राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 606 / 2011 / भूमि कर / चित्तौड़गढ़.

मैसर्स अल्ट्राटेक सीमेंट लिमिटेड,
(पूर्व नाम–ग्रेसिम इण्डस्ट्रीज लिमिटेड)
(यूनिट : आदित्य सीमेंट वर्क्स, शम्भुपुरा, जिला चित्तौड़गढ़) ......प्रार्थी.

बनाम

उप–पंजीयक (निर्धारण अधिकारी) चित्तौड़गढ़. ......अप्रार्थी.

खण्डपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य
श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एम. एल. पाटौदी, अभिभाषक ......प्रार्थी की ओर से.
श्री डी. पी. ओझा,
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 21 / 07 / 2017

निर्णय

1. प्रार्थी मैसर्स अल्ट्राटेक सीमेंट लिमिटेड, चित्तौड़गढ़ द्वारा यह निगरानी उप पंजीयक, चित्तौड़गढ़ (जिसे आगे **'कर निर्धारण अधिकारी'** कहा जायेगा) के प्रार्थी के कर निर्धारण वर्ष 2010–11 के लिये पारित किये गये आदेश दिनांक 10.02.2011 के विरूद्ध राजस्थान वित्त कर अधिनियम, 2006 (जिसे आगे **'भूमि कर अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 51 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा प्रार्थी कम्पनी को आवंटित केसरपुरा, सावा एवं मेडी का अमराना ग्रामों में स्थित भूमि कुल क्षेत्रफल 840.875 हैक्टर में से 61.13 हैक्टर पर 0.50 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से एवं शेष भूमि पर रूपये 4 /– प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि कर का निर्धारण करते हुए कुल रूपये 3,14,95,450 / – दिनांक 15.3.2011 तक राजकोष में जमा कराने का आदेश प्रपत्र संख्या–8 में पारित किया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त मांग की विवादित राशि की 50 प्रतिशत राशि कर निर्धारण अधिकारी के यहां जमा करवाते हुए उक्त आदेश के विरूद्ध यह निगरानी पेश की गई है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि निर्धारण अधिकारी द्वारा भूमि कर अधिनियम की धारा 38(सी) व 39 के प्रावधानों, राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या एफ.12(84)एफडी / टैक्स 2009–35 दिनांक 8.7.2009 की अनदेखी करते हुए पारित किया गया है, जो पूर्णतः अविधिक एवं अनुचित है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि वित्त (कर) विभाग के पत्र क्रमांक प.13(1)वित्त / कर / 09 दिनांक 13.10.2010 व विभागीय परिपत्र क्रमांक एफ–7(95)जन / 10 / 17718 से 18093 दिनांक 21.10.10 के द्वारा भूमि

लगातार................2

कर अधिनियम की धारा 38(सी) के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजन के लिये उपयोग में ली जा रही भूमि तथा धारा 39 के अन्तर्गत लोक प्रयोजनों यथा पूजा, पार्क आदि के उपयोग में ली जा रही भूमि एवं शैक्षणिक संस्था द्वारा केवल शैक्षिक उपयोग में ली जा रही भूमि को भूमि कर से छूट दी गयी है। अतः कर निर्धारण अधिकारी का आदेश विधिक प्रावधानों एवं विभागीय निर्देशों के विपरीत होने से प्रथम दृष्टया अपास्त योग्य है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

4. बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा निर्धारण अधिकारी के आदेश का समर्थन करते हुए प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार करने का अनुरोध किया गया।

5. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन किया गया।

6. उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन करने पर पाया गया कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा धारित भूमि 840.875 हैक्टर (84,08,750 वर्गमीटर) है। भूमि कर निर्धारण के उद्देश्य से भूमि कर अधिनियम की धारा 38(सी) के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजन के लिये उपयोग में ली जा रही भूमि तथा धारा 39 के अन्तर्गत लोक प्रयोजनों यथा पूजा, पार्क आदि के उपयोग में ली जा रही भूमि एवं शैक्षणिक संस्था द्वारा केवल शैक्षिक उपयोग में ली जा रही भूमि को भूमि कर से छूट दी गयी है। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा यह कथन किया गया है कि उनके द्वारा आवासीय, शैक्षिक व अन्य लोक प्रयोजनों के लिये उपयोग में ली जा रही भूमि पर भूमि कर से छूट दी जावे, किन्तु कर निर्धारण अधिकारी द्वारा इस सम्बन्ध में कोई विवेचन नहीं करते हुए प्रार्थी द्वारा धारित सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर करारोपण किया जाना विधिसम्मत नहीं माना जा सकता। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.15(1) वित्त/कर/2009 दिनांक 13.10.2010 द्वारा महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान अजमेर को निम्न दिशा–निर्देश प्रदान किये गये हैं :-

"विषय :– भूमि कर के संबंध में मार्गदर्शन वास्ते बाबत।

सन्दर्भ :– आपका पत्र क्रमांक एफ.7(95)जन/10/4359 दिनांक 7.9.10 तथा 15358 दिनांक 20.9.10

महोदय,

उपरोक्त विषय एवं सन्दर्भ में आपका ध्यान आकर्षित कर लेख है कि राजस्थान वित्त अधिनियम, 2006 की धारा 38(सी) में "भूमि" की परिभाषा में कृषि भूमि, नगरीय भूमि, आवासीय भूमि एवं आबादी भूमि सम्मिलित नहीं है। इसी प्रकार धारा 39 के प्रयोजनों के अधीन भूमि पर

लगातार................3

भूमि कर देय नहीं है। उक्त विषय को शासन सचिव, वित्त (राजस्व) की अध्यक्षता में सम्पन्न बैठक के कार्यवाही विवरण दिनांक 27.01.10 में भी स्पष्ट करते हुए धारा 38(सी) एवं 39 के द्वारा Exclude की गई भूमियों के अतिरिक्त सभी भूमियों पर भूमि कर देय होना अंकित किया है।

अतः उक्त स्थिति के परीपेक्ष में निर्देशानुसार लेख है कि औद्योगिक प्रयोजन के लिये आवंटित भूमि के भूमि कर निर्धरण के संबंध में औद्योगिक भूमि पर स्थापित आवासीय कॉलोनी, शैक्षणिक संस्था, लाईब्रेरी या अन्य सावर्जनिक उपयोग के अधीन भूमि को भूमि कर प्रयोजनों के लिये संगणित (count) नहीं किया जावे।

भवदीय
ह0
(भवानी सिंह देथा)
शासन उप सचिव''

राज्य सरकार के उक्त दिशा–निर्देशों के अनुसरण में ही महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान अजमेर द्वारा पत्रांक एफ–7(95)जन/10/17718 से 18093 दिनांक 21.10.10 से समस्त उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) एवं उप–पंजीयकगण को निर्देशित किया गया है कि ''राज्य सरकार के उपरोक्त पत्र क्रमांक प.15(1)वित्त/कर/09 दिनांक 13.10.2010 की प्रति निम्न को भेजकर लेख है कि पत्र में उल्लेखित मार्गदर्शनानुसार कार्यवाही करें।''

7. कर निर्धारण अधिकारी के आदेश के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा राज्य सरकार की उक्त अधिसूचना की पालना किये बिना निगरानी अधीन आदेश पारित किया गया है, जिसमें सार्वजनिक उपयोग एवं आवासीय उपयोग की भूमि को भूमिकर के उद्देश्य से पृथक नहीं करते हुए सम्पूर्ण भूमि पर भूमिकर का आरोपण किया गया है, जो कि विधिसम्मत एवं तर्कसंगत नहीं है। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा भी विभिन्न निर्णयों में यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि कुल धारित भूमि में से सार्वजनिक एवं आवासीय उपयोग की भूमि को कम करने के पश्चात् भूमि कर का निर्धारण किया जावे। अतः कर निर्धारण आदेश विधिक प्रावधानों एवं विभागीय दिशा–निर्देशों के अनुरूप पारित नहीं किये जाने के आधार पर अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

8. परिणामस्वरूप प्रार्थी व्यवहारी की निगरानी आंशिक स्वीकार करते हुए, कर निर्धारण अधिकारी का आदेश दिनांक 10.02.2011 अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण कर निर्धारण अधिकारी को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रार्थी दो माह में अपना लिखित कथन पूर्ण विवरण के साथ जिसमें

लगातार................4

विधिक प्रावधानों, कर निर्धारण हेतु छूट योग्य भूमियों का पूर्ण विवरण आदि प्रस्तुत करेंगे तथा निर्धारण अधिकारी इस सम्बन्ध में प्रार्थी को सूचित करते हुए मौका निरीक्षण/जांच करेंगे। तत्पश्चात् प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए नियमानुसार एवं विधिसम्मत आदेश इस आदेश से छः माह की अवधि में पारित करेंगे। प्रार्थी वांछित दस्तावेजों/साक्ष्यों सहित दिनांक 01.09.2017 को निर्धारण अधिकारी के समक्ष पेश हों।

9. निर्णय सुनाया गया।

21/7/2017

(के. एल. जैन)
सदस्य

(नत्थूराम)
सदस्य