

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

क्रमांक : एफ-7(13)जन/10/3808

दिनांक : 20/05/2010

-:: परिपत्र ::-

विषय :- शैक्षणिक संस्थानों द्वारा तथा कम्पनियों के द्वारा क्रय की जाने वाली भूमियों के बाजार मूल्य निर्धारण के क्रम में व विभाग परिपत्र संख्या 1/10 दिनांक 13/01/2010 के क्रम में स्पष्टीकरण।

- 1.0 राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21 के अनुसार इस अधिनियम की धारा 2 (xi) में परिभाषित कनवेंस पर अचल सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कनवेंस की दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल किए जाने के प्रावधान है।
- 2.0 राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा 2 (xxiii) के अनुसार अचल सम्पत्ति का बाजार मूल्य निम्नानुसार परिभाषित है :-

"Market value in relation to any property, which is the subject matter of an instrument, means the price which such property would have fetched if sold in open market on the date of execution of such instrument, or the consideration stated in the instrument, which ever is higher"

बाजार मूल्य को निम्नानुसार भी समझा जा सकता है :-

The market value indicates the price at which both buyer and seller are willing to buy and sell anything freely and with free volition.

It is the price that Commodity would ordinarily fetch in the open market after having due regard to the

Existing conditions

Situations

and

Environments in the property

and / or

surrounding the property

In ascertaining the market value of the property sold to the owner in its actual conditions at the time when he is expropriated with all its existing advantages and potentialities (1967 SC page No. 465)

AIR 1999 SC 2126 के न्यायदृष्टांत के अनुसार विक्रय पत्र पर मुद्रांक कर वास्तविक बाजार मूल्य पर देय है न कि दस्तावेज में अंकित मूल्य पर इसलिए अधिकारी का यह दायित्व है कि वह सम्पत्ति की सही मार्केट वेल्यू का निर्धारण करें तथा वह दस्तावेज में अंकित वेल्यू को मानने के लिए बाध्य नहीं है।

3.0 स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा 51(1) के अनुसार -

"Instruments under valued, how to be valued- (I) Notwithstanding anything contained in the Registration Act, 1908 (Act No. 16 of 1908) and the rules made thereunder as in force in Rajasthan where, in the case of any instrument relating to an immovable property chargeable with an ad valorem duty on the market value of the property as set forth in the instrument, **the registering officer has, while registering the instrument, reasons to believe that the market value of the property has not been truly set forth in the instrument, he may either before or after registering the instrument, send it in original to the Collector for taking action under sub-section (3).**"

Following points affect market value of immovable property and present use of land is not solely decisive of its market value :-

- (i) Index -2 : Earlier sale deeds
- (ii) Potentialities : Which the land may be put to, should be considered
(AIR 1958 ker 67)
- (iii) Belt : The greater the depth of land, the lesser value of land
(AIR 1968 Guj 5)
- (iv) Guesswork and estimation : The Price may rise in near future can also influence the market value.
- (v) Reservations by Government or Authorities for specific purposes may increase or decreases the market value.
- (vi) Purpose : Purpose to which the land may be used also influence the market value

Frontage, size of piece of land, nearness to the highways or existing lands of purchaser are also factors which influence the market value of the property.

4.0 राजस्थान स्टाम्प रूल्स 2004 के नियम 57(ii), 57(iii) व 58(1) के अनुसार -

Facts affecting duty to be set forth in instrument.-

57 (ii) the instrument relating to transaction of any immovable property of urban or rural area, except agricultural land, shall fully and truly set forth-

- (a) the market value of the property,
- (b) the annual rental or gross-assets,
- (c) local rates, municipal or other taxes,
- (d) the area of the plot and the area of constructed-portion thereon;
- (e) other relevant information.

57 (iii) the instrument of lease shall fully and truly set forth the amount of money paid or likely to be paid as developmental charges:

Provided that in cases relating to transfer of property as mentioned in sub-clause (ii) above, the market value shall be determined on the basis of market value of the open land and the constructed portion separately as per their respective rates:

Provided further that in case where the registering Officer has a doubt about correctness of facts mentioned in the instrument affecting duty, he may inspect the property to ascertain the correctness and determine the market value accordingly :

Provided further that the Inspector General, Registration & Stamps Department may prescribe a proforma for specific mention of any information and such a proforma, 'duly filled in, shall always be deemed to be a part of the document.

58. (1) Procedure for assessment of the market value of the property by the Registering Officer.-

"In the case of an instrument relating to immovable property, the market value of land shall be assessed by the Registering Officer on the basis of the rates recommended by the District Level Committee constituted under rule 2(b) from time to time or the rates approved by the Inspector General of Stamps from time to time, whichever is higher and market value of the constructed portion shall be assessed on the basis of the rates determined by the State Government from time to time."

- 5.0 विभागीय परिपत्र संख्या 5/2006 (एफ-7(67)जन/06/2288-2720 दिनांक 30/01/2006) किसी संस्था, कम्पनी, फर्म आदि के द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर भूमि के उपयोग अर्थात् कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन करके स्टाम्प शुल्क लेने के मामलों में महालेखाकार जांच दल द्वारा आक्षेप लिए जाने के पश्चात् विभाग ने संस्था/कम्पनी/फर्म व अन्य विशेष प्रयोजन के लिए कृषि भूमि क्रय करने के मामलों में अलग से दर निर्धारित करने के प्रस्ताव के क्रम में राज्य सरकार द्वारा अपने पत्र क्रमांक एफ-9(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04/12/2002 के द्वारा निम्नानुसार दिशा-निर्देश विभाग को दिए गए :-

"विभागीय परिपत्र संख्या 2/1.10.1999 के दिशा-निर्देश क्रमांक 5 व 6 में क्रमशः व्यवसायिक व औद्योगिक भूमि के मूल्यांकन के संबंध में दस्तावेज निष्पादन के समय भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय द्वारा भू-उपयोग का अनुमोदन, भूमि रूपान्तरण आदि जो मापदण्ड निर्धारित हैं वे ही मापदण्ड कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदार फर्म द्वारा भूमि क्रय करने के मामलों में ही लागू होंगे। भूमि के संभावित उपयोग एवम् भविष्य में होने वाले उपयोग का कोई संबंध उक्त निर्देशों में नहीं है। नियमों में भी कृषि, आवासीय एवम् व्यवसायिक श्रेणियों को ही मान्यता दी हुयी है इसलिए संस्थागत श्रेणी अलग से निर्धारण करने की कोई आवश्यकता नहीं है। अतः उक्त दिशा-निर्देश में निर्धारित मापदण्डों को मूल्यांकन के प्रयोजनार्थ जारी रखा जावे तथा दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तांतरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण/भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर मूल्यांकन करने के दिशा-निर्देश जारी करे जावें।"

राज्य सरकार के इन निर्देशों के अनुसरण में विभाग द्वारा परिपत्र संख्या 21/2002 दिनांक 19/12/2002 एवम् पंजीयन मार्गदर्शिका 2004 में प्रकाशित परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6 से 9 में निर्देश जारी करके संस्था एवम् कम्पनी व अन्य विशेष प्रयोजनार्थ भूमि क्रय करने पर भूमि के संभावित उपयोग एवम् भविष्य में होने वाले उपयोग को मूल्यांकन का आधार नहीं मानने के निर्देश जारी किए गए हैं।

- 6.0 विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 से निम्न प्रावधान किए गए :-

"यदि दस्तावेज से हस्तांतरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से अधिक है भूमि का मौके पर आबादी उपयोग में होना पाया जावे अथवा आबादी उपयोग का प्रथम दृष्टया आधार हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से बाजार मूल्य आंका जावें।"

पैरा-3(ख) ग्रामीण क्षेत्र में :

“यदि हस्तांतरित भूमि 1000 वर्गमीटर से कम हो आबादी के पास स्थित हो तो उसका उपयोग आवासीय माना जावे यदि आवासीय दर उस क्षेत्र के लिए निर्धारित नहीं हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से मूल्यांकन किया जावे।”

पैरा-6 “..... जिस क्षेत्र की व्यवसायिक दर निर्धारित नहीं है वहां आवासीय दर की दुगुनी दर को व्यवसायिक दर मान कर मूल्यांकन किया जायेगा।

उपरोक्त कारणों से भिन्न कारण से यदि भूमि को व्यवसायिक मान कर मूल्यांकन किया जाता है तो पंजीयन अधिकारी का यह दायित्व होगा कि वह व्यवसायिक उपयोग साबित करें।”

7.0 मुद्रांक व पंजीयन मार्गदर्शिका 2009

परिपत्र संख्या 01/2009

पैरा-10 संस्था/कम्पनी व अन्य द्वारा विशेष प्रयोजनार्थ भूमि/सम्पति क्रय के मामलों में राज्य अधिसूचना क्रमांक प.12(15)वित्त/कर/2008-9 दिनांक 25/02/2008 के अनुसार ही कार्यवाही करें।

8.0 विभागीय परिपत्र संख्या 01/2010 दिनांक 13/01/2010 पैरा संख्या 10

कुछ शैक्षणिक व अन्य संस्थाएँ, कुछ कम्पनी अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत कम्पनियां कृषि भूमि क्रय करती है और कृषि भूमि की मालियत पर ही दस्तावेज तैयार कर प्रस्तुत करती है, जबकि भूमि पर भवन-फैक्ट्री का निर्माण होता है।

इस प्रकार के समस्त मामलों में संबंधित संस्था/कम्पनी से उनके गठन से संबंधित दस्तावेज यथा संस्था का विधान, आर्टिकल्स/मेमोरेण्डम ऑफ एसोशियसन आदि जिनमें संस्था के उद्देश्य/प्रयोजन दिए हुए होते हैं 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 रही है, उसी के अनुरूप मालियत निर्धारण करें।

8.1 विभागीय अधिकारियों व अन्य संबंधितों से प्राप्त फीड बैक के आधार पर यह ज्ञात हुआ है कि इस परिपत्र की पालना में कुछ कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। अधिकांश संस्थाए/कम्पनियां भूमि क्रय दस्तावेज डी0एल0सी0 द्वारा निर्धारित दरों पर ही प्रस्तुत करती है जो कि वास्तविक क्रय मूल्य से बहुत कम होती है और इस प्रकार मुद्रांक शुल्क की अपवंचना होती है। अधिकांश मामलों में सरसरी जांच पडताल से वास्तविक क्रय मूल्य ज्ञात करना संभव नहीं होता है। राज्य सरकार के पत्रांक प. 9(8)वित्त/ कर/90 दिनांक 04/12/2002 के दृष्टिगत यदि कोई क्रेता स्वेच्छ से वास्तविक क्रय मूल्य प्रगट नहीं करता है और पंजीयन अधिकारी वास्तविक मूल्य ज्ञात नहीं कर सके तो दस्तावेज में अंकित मालियत पर पंजीयन करने का ही विकल्प रह जाता है किन्तु इस स्थिति में भी भविष्य में उचित मुद्रांक शुल्क वसूली की उचित प्रक्रिया अपनायी जाकर पुख्ता व्यवस्था की जा सकती है।

9.0 राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 व स्टाम्प नियम, 2004 के प्रावधानों के अनुसार उपरोक्तानुसार मार्केट वेल्यू की विवेचना तथा विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004, परिपत्र संख्या 5/2006, राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04/12/2002 तथा विभागीय परिपत्र संख्या 01/10 दिनांक 13/01/2010 के निर्देशों को एक साथ पठन से निम्नानुसार निष्कर्ष निकाले जा सकते हैं :-

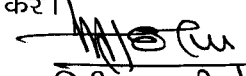
- (1) मार्केट वेल्य और डी0एल0सी0 के द्वारा निर्धारित दरों में अन्तर हो सकता है।
- (2) अचल सम्पत्ति का बाजार मूल्य बहुत से कारकों पर निर्भर करता है, जिनमें भूमि की स्थिति, आस-पास की भूमियों का उपयोग व भूमि के उपयोग की विभिन्न प्रकार की **Potentialities** जैसे कारक भी शामिल है।
- (3) यह आवश्यक नहीं है कि यदि भूमि किसी विशेष प्रयोजन के लिए क्रय की जाती है तो भूमि क्रय डी0एल0सी0 दरों पर ही होता है। इस बात की पूर्ण संभावना होती है कि जब भूमि विशेष प्रयोजन हेतु क्रय की जाती है तो भूमि क्रय डी0एल0सी0 दरों से ऊची दरों पर हुआ है।
- (4) पंजीयन अधिकारी का दायित्व है कि वह मुद्रांक शुल्क वसूली हस्तांतरण के वास्तविक मूल्य पर करें और मुद्रांक शुल्क की अपवंचना नहीं होने दें।
- (5) दस्तावेज में अंकित भूमि का वास्तविक मूल्य जानने का प्रयास पंजीयन अधिकारी द्वारा किया जाना चाहिए, इसके लिए कम्पनी/फर्म/ संस्था द्वारा देय मूल्य का सही-सही विवरण मांगा जा सकता है। भुगतान जिन खातों में से जिन चैक्स द्वारा किया जाता है उनकी जानकारी मांगी जा सकती है। दस्तावेज में अंकित भूमि के आस-पास की भूमियों के पूर्व पंजीकृत दस्तावेजों में वर्णित दरें भी मालियत गणना का एक आधार हो सकती है। यदि पंजीयन अधिकारी के त्वरित व उचित प्रयासों के बाद भी यह ज्ञात नहीं हो सकें कि वास्तविक मूल्य क्या है और दस्तावेज के पक्षकार डी0एल0सी0 दरों पर ही दस्तावेज प्रस्तुत कर उसके पंजीयन के लिए इनसिसट (जोर डालते हैं) करते हैं तो उसका पंजीयन कर निम्न कार्यवाही की जावे :-
 - (i) दस्तावेज का पंजीयन प्रस्तुतीकरण के दिन ही किया जावें।
 - (ii) दस्तावेज की एक प्रति पत्र के साथ जिला कलेक्टर, स्थानीय संस्था यथा नगर पालिका/नगर निगम/नगर सुधार न्यास के संबंधित अधिकारियों को लिखा जावे कि संस्था/कम्पनी द्वारा दस्तावेज के अनुसार कृषि भूमि का क्रय किया है। इस भूमि के भूमि रूपान्तरण/भू-उपयोग का प्रार्थना पत्र उनके कार्यालय में प्रस्तुत होने पर, रूपान्तरण/भू-उपयोग परिवर्तन आदेश पारित होने पर उप पंजीयक कार्यालय को सूचित किया जावें ताकि राज्य सरकार की अधिसूचना प.12(15)वित्त/कर/08-97 दिनांक 25/02/2008 के अनुसार अन्तर मुद्रांक शुल्क की वसूली की जा सकें। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांक ढफ-7(60)नविचि/3/09 दिनांक 29/04/2010 के अनुसार इस प्रकार के मामलों में पूर्ण मुद्रांकित कर ही आदेश जारी करना होता है।
 - (iii) उपरोक्त पैरा 9 (ii) में उल्लेखित पत्र की एक प्रति भूमि क्रेता/विक्रेता की भी इस अंकन के साथ भेजी जावे कि भूमि का पंजीयन कृषि भूमि की मालियत के आधार पर हुआ। भूमि का अन्य प्रयोजनार्थ उपयोग करने के लिए राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक प.12(15)वित्त/कर/08-97 दिनांक 25/02/2008 के अनुसार अन्तर मुद्रांक शुल्क जमा करावें।
 - (iv) इस प्रकार के समस्त पंजीकृत दस्तावेजों का अंकन एक स्थाई पंजिका में किया जावें। पंजिका निम्न प्रारूप में रखा जावे:-

क्रसं	दस्तावेज सं./बुक सं. व पंजीयन तिथि	क्रेता का नाम	भूमि विवरण मय नाम ग्राम/ख.न./क्षेत्रफल	D.L.C. दर	दस्तावेज में अंकित दर	जिला कलेक्टर व स्थानीय निकायों को भेजे गए पत्रों का विवरण	जिला कलेक्टर व स्थानीय निकायों से प्राप्त सूचना का अंकन	वसूली विवरण	विशेष विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

(v) इस पंजीका का संधारण व आदिनांकीकरण स्वयं उप पंजीयक करेंगे और इन मामलों में वसूली की जिम्मेदारी भी उप पंजीयक की होगी। भूमि का रूपान्तरण/भू-उपयोग परिवर्तन होते ही अन्तर मुद्रांक शुल्क वसूल किया जावे।

पंजीका का आदिनांक रखने के लिए व अन्तर मुद्रांक शुल्क वसूल होने तक पंजीयक संबंधित स्थानीय निकाय अधिकारियों व जिला कलेक्टर से पत्राचार से सम्पर्क में रहें।

(vi) वर्तमान में इस प्रकार के समस्त दस्तावेजात जिनमें राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक प.12(15)वित्त/कर/08-97 दिनांक 25/02/2008 के अनुसार अन्तर मुद्रांक शुल्क वसूली बाबत आडिट आक्षेप है और जिनमें वसूली शेष है, उन्हें भी इस पंजीका में दर्ज करें। इस श्रेणी के जिन दस्तावेज का अभी आडिट नहीं हुआ है, उनका भी इस रजिस्टर में इन्द्राज करें। प्रत्येक उप पंजीयक 30/06/2010 तक इस रजिस्टर को तैयार कर, प्रमाण-पत्र संबंधित उप महानिरीक्षक के माध्यम से इस कार्यालय को भेजें। पैरा 9(5)(ii) की कार्यवाही तत्काल प्रारंभ करें।

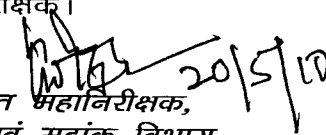

महानिरीक्षक, 20/5/10
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर।

क्रमांक : एफ-7(13)जन/10/3809-4258

दिनांक : 20/05/2010

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.rajstamps.gov.in पर अपलोड हेतु।
3. समस्त कलेक्टर एवं जिला पंजीयक, राजस्थान।
4. वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी, एस.आर.ए./कार्यालय महालेखाकार, (वाणिज्यिक एवं प्राप्ति लेखापरीक्षा) राजस्थान, जनपथ, जयपुर।
5. वित्तीय सलाहकार, मुख्यालय, अजमेर।
6. समस्त कोषाधिकारी, राजस्थान।
7. उप विधि परामर्शी/सहायक विधि परामर्शी, मुख्यालय, अजमेर।
8. अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर एवं समस्त उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), राजस्थान।
9. मुख्य विधि सहायक कार्यालय उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त-जयपुर/जोधपुर।
10. उप राजकीय अभिभाषक, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर।
11. कम्प्यूटर प्रोग्रामर, मुख्यालय, अजमेर को परिपत्र की प्रति विभाग की वेबसाईट पर अपलोड कराने हेतु।
12. समस्त आन्तरिक लेखा जांच दल, मुख्यालय, अजमेर।
13. निजी-सचिव, महानिरीक्षक/निजी-सहायक, अति. महानिरीक्षक।
14. समस्त शाखाएँ, मुख्यालय, अजमेर।


अतिरिक्त महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर