

16 मकान संपत्ति से आयकर की गणना

Income from House Property

इस शीर्षक के अन्तर्गत, धारा 22 के तहत, करदाता के स्वामित्व वाले, मकान संपत्ति के वार्षिक मूल्य (Annual Value) के आधार पर आयकर देय होता है।

16.1 मकान संपत्ति में शामिल है:

- भवन (Building) या उससे संलग्न भूमि, कंपाउण्ड के रूप में दिवाल हो, परंतु खुला प्लॉट नहीं।
- प्लैट, दुकान, कार्यालय, फैक्टरी शेड और फार्म हाउस (लेकिन भूमि पर अधिरचना (Super Structure) होना चाहिए)

16.2 स्वामित्व (Owner) से आशय :

- जिस व्यक्ति के नाम से मकान कानूनी रूप से रजिस्टर्ड हो, वह संपत्ति का स्वामी माना जाएगा। परन्तु यह आवश्यक नहीं है कि वह उस भूमि का भी स्वामी हो, जिस पर वह मकान निर्मित है। जैसे—प्लैट आदि।
- विवादग्रस्त संपत्ति की स्थिति में काबिज व्यक्ति संपत्ति का स्वामी माना जाएगा।
- सहकारी समिति या स्थानीय प्रशासन की समूह योजना (Group Housing Scheme) के तहत आबंटित मकान का प्राप्तकर्ता सदस्य, संपत्ति का स्वामी माना जाएगा।

16.3 वार्षिक मूल्य (Annual Value) :

धारा 23(i) के अनुसार किसी संपत्ति का वार्षिक मूल्य, वह राशि होगी जो—

- संपत्ति को उचित दर पर, पूरे वर्ष के लिए किराये पर देने से प्राप्त हुई है या प्राप्त होने की संभावना है, जो अधिक हो, या
- मकान संपत्ति का पूरा या कुछ भाग, यदि वर्ष के दौरान कुछ समय के लिए खाली रहा हो, तो ऐसी स्थिति में किराये के रूप में प्राप्य/प्राप्त राशि यदि (i) से कम हो।
अलग-अलग परिस्थितियों में वार्षिक मूल्य का निर्धारण धारा 23 के अन्तर्गत भिन्न-भिन्न किया जाता है।

16.4 शुद्ध वार्षिक मूल्य (Net Annual Value):

वार्षिक मूल्य में से, वास्तव में, स्थानीय निकाय को भुगतान की गई स्थानीय कर की राशि घटाने से, संपत्ति का शुद्ध वार्षिक मूल्य प्राप्त होगा।

16.5 मकान संपत्ति के संदर्भ में कुछ महत्वपूर्ण तथ्य:

- ☞ कृषि कार्य के लिए उपयोग में आने वाले भवन या उससे लगी हुई भूमि की आय करयोग्य नहीं होगी।
- ☞ यदि भवन सम्पत्ति का स्वामी, किसी दूसरे स्थान पर, अपने नियोजन या व्यापार के कारण ऐसे मकान में रह रहा है, जो उसका नहीं है (अर्थात् नियोक्ता द्वारा प्रदत्त या किराये का हो) तो ऐसे भवन का वार्षिक मूल्य निरंक होगा।
- ☞ यदि करदाता के पास एक भवन संपत्ति है, जिसका उपयोग स्वयं के अधिभोग (Self Occupied) के लिए हो तथा यदि किराये के रूप में कोई आय नहीं होती, तो वार्षिक मूल्य शून्य होगा अर्थात् कोई आयकर प्रभार देय नहीं होगा। परन्तु यदि मकान के निर्माण/क्रय हेतु ऋण (किसी भी संस्था/व्यक्ति से) लिया गया हो, तो उसे धारा 24(i) के तहत केवल ऋण की राशि पर देय ब्याज (Accrued Interest) की कटौती मान्य होगी।
- ☞ यदि करदाता के पास एक से अधिक भवन संपत्ति है, तो धारा 23(4) के अनुसार उसकी इच्छा के अनुरूप, किसी एक मकान को छोड़कर शेष अन्य मकान संपत्ति की वार्षिक मूल्य की गणना, यह मानकर की जायेगी कि वह किराये पर था।
- ☞ संयुक्त स्वामित्व की दशा में, धारा 26 के अनुसार, जब भवन सम्पत्ति दो या दो से अधिक व्यक्तियों के स्वामित्व में हो, और उनकी भागीदारी हो (अर्थात् एसोसिएशन आफ पर्सन (AOP) के रूप में उक्त भवन संपत्ति का निर्धारण नहीं किया जाता हो), तो भवन संपत्ति से आय एवं मान्य कटौतियों में प्रत्येक भागीदार का हिस्सा, उसके भवन संपत्ति के स्वामित्व में भागीदारी के प्रतिशत के अनुपात में होगा। परन्तु उधार ली गई पूंजी पर देय ब्याज (Accrued Interest) की कटौतियां प्रत्येक के लिए अलग-अलग अधिकतम सीमा तक मान्य होगी।



16.6 धारा 24 के तहत मान्य कटौतियाँ

- ☞ मानक कटौती – शुद्ध वार्षिक मूल्य का 30 प्रतिशत
- ☞ मकान संपत्ति के अर्जन, निर्माण, मरम्मत हेतु – उधार ली पूंजी (Borrowed Capital) पर ब्याज की कटौती

स्थिति-1—जब मकान संपत्ति स्वयं के अभियोग में हो (Self Occupied)

- ☞ यदि ऋण-भवन के निर्माण/अर्जन हेतु –दि. 01.04.99 के पूर्व लिया गया हो, तो उधार पूंजी पर देय ब्याज (Due Interest) की कटौती की अधिकतम सीमा- रु. 30,000 होगी, तथा ऋण दि. 01.04.99 को या उसके बाद लिया गया हो तो देय ब्याज (Due Interest) की कटौती की अधिकतम सीमा रु. 2,00,000 होगी।
- ☞ यदि ऋण-भवन का पुर्ननिर्माण/मरम्मत/नवीनीकरण-हेतु लिया हो तो, देय ब्याज (Due Interest) की कटौती की अधिकतम सीमा रु. 30,000 होगी (चाहे ऋण कभी भी लिया गया हो)।

स्थिति-2— जब मकान संपत्ति स्वयं के अभियोग में न हो (Other than Self Occupied)

- ☞ ऋण किसी भी उद्देश्य (निर्माण/अर्जन पुर्ननिर्माण/मरम्मत/नवीनीकरण/अन्य) के लिए लिया गया हो तथा भवन का निर्माण/अर्जन कभी भी किया गया हो, तो भी देय ब्याज की पूरी राशि बिना किसी सीमा के, कटौती योग्य होगी।

- 16.7 जिस वित्तीय वर्ष में पूंजी उधार ली गई हो, उसके समाप्ति की पश्चात पांच वर्ष के अंदर, भवन का निर्माण/अर्जन, पूर्ण होना चाहिए।
- 16.8 यदि अधिक ब्याज दर वाले गृह ऋण को भुगतान करने के लिए, कम ब्याज पर नया गृह ऋण लिया जाता है, तो इस ऋण पर भी देय ब्याज की कटौती, उपरोक्तानुसार मान्य होगी।
- 16.9 भवन सम्पत्ति के अर्जन/निर्माण पूर्ण होने के वित्तीय वर्ष से ही, उपरोक्तानुसार देय ब्याज की कटौती मान्य होती है। चूंकि ऋण भवन निर्माण के दौरान लिया जाता है तथा भवन के निर्माण पूर्ण होने में कुछ समय लगता है। जिसके कारण, निर्माण पूर्ण होने के दिनांक को, उधार पूंजी पर, कुछ राशि ब्याज के रूप में अदा की गई (Pre EMI) होती है।
- 16.10 ऐसी स्थिति में, यदि भवन सम्पत्ति के अर्जन/निर्माण, पूर्ण होने के वित्तीय वर्ष से पूर्व के वित्तीय वर्ष में, कोई ब्याज देय हो तो, ऐसे ब्याज को 5 बराबर वार्षिक किश्तों में, कटौती हेतु निर्माण पूर्ण होने के वर्ष से क्लेम (Claim) किया जा सकता है। अर्थात् यदि भवन संपत्ति के अर्जन/निर्माण, ऋण लिए जाने वाले वर्ष के दौरान ही पूर्ण हो जाता है, तो सभी ब्याज (Pre EMI सहित) की कटौती, उसी वित्तीय वर्ष में, एक साथ अनुज्ञेय होगी।
- 16.11 बैंकों तथा प्राइवेट वित्तीय संस्थानों से लिए गए ऋण के विरुद्ध, प्रतिमाह भुगतान किए जाने वाली किश्तों से, पहले देय ब्याज समायोजित होता है, तत्पश्चात शेष राशि, मूलधन में समायोजित की जाती है परन्तु सरकारी कर्मचारी द्वारा विभागीय ऋण के विरुद्ध प्रतिमाह भुगतान किए जाने वाली किश्तों की संपूर्ण राशि, मूलधन का पूर्ण भुगतान होने तक, केवल मूलधन से ही समायोजित की जाती है एवं तत्पश्चात ब्याज का भुगतान प्रारंभ होता है। इन दोनों ही परिस्थितियों में करदाता, उधार पूंजी पर प्रतिवर्ष देय (Accrued) ब्याज की गणना कर, उपरोक्तानुसार कटौती प्राप्त कर सकते हैं, भले ही उसने वास्तविक रूप से ब्याज के रूप कोई राशि का भुगतान वित्तीय वर्ष में नहीं किया है।

16.12 भवन सम्पत्ति से आय की गणना का प्रारूप

1. वार्षिक मूल्य (Annual Value)	रु.....
2. घटायेँ : स्थानीय प्रशासन को वित्तीय वर्ष के दौरान भुगतान किए गए कर	रु.....
3. शुद्ध वार्षिक मूल्य (Net Annual Value) (1-2)	रु.....
4. घटायेँ :- धारा 24 के तहत मान्य कटौतियाँ	
(अ) तदर्थ कटौती (शुद्ध वार्षिक मूल्य का 30%)	रु.....
(ब) लिये गये ऋण पर देय ब्याज	रु.....
(स) कुल कटौती की राशि	रु.....
5. भवन सम्पत्ति से प्राप्त आय (3-4)	रु.....

