क्र.का.५/मुद्रांक-११/प्र.क्र-२३/११/
बामूदर/ MIDC/५५८/१२
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे
दिनांक :- ०८ /०५/२०१२

परिपत्रक

विषय :- **महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ / शासकीय निमशासकीय संस्था / स्थानिक स्वराज्य संस्था/ महामंडळे यांचेकडून केल्या जाणाऱ्या भाडेपट्ट्याच्या दस्तऐवजाचे अभिनिर्णयाबाबत...**

या विभागाकडे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडून वितरीत झालेल्या प्लॉट / गाळेधारकांच्या वैयक्तिक तथा उद्योजक संस्थाकडून अशा तक्रारी आल्या आहेत की, त्यांना महामंडळाकडून होणारा प्रत्येक दस्तऐवज हा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडून मुद्रांक शुल्क विषयक अभिनिर्णीत करुन घेण्यास सांगितला जातो व या पोटी जो विलंब होतो, त्या विलंबामुळे त्यांचे नुकसान होत आहे. याबाबत चौकशी केली असता, असे दिसून आले की, संबंधित मिळकतीचे या प्रकारात निश्चित बाजारभावमूल्य किती धरावे, याबाबत स्पष्ट सूचना नसल्यामुळे, मुद्रांक शुल्क कसे व किती भरावे याबाबत संदिग्धता असल्याने अभिनिर्णयाचा आग्रह धरला जातो व या प्रकरणाची संख्या मोठी असल्याने अभिनिर्णयास विलंब लागतो.

अभिनिर्णयासाठी होणाऱ्या प्रक्रियेमध्ये होणारा विलंब टाळण्यासाठी व प्रशासकीय कामात गतीमानता आणण्याच्या दृष्टीकोणाची व्यापक पार्श्वभूमी लक्षात घेता प्रस्तुत विषयाचा खुलासा होण्यासाठी व अभिनिर्णयाच्या कामाचा ताण कमी करणेचे दृष्टीने या परिपत्रकाद्वारे पुढीलप्रमाणे मार्गदर्शक सूचना देण्यात येत आहेत.

१) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडाळाने ज्या व्यक्तीस अथवा संस्थेस प्लॉट / गाळा वितरीत केला असेल, त्याचेशी प्रथम करार अथवा प्रथम कराराच्या अनुषंगाने भाडेपट्टा करुन दिल्यास, त्यामधील प्रिमियमची रक्कम (अनामत रक्कत) ही संबंधित प्लॉट / गाळयाचे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने निश्चित केलेल्या खरे बाजारभावमूल्याचे आधारे घेतले जाते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ ही राज्य शासनाची संस्था असल्याने, **त्यास मुंबई मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक मूल्य) आणि विक्री नियम १९९५ चे नियम ४(६)** चे परंतूकानुसार दस्तऐवजात दर्शविलेली प्रिमियमची

रक्कम ही खरे बाजारभावमूल्य म्हणून ग्राहय धरणे आवश्यक आहे. अशा वेळी विभागाच्या दि.३०/०६/२००५ व दि.१६/०३/२००६ चे परिपत्रकातील सूचनांनुसार वेगळे बाजारभावमूल्य ठरविण्याची आवश्यकता नाही.

सबब, संबंधित प्लॉट अगर गाळेधारकाने त्याला वितरीत झालेल्या मिळकतीचे प्रिमियम रकमेवर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे अनुच्छेद ३६ मध्ये दर्शविलेल्या पध्दतीने मुद्रांक शुल्क भरल्यास ते पुरेसे आहे. याबाबत काहीही शंकास्पद आढळल्या खेरीज दुय्यम निबंधक हे वरीलप्रमाणे मुद्रांक शुल्क तपासून दस्तऐवजाची परस्पर नोंदणी करु शकतात. **त्यासाठी अभिनिर्णयाचा आग्रह धरण्याची आवश्यकता नाही.**

२) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांचेकडून मूळ वितरीत झालेल्या प्लॉट / गाळेधारक जर अन्य व्यक्तीस संबंधित दस्तऐवजाने मिळकत तबदील होत असल्यास, ज्या दिवशी दस्तऐवज निष्पादित करतील त्यावेळेच्या प्रचलित बाजारभावमूल्य निश्चित करुन, मुद्रांक शुल्काची आकारणी करणे आवश्यक आहे.

ज्या ठिकाणी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात असे दर नमूद नसतील, अशा सर्व प्रकरणात संबंधित विभागीय मूल्यांकन कार्यालयाकडून मूल्यदर निश्चित करुन घेणेत यावेत. असे प्रकरण नोंदणीसाठी नोंदणी अधिकाऱ्यापुढे सादर झाल्यास, नोंदणी अधिकाऱ्याने मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत असे प्रस्ताव मूल्यांकन निश्चितीसाठी विभागीय मुल्यांकन कार्यालयास सादर करावे. प्रस्तावाबाबतचा मूल्यांकन अहवाल प्राप्त झाल्यानंतर, निर्धारित केलेल्या मूल्य व दस्तातील प्रत्यक्ष मोबदला यापैकी जी जास्त रक्कम येईल, त्या रकमेवर मुद्रांक शुल्काची आकारणी करुन, नोंदणी अधिकारी यांनी दस्तऐवज नोंदवावा, यासाठी अभिनिर्णयाचा आग्रह धरण्याची आवश्यकता नाही. अपवादात्मक परिस्थितीत अथवा ज्या ठिकाणी काही संदिग्धता असेल, त्याच प्रकरणाबाबत अभिनिर्णय करुन घेणे इष्ट राहील.

३) सह संचालक नगर रचना (मूल्यांकन), म.रा. पुणे यांनी सर्व क्षेत्रीय कार्यालयांना याबाबतच्या सूचना तात्काळ दयाव्यात.

४) सर्व संबंधितांनी इतर दस्तऐवजांना जसे मुद्रांक शुल्क भरले जाते, त्या प्रमाणेच भरावयाचे आहे. याबाबत त्यांना सर्व सहजिल्हा निबंधक /सहदुय्यम निबंधक / दुय्यम निबंधक श्रेणी-१ हे आवश्यक ते मुद्रांक शुल्क बाबतचे मार्गदर्शन करतील. तसेच मुंबई मुद्रांक

अधिनियम, १९५८ चे कलम १७ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे **"शुल्क आकारणी योग्य असलेल्या व राज्यात कोणत्याही व्यक्तीने निष्पादित करुन दिलेल्या सर्व संलेखावर निष्पादनापूर्वी किंवा निष्पादन करुन देतेवेळी किंवा त्यानंतर लगेच किंवा निष्पादन करुन दिल्याच्या दिवसानंतर येणाऱ्या लगतनंतरच्या कामाच्या दिवशी मुद्रांक लावणे आवश्यक आहे,"** तरी सदर कालावधीचे उल्लंघन होणार नाही, याची दक्षता घेतील.

तरी वरीलप्रमाणे सूचनांची काटेकोरपणे अंमलबजावणी व्हावी व सर्वांनी अभिनिर्णयाचा ताण कमी होईल, अशी दक्षता घ्यावी.

सही/-XXX
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रति,

१) मा.सचिव, मदतकार्ये व पुनर्वसन, मंत्रालय, मुंबई-३२ यांना माहितीस्तव सविनय सादर.

२) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, मुंबई.
   २/- आपले अखत्यारीतील सर्व कार्यालयांना मुद्रांक शुल्क भरणेसाठी अभिनिर्णयाचा आग्रह धरु नये.

३) अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई यांना.

४) सह संचालक नगर रचना (मूल्यांकन) म.रा. पुणे यांना माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी रवाना.

५) सर्व विभागीय नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक

६) सर्व सहजिल्हा निबंधक वर्ग-१ तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी
   २/- आपले अधिनस्त दुय्यम निबंधक कार्यालयास उक्त परिपत्रक पारित करुन, त्याची पोच घेण्यात यावी.

७) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे

निर्गमित,

सह नोंदणी महानिरीक्षक तथा
मुद्रांक अधिक्षक (मुख्यालय), म.रा. पुणे.