी आपको कर निर्धारण का नोटिस नहीं देता है तो उसके बाद आपकी कर-विवरणी पर्णत: फाईनल मानली जायेगी और तत्पश्चात किसी भी आधार पर आपका पुन: कर निर्धारण नहीं किया जा सकेगा।

प्रश्न 33 करयोग्य भूमि होते हुए भी यदि मैं कर-विवरणी प्रस्तुत ही नहीं करूँ और भूमिकर जमा नहीं कराऊं तो विभाग के पास क्या विकल्प है?

उत्तर राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 में भूमि आवंटन करने और भू-अभिलेखों का संधारण करने वाले सभी अधिकारियों और प्राधिकारियों से करयोग्य भूमियों की सूचना एकत्रित करने का प्रावधान किया गया है राज्य में स्थित समस्त करयोग्य भूमि की अपडेटेड सूचना विभाग के डाटा-बेस में उपलब्ध रहेगी । जब भी कोई गलत कर-विवरणी प्रस्तुत होगी या करयोग्य भूमि होते हुए भी कोई व्यक्ति निर्धारित समय पर कर-विवरणी प्रस्तुत नहीं करेगा तो सिस्टम संबंधित कर निर्धारणा प्राधिकारी को स्वतः अलर्ट जारी करेगा और कर निर्धारण प्राधिकारी राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 की धारा 20 के अधीन कर निर्धारण भूमिकर की अपवंचना के लिए ब्याज और शास्ति आरोपित करेगा।

प्रश्न 34 यदि मैं कर निर्धारण प्राधिकार के किसी आदेश से संतुष्ट नहीं हूं जो मुझे मुझे कहाँ अपील करनी होगी ?

उत्तर यदि आप कर निर्धारण प्राधिकार के किसी आदेश से संतुष्ट नहीं हैं तो आप राजस्थान वित्त अधिनियम, 2020 की धारा 26 के अधीन क्षेत्राधिकार रखने वाले अपील प्राधिकारी को अपील प्रस्तुत कर सकते हैं।

प्रश्न 35 अपील प्राधिकारी कौन है और उनका क्षेत्राधिकार क्या है?

उत्तर पंजीयन और मुद्रांक विभाग के उप महानिरीक्षक/रजिस्ट्रार धारा 26 के अन्तर्गत अपील प्राधिकारी की शक्तियों का उपयोग करने के लिए अधिकृत हैं। उप महानिरीक्षकों और उनके क्षेत्राधिकार की सूची पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान की वेबसाईट पर उपलब्ध है।

प्रश्न 36 यदि मैं अपील प्राधिकारी के आदेश से भी संतुष्ट नहीं हूं तब भी मुझे क्या कोई उपचार उपलब्ध है?

उत्तर जी हां। आप धारा 28 के अधीन पुनरीक्षण प्राधिकारी को पुनरीक्षण प्रस्तुत कर सकते हैं।

प्रश्न 37 पुनरीक्षण प्राधिकारी कौन है?

उत्तर वर्तमान मे राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर पुनरीक्षण प्राधिकारी है?

प्रश्न 38 मेरे कुछ प्रश्न और भी हैं!

उत्तर हमें आपके हर प्रश्न का जवाब देने में हार्दिक खुशी होगी!!! शीघ्र अपना प्रश्न लिखिए और इस पते igrs@rajasthan.gov.in पर ई-मेल कर दीजिये।