राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 704/2014/जयपुर.

दिनेश कुमार चौधरी पुत्र श्री भगवत प्रसाद, मैनेजिंग डायरेक्टर मैसर्स जयपुर एक्सप्रेस सर्विसेज प्रा0 लिमिटेड, निवासी डी–76, घीया मार्ग, बनीपार्क, जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री विरेन्द्र गोयल, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री रामकरण सिंह,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 26/10/2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 277/2012 (पुराना–569/11) में पारित किये गये आदेश दिनांक 12.03.2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप–पंजीयक, जयपुर–द्वितीय द्वारा प्रेषित रेफरेंस को स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित कुल रूपये 1,05,000/– वसूल किये जाने के आदेश दिये गये हैं।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्रीमती अनुराधा कॉल पत्नी श्री हेमन्त कॉल निवासी मुम्बई (जिसे आगे **'लेसर'** कहा जायेगा) ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति 27/ए/2, कांतिचन्द्र रोड़, बनीपार्क, जयपुर को प्रार्थी जयपुर एक्सप्रेस सर्विसेज प्रा0 लि0, जरिये मैनेजिंग डायरेक्टर श्री दिनेश कुमार चौधरी निवासी जयपुर (जिसे आगे **'लेसी'** कहा जायेगा) को 5 वर्ष की अवधि के लिये रूपये 51,300/– प्रतिमाह, जिसमें प्रति वर्ष किराया राशि में वृद्धि किये जाने सम्बन्धी प्रावधान करते हुए लीज पर दिये जाने सम्बन्धी लीजडीड दिनांक 15.12.2008 को निष्पादित कर पंजीयन हेतु उप–पंजीयक जयपुर–द्वितीय के समक्ष प्रस्तुत की। उप–पंजीयक ने एक वर्ष की औसत किराया राशि पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क रूपये 13,830/– एवं पंजीयन शुल्क रूपये 6,920/– वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। महालेखाकार जांचदल ने उक्त दस्तावेज पर मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टीकल 33(सी)(i) अनुसार 2 वर्ष के औसत किराये के साथ–साथ प्रीमियम,

लगातार.....2

एडवांस, पेनल्टी, सिक्यूरिटी एवं विकास शुल्क की राशि को जोड़ते हुए कन्वेन्स की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 12.03.2014 से रेफरेंस स्वीकार करते हुए, प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 94,996/–, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 6793/– एवं शास्ति रूपये 3211/– सहित कुल रूपये 1,05,000/– का आरोपण किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत लीजडीड दस्तावेज कुल 5 वर्ष की अवधि के लिये निष्पादित किया गया है। जिस पर राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/टैक्स डिवी./2003–223 दिनांक 5.3.2003 में लीजडीड, जिसमें केवल किराया राशि देय हो, पर एक वर्ष के औसत किराया राशि पर ही मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता के निर्देश दिये गये हैं। हस्तगत प्रकरण में किराया राशि के अतिरिक्त अन्य कोई राशि देय नहीं है। अतः उक्त अधिसूचना प्रार्थी के प्रकरण पर अक्षरशः चस्पा होने के कारण, महालेखाकार जांचदल द्वारा आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस स्वीकार करते हुए प्रार्थी के विरूद्ध भारी मांग कायम किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने माननीय न्यायालयों के निम्न न्यायिक दृष्टान्त उद्धरित करते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किये जाने का निवेदन किया गया :–

A. **ए.आई.आर. 2009 इलाहाबाद 53 (इलाहाबाद) मौ0 हनीफ व अन्य बनाम चीफ कंट्रोलिंग रेवेन्यू ऑथोरिटी व अन्य**

B. **ए.आई.आर. 1980 देहली 249 (दिल्ली) चीफ कंट्रोलिंग रेवेन्यू ऑथोरिटी देहली बनाम मार्शल प्रोड्यूस ब्रोकर्स कं0 प्रा0 लि0 देहली**

C. **ए.आई.आर. 2006 कर्नाटक 247 (कर्नाटक) श्री के. रामचंद्र राव बनाम श्री के. जी. राममोहन गुप्ता**

D. **2007 (2) आर.आर.टी. 1185 (राज.) ईस्ट इण्डिया होटल्स लिमिटेड (दी) व अन्य बनाम स्टेट व अन्य**

E. **माननीय राजस्थान कर बोर्ड की अपील संख्या 941–944/2012 व 948–949/2012/दौसा इण्डस टावर्स लिमिटेड जयपुर बनाम उप–पंजीयक व अन्य में पारित आदेश दिनांक 04.02.2013**

लगातार.....3

4. अप्रार्थी संख्या 1 राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि हस्तगत प्रकरण में निष्पादित लीजडीड में कुल 5 वर्ष के लिये सम्पत्ति लीज पर दी गयी है। उक्त राशि के अतिरिक्त रूपये 11,000/– सिक्योरिटी के रूप में भी लेसर को अदा किये गये हैं। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत दस्तावेज मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 33(सी)(i) के अन्तर्गत आने से दो वर्ष के औसत किराया राशि पर, कन्वेन्स के अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 5.3.2003 में लीजडीड, जिसमें केवल किराया राशि देय हो, पर एक वर्ष के औसत किराया राशि पर ही मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता के निर्देश दिये गये हैं, जबकि हस्तगत प्रकरण में सिक्योरिटी राशि भी अदा की जाने से उक्त अधिसूचना प्रार्थी के प्रकरण पर लागू नहीं होती है। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों के तथ्यों को हस्तगत प्रकरण से भिन्न बताते हुए, लागू नहीं होने का कथन किया गया। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली एवं विधिक प्रावधानों का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

6. हस्तगत प्रकरण में यह निर्विवादित है कि लेसर द्वारा अपनी सम्पत्ति लेसी को रूपये 51,300/– प्रतिमाह एवं तत्पश्चात् प्रत्येक वर्ष एक निश्चित राशि की वृद्धि सहित कुल 5 वर्ष के लिये सम्पत्ति लीज पर दी गयी है। उक्त किराया राशि के अतिरिक्त लेसी द्वारा रूपये 11,000/– सिक्योरिटी राशि के रूप में लेसर को अदा किये गये हैं। इस सम्बन्ध में मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची–33(c)(i) एवं राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 निम्न प्रकार है :–

33. Lease. -

(c) Where the lease is granted for a fine or premium or for money advanced or development charges advanced or security charges advanced in addition to rent reserved	
(i) Where the lease purports to be for a term of not more than twenty years.	The same duty as on a (conveyance No.21) for a consideration equal to the amount or value of such fine premium or advance and amount of average rent of two years as set forth in the lease.

लगातार.....4

No. F.4(4)FD/Tax Div./2003-223 dt. 5.3.2003

S.O. 434. - In exercise of the powers conferred by clause (a) of sub-section (1) Sec.9 of the Indian Stamp Act, 1899 (Central Act II of 1899) as adapted to Rajasthan by the Rajasthan Stamp Law (Adaptation) Act, 1952 (Rajasthan Act 7 of 1952), the State Government hereby orders that the Stamp duty chargeable on the instrument of lease or sub-lease or any agreement to let or sub-let, for a term of less than twenty years and where the rate of rent is fixed for entire lease period or sub-lease period and no premium is paid or delivereed, shall be reduced and charged as follows,-

(i)	in case of residential purpose	One percent of the amount of the average rent of one year for the entire period of lease
(ii)	in case of commercial or other purposes	Two per cent of the amount of the average rent of one year for the entire period of lease.

This shall have immediate effect.

7. हस्तगत प्रकरण में विवादित बिन्दु के सम्बन्ध में महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अजमेर के परिपत्र संख्या 6/09 का बिन्दु संख्या 3 (अ) व (स) निम्न प्रकार है :–

(3) पट्टा (लीज) :–

(अ) लीज डीड, जिनके तहत केवल किराया देय है :

इस श्रेणी की लीज को तीन श्रेणियों में बांट कर दरें तय की गयी हैं :–

i	एक वर्ष से कम की लीज डीड पर	पट्टे के अधीन संदेय पूरी राशि पर 5 प्रतिशत
ii	**एक वर्ष या अधिक किन्तु 20 वर्ष तक**	**दो वर्ष के औसत किराये की राशि पर या मूल्य बराबर प्रतिफल पर कन्वैन्स की दर अर्थात 5 वर्ष**
iii	20 वर्ष से अधिक या शाश्वत या जिसमें अवधि नहीं अंकित हो।	विषय वस्तु के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर अर्थात् 5 प्रतिशत।

(स) लीज डीड, जिसमें किराये की राशि के साथ–साथ प्रीमियम, एडवान्स, पैनल्टी, प्रतिभूति, विकास शुल्क भी सम्मिलित है :

इस श्रेणी की लीज डीड को निम्नलिखित दो श्रेणियों में रखकर मुद्रांक कर निर्धारित किया गया है :–

i	**20 वर्ष तक की अवधि की लीज**	**प्रीमियम, एडवान्स, शास्ति, विकास शुल्क एवं प्रतिभूति की राशि एवं 2 वर्ष के औसत किराये को सम्मिलित करते हुये कुल राशि पर कन्वैन्स की दर अर्थात 5 वर्ष**
ii	20 वर्ष से अधिक की अवधि शाश्वत या जिसमें अवधि नहीं अंकित हो।	लीज की विषय वस्तु वाली सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर अर्थात् 5 प्रतिशत।

स्पष्टीकरण : उक्त 20 वर्ष से अधिक अवधि की गणना के लिये नवीनीकरण की अवधि को भी शामिल किया जायेगा।

लगातार.....5

8. इसी सन्दर्भ में राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(40)वित्त/कर/10 दिनांक 25.08.2010 द्वारा महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग को निम्न मार्गदर्शन प्रदान किया गया है :—

राजस्थान सरकार
वित्त (कर) विभाग

क्रमांक :— प.2(40)वित्त/कर/10 जयपुर, दिनांक : 25.08.2010

महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर।

"विषय :— 20 वर्ष से कम अवधि की लीज डीड पर देय मुद्रांक शुल्क पर मार्गदर्शन प्रदान करने हेतु।

सन्दर्भ :— आपका पत्र क्रमांक एफ.6(763)डी.पी./जयपुर स्टाम्प/1030 दिनांक 01.06.2010

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत सन्दर्भित पत्र के क्रम में लेख है कि महालेखाकार के आक्षेप उचित है क्योंकि लीज जिसमें अग्रिम राशि यथा प्रीमियम, फाइन, विकास शुल्क के साथ—साथ किराया भी निश्चित है तो ऐसी लीज डीड पर राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल—33(सी)(i) के प्रावधानों के अनुसार अग्रिम राशि एवं 2 वर्ष के औसत किराये की राशि को जोड़कर कुल प्रतिफल पर कन्वेंस की दर से स्टाम्प ड्यूटी देय है, जबकि अधिसूचना दिनांक 05.03.03 उन लीज डीड से सम्बन्धित है जिनमें किराये की दर निश्चित है लेकिन प्रिमियम का संदाय नहीं हुआ है। अतः विभाग के पत्र दिनांक 15.10.05 द्वारा दिया गया मार्गदर्शन विधिसम्मत नहीं है।

अधिसूचना दिनांक 05.03.03 राजस्थान स्टाम्प विधि (अनुकूलन) अधिनियम, 1952 के तहत जारी हुई थी जो राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा 91(2) के प्रावधानों के प्रकाश में आज लागू नहीं है क्योंकि यह वर्तमान अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल—33(a)(ii) के प्रावधानों से असंगत है जिसके अन्तर्गत ऐसी लीज जो 20 वर्ष से कम अवधि की है और जिसमें किराया निश्चित है लेकिन प्रिमियम का संदाय नहीं हुआ, पर 2 वर्ष के औसत किराया की राशि स्टाम्प ड्यूटी देय होती है।

अतः विधि के उक्त प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही अपेक्षित है।

भवदीय
ह0
(भवानी सिंह देथा)
शासन उप सचिव"

लगातार.....6

9. उक्त विधिक प्रावधानों एवं अधिसूचनाओं के अध्ययन से स्पष्ट है कि हस्तगत लीजडीड पर दो वर्ष के औसत किराया राशि एवं सिक्योरिटी राशि पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बनती है। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा हस्तगत दस्तावेज पर आर्टिकल 33(सी)(i) के अनुसार देयता का आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तद्नुसार रेफरेंस स्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है।

10. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया। उक्त न्यायिक दृष्टान्तों में अन्तर्वलित प्रकरणों के तथ्य हस्तगत प्रकरण के तथ्यों से सुभिन्न होने के कारण उक्त न्यायिक दृष्टान्त प्रार्थी को कोई सहायता नहीं पहुंचाते हैं।

11. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 12.03.2014 की पुष्टि की जाती है।

12. निर्णय सुनाया गया।

मनोहर पुरी
26.10.2016

(मनोहर पुरी)
सदस्य