क्र.का.5/मुद्रांक-17/प्र.क्र.10/13/303/17
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
(महाराष्ट्र राज्य), तळमजला,
नविन प्रशासकीय इमारत,
विधान भवन समोर, पूणे-1.
दि.30/03/2017

परिपत्रकः

विषयः सहकारी गृहरचना संस्थेच्या मिळकतीच्या पुनर्विकासानंतर, सभासदाच्या लाभात होणा-या दस्ताचे मुद्रांक शुल्काबाबत.

संदर्भः नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.15/बामुदत/मार्गदर्शक सुचना/621, दि.23/06/2015.

प्रस्तावना -

1) शासनाचे महसुल व वनविभागाचे परिपत्रक क्र.याचिका-2013/1425/प्र.क.260/म-1, दि.09/05/2014 अन्वये, स्थावर मिळकतीचा मालक आणि विकासक यांचे दरम्यान निष्पादित झालेल्या विकसन करारानुसार मालकास मिळणारे बांधीव क्षेत्र, उक्त मालकास हस्तांतरीत करताना निष्पादित करण्यात येणा-या अनुषंगिक दस्तऐवजामुळे मिळकतीचे हस्तांतरण होत नसल्याने अशा दस्तऐवजांवर मुद्रांक शुल्काची आकारणी महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम 4 नुसार करण्यात यावी असे स्पष्ट करण्यात आले आहे.

2) यास अनुसरुन, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.15/ बामुदत/ मार्गदर्शक सुचना/ 621, दि.23/6/2015 अन्वये, सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या जुन्या इमारतीच्या पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये नविन इमारतीत जागा देताना (म्हणजेच जर मुळ मालक ही एखादी गृहनिर्माण संस्था असेल तर) मुद्रांक शुल्काची आकारणी कशी करावी याबाबत स्पष्टीकरण करण्यात आले आहे. यामध्ये असे स्पष्ट करण्यात आले आहे की,

अ) जर गृहनिर्माण संस्था (मुळ मालक) व विकासक यांचेमध्ये विकसन करारनामा झालेला असेल व त्या करारनाम्याच्या पूर्ततेच्या अनुषंगाने गृहनिर्माण

संस्थेच्या लाभात करण्यात येणा-या अनुषंगिक दस्तऐवजावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम 4 नुसार मुद्रांक शुल्क आकारणी करणे आवश्यक आहे.

ब) मात्र केवळ गृहनिर्माण संस्था (मुळ मालक) व विकासक यांचेमध्ये विकसन करारनामा झालेला असल्यास गृहनिर्माण संस्थेच्या मुळ सभासदाचे वैयक्तिक लाभात सदनिका/गाळा हस्तांतर करण्याचा दस्तऐवज हा मुळ विकसन करारनाम्याच्या पुर्ततेच्या अनुषंगिक दस्तऐवज म्हणून समजता येणार नसून तो स्वतंत्र दस्तऐवज आहे. त्यामुळे अशा दस्तऐवजान्वये हस्तांतरीत होणा-या सदनिकेसाठी गृहनिर्माण संस्थेने मान्यता दिलेल्या क्षेत्रासाठी बांधकाम खर्चावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करण्यात यावी.

3) या स्पष्टीकरणाविषयी आणखी सविस्तर खुलासा करण्याची मागणी या कार्यालयाकडे नॅशनल रियल इस्टेट डेव्हलपमेंट कॉन्सील, मुंबई व इतर विविध घटकांकडून करण्यात आलेली होती, विशेषतः विकसक, गृहनिर्माण संस्था व सभासद या तीन पक्षात झालेल्या विकसन करारनाम्याच्या अनुषंगाने सभासदाचे वैयक्तिक लाभात निष्पादित होणारा हस्तांतरणाचा दस्त देखील मुळ विकसन व्यवहार/कराराचा अनुषंगिक दस्त समजणे आवश्यक असल्याने व त्या करारास कलम 4 ची तरतुद लागू करण्याची मागणी करण्यात आली आहे.

<u>या सर्व बाबींचा विचार करुन पुढील प्रमाणे खुलासा करण्यात येत आहे.</u>-

(1) ज्या प्रकरणामध्ये केवळ गृहनिर्माण संस्था (मालक) व विकासक या दोन पक्षांमध्येच विकसन करार झालेला असेल, तेथे त्या विकसन करारास वैयक्तिक सभासद पक्षकार नसल्यामुळे त्यांचे लाभातील हस्तांतरण दस्तास कलम 4 ची तरतुद लागू होणार नाही आणि प्रस्तावनेमध्ये 2(ब) मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्काची आकारणी करणे आवश्यक राहील.

(2) ज्या प्रकरणामध्ये, पुढील निकषाची पुर्तता होत असेल-

(अ) जर विकसन करारनामा गृहनिर्माण संस्था (मुळ मालक), सभासद व विकासक या तीन पक्षांमध्ये झाला असेल आणि,

(ब) मूळ विकसन करारनाम्यामध्ये, प्रत्येक सभासदाचे लाभामध्ये नवीन सदनिका हस्तांतरणाचा स्वतंत्र दस्त करण्याची अट

नमूद असेल, आणि

(क) सदर सभासदाच्या लाभातील हस्तांतरण दस्तामध्ये, मुळ विकसन करारनाम्याच्या अटीशर्तीनुसार बांधीव क्षेत्र हस्तांतरीत करण्याचा मर्यादित उद्देश असेल, आणि

(ड) सदर वैयक्तिक सभासदाचे लाभातील हस्तांतरणाच्या दस्तामध्ये, गृहरचना संस्था मान्यता देणार पक्ष म्हणून सामील असेल,

तर असा वैयक्तिक सभासदाचे लाभातील हस्तांतरण दस्त हा मूळ विकसन करारनाम्याचा अनुषंगिक दस्त समजून, त्यास कलम 4 ची तरतुद लागू करण्यात यावी.

(3) या ठिकाणी हे स्पष्ट करण्यात येते की, वरील स्पष्टीकरण हे विकसन करारानुसार ठरलेल्या क्षेत्रापुरते लागू राहील, त्या क्षेत्रापेक्षा वाढीव क्षेत्र उक्त सभासदास मिळत असल्यास/विकत घेत असल्यास, संदर्भित परिपत्रकामध्ये स्पष्ट केल्याप्रमाणे, त्या वाढीव क्षेत्रासाठी वार्षीक बाजारमूल्य दर तक्त्यानुसार येणारे (सदनिका/ दुकानगाळा/ कार्यालय/ औदयोगिक) मुल्यांकन व मोबदला यापैकी जास्त त्या मुल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करण्यात यावी.

(4) मात्र वर क्र.2 मध्ये नमुद वैयक्तिक सभासदाचे लाभातील दस्ताचे बाबतीत, उक्त निकषांच्या, विशेषतः निकष (क) च्या पुर्ततेविषयी खातरजमा करणे ही समन्यायिक स्वरुपाची प्रक्रीया आहे. सबब, असेही निर्देश देण्यात येत आहेत की, जर अशा दस्तातील पक्षकारांना त्यांचे दस्ताचे बाबतीत या निकषांची पुर्तता होत आहे आणि त्यामुळे कलम 4 ची तरतूद लागू होत आहे असे वाटत असेल तर त्यांनी त्या पुनर्विकास योजनेतील अशा हस्तांतरणाचा एक दस्त मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडून अभिनिर्णित करुन घ्यावा आणि त्या निर्णयाप्रमाणे दुय्यम निबंधक यांनी त्या योजनेतील, त्याप्रमाणेच मसुदा असलेले इतर दस्त थेटपणे नोंदवावेत.

सदर परिपत्रकाची प्रत नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर Publication या सदराखाली Circulars या ठिकाणी उपलब्ध आहे.

सही/-XXX

(डॉ. रामास्वामी एन)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रति,

1) सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी

2) सर्व दुय्यम निबंधक

प्रत माहिती व कार्यवाहीसाठी :-

3) सहनोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

4) उपसंचालक, नगर रचना, मुंबई प्रदेश मूल्यांकन मुंबई.

5) सहायक संचालक,नगर रचना,मूल्यांकन, कोकण/ पुणे/नाशिक/ औरंगाबाद / अमरावती/ नागपूर.

6) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (मुख्यालय), पुणे.

7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (संगणक), पुणे.

सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर Upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.

8) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, मुंबई / कोकण / पुणे/नाशिक/ औरंगाबाद / लातूर / अमरावती / नागपूर यांना माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

-/सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & Acknowledge) त्यांच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

9) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय,पुणे

निर्गमित

सह नोंदणी महानिरीक्षक तथा मुद्रांक
अधिक्षक,(मुख्या).महाराष्ट्र राज्य, पुणे