परिपत्र संख्या 03/2019

राजस्थान–सरकार

कार्यालय महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राज.

"पंजीयन–भवन" अजमेर

क्रमांक : एफ–7(42)जन/2018–19/विविध/3038 दिनांक : 31/01/19

–:: परिपत्र ::–

विषय : डवलपर एग्रीमेंट पर देय स्टाम्प ड्यूटी के निर्धारण के संबंध में।

पत्रावलियों के परीक्षण एवं लेखा परीक्षण के दौरान यह जानकारी में आया है कि डवलपर एग्रीमेंट पर कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा समान प्रकृति के प्रकरणों में अलग–अलग निर्णय पारित किया जा रहा है; जो कि उचित नहीं है। समान तथ्यों के प्रकरणों में एक समान निर्णय किये जाने हेतु इस संबंध में नियमों की स्थिति निम्नानुसार पुनः स्पष्ट की जा रही है :–

राजस्थान वित्त अधिनियम, 2002 के द्वारा दिनांक 22.03.2002 से तत्समय प्रभावी राजस्थान स्टाम्प विधि (अनुकूलन) अधिनियम, 1952 की द्वितीय अनुसूची में अनुच्छेद–5 (बीबीबीबी) जोड़कर डवलपर एग्रीमेन्ट के दस्तावेज पर स्टाम्प ड्यूटी हेतु निम्न प्रावधान किया गया था।

5(bbbb) if relating to giving authority or power to a promoter or a developer, by whatever name called, for construction on, or development of, any immovable property;	One percent of the market value of the property.

उपरोक्त प्रावधान के अन्तर्गत किसी अचल सम्पत्ति पर सन्निर्माण या उसके विकास के लिये किसी संप्रवर्तक (promoter) या विकासकर्ता (developer) को अधिकार देने के संबंध में निष्पादित इकरारनामा पर मुद्रांक शुल्क सम्पत्ति के बाजार मूल्य का 1 प्रतिशत देय था। ऐसे डवलपर एग्रीमेन्ट पर डवलपर को सम्पत्ति हस्तान्तरण के आंशिक अधिकार दिये जाने से उन अधिकारों की सीमा तक हस्तान्तरण (कन्वेन्स) मानकर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक शुल्क देय था।

राजस्थान वित्त अधिनियम, 2012 के द्वारा राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 के आर्टिकल–5 के प्रावधानों को संशोधित कर दिनांक 26.03.2012 से इस आर्टिकल के क्लॉज (ई) में डवलपर एग्रीमेन्ट में सम्पत्ति पर सन्निर्माण एवं विकास के साथ–साथ उसके हस्तान्तरण (विक्रय) के अधिकार भी डवलपर को दिये जाने के कारण, सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर के अनुसार मुद्रांक शुल्क हेतु आर्टिकल–5 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया।

(e) if relating to giving authority or power to a promoter or a developer, by whatever name called, for construction on, or development of, or sale or transfer (in any manner whatsoever) of, any immovable property;	The same duty as on Conveyance (No 21.) on the market value of the property: Provided that the provisions of section 51 shall, *mutatis mutandis*, apply to such agreement or memorandum of an agreement as they apply to an instrument under that section : Provided further that if the proper stamp duty is paid under clause (eee) of Article 44 on a power of attorney executed between the same parties in respect of the same property then, the stamp duty under this Article shall be one hundred rupees.

उपरोक्त प्रावधान के अनुसार भू–स्वामी और डवलपर के मध्य निष्पादित डवलपर एग्रीमेंट में विकसित सम्पत्ति में विक्रय के अधिकार भी प्रदत्त किये जाते है तो उपरोक्त प्रावधान के अनुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी। उपरोक्त प्रावधान को दिनांक 26.03.12 से प्रभावी किया गया।

राज्य सरकार की अधिसूचना कमांक एफ.12(11)एफडी/टैक्स/2013–115 दिनांक 06.03.13 द्वारा आर्टिकल–5(ई) के अनुसार डवलपर एग्रीमेन्ट पर एवं आर्टिकल 44(ईईई) में वर्णित व इसके संबंध में निष्पादित पॉवर ऑफ अटार्नी पर देय मुद्रांक शुल्क की दर घटाकर 1 प्रतिशत कर दी गई। राज्य सरकार की उक्त अधिसूचना द्वारा दी गई इस रियायत के पश्चात् यदि प्रिंसिपल पक्षकार द्वारा विकासकर्ता/डवलपर को सम्पत्ति के विकास/ सन्निमार्ण करने के अधिकारों के साथ–साथ हस्तान्तरण के अधिकार दिये जाने पर भी ऐसे डवलपर एग्रीमेन्ट पर 1 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क ही प्रभार्य हो गया था।

डवलपर एग्रीमेन्ट के दस्तावेज पर स्टाम्प ड्यूटी में दी गई रियायत के प्रावधान को और स्पष्ट करने के उद्देय से राज्य अधिसूचना क्रमांक एफ.4(15)एफडी/टैक्स/2014–49 दिनांक 14.07.14 जारी कर पूर्व में जारी अधिसूचना क्रमांक क्रमांक एफ.12(11)एफडी/ टैक्स/2013–115 दिनांक 06.03.13 को समाप्त कर डवलपर एग्रीमेन्ट एवं इसके संबंध में निष्पादित पॉवर ऑफ अटॉर्नी के दस्तावेज पर स्टाम्प ड्यूटी में निम्नानुसार रियायत दी गई है।

"Stamp duty chargeable on agreement or memorandum of an agreement under clause (e) of Article 5 and power of attorney under clause (eee) of Article 44 of the Schedule of the Act shall be reduced and charged as under :-

1. One percent of the market value of the land where developer or promoter is not given powers under the agreement or memorandum of an agreement or power of attorney to sale any part of developed property.
2. Where developer or promoter under the agreement or memorandum of an agreement or power of attorney is given powers to sale any part of the developed property :-
   (a) two percent of the market value of the proportionate part of the land under developed property agreed to be given to promoter or developer in consideration; and
   (b) one percent of the market value of the remaining proportionate part of the land.

राज्य अधिसूचना क्रमांक एफ.4(15)वित्त/कर/2014–49 दिनांक 14.07.14 के द्वारा पूर्व उपरोक्त अधिसूचना क्रमांक 115 दिनांक 06.03.13 को अपास्त करते हुए, डवलपर एग्रीमेन्ट के दस्तावेज पर स्टाम्प ड्यूटी के प्रावधान को और स्पष्ट कर दिया गया है। अब इस दस्तावेज पर स्टाम्प ड्यूटी के निर्धारण में कोई भ्रम की स्थिति नहीं रह गयी है। वर्तमान में राज्य सरकार द्वारा डवलपर एग्रीमेन्ट के दस्तावेज में विकासकर्ता के हिस्से पर अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 के अनुसार देय स्टाम्प ड्यूटी की दर 2 प्रतिशत में और राहत प्रदान करते हुए अधिसूचना क्रमांक एफ4(3)वित्त/कर/2018–200 दिनांक 06.03.2018 के द्वारा स्टाम्प ड्यूटी की दर को 2 प्रतिशत से घटाकर 1.5 प्रतिशत कर दिया गया है।

इस संबंध में सीएजी के प्रतिवेदन के वर्ष 2013–14 में महालेखाकार की संवीक्षा टिप्पणी दी गई की विकासकर्ता अनुबंध (डवलपर एग्रीमेन्ट) पर पूर्व में पृथक दरें निर्धारित नहीं थी, परन्तु लेखा परीक्षा के द्वारा आक्षेप लिये जाने के उपरान्त दिनांक 14.07.14 को विकासकर्ता अनुबंध (डवलपर एग्रीमेन्ट) पर अलग से दरे निर्धारित की गई, परन्तु अलग–अलग कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा अलग–अलग निर्णय दिये जा रहे है। अतः समान प्रकति के प्रकरणों में एक समान कार्यवाही किये जाने हेतु आवश्यक निर्देश जारी करने हेतु भी लिखा गया है।

अतः उपरोक्त नियमों की स्थिति स्पष्ट कर पुनः निर्देशित किया जाता है कि डवलपर एग्रीमेन्ट के दस्तावेजों में दर्ज रेफरेन्स प्रकरणों में उपरोक्त समयावधि में लागू विधिक प्रावधानों के अनुरूप निर्णय पारित किये जावें।

(रेणू जयपाल)
महानिरीक्षक
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान–अजमेर

क्रमांक : एफ–7(42)जन/2018–19/विविध/3039-3588 दिनांक : 31/01/19

प्रतिलिपि :– निम्नलिखित को सूचनार्थ, पालनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. संयुक्त शासन सचिव, वित (कर) विभाग, राजस्थान जयपुर।
2. कार्यालय महालेखाकार, (आर्थिक एवं राजस्व क्षेत्र लेखापरीक्षा) राजस्थान, जनपथ, जयपुर–302005
3. अतिरिक्त महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, जयपुर।
4. समस्त उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान।
5. समस्त उप पंजीयक (पूर्णकालीन एवं पदेन) राजस्थान।
6. उप महानिरीक्षक (प्रवर्तन) मुख्यालय अजमेर।
7. संयुक्त निदेशक (कम्प्यूटर), मुख्यालय, अजमेर।
8. वितीय सलाहकार, मुख्यालय अजमेर को उनके यू.ओ.नोट क्रमांक एफ.6 (983)पी.ए.सी. 2013–14सिफारिश/298वां प्रति./2018–19/1188 दिनांक 30.11.18 के संदर्भ में।
9. संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी मुख्यालय अजमेर।
10. निजी सचिव, महानिरीक्षक/निजी सहायक, अतिरिक्त महानिरीक्षक।
11. समस्त शाखाएँ, मुख्यालय अजमेर।

महानिरीक्षक
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान–अजमेर

Circular.doc