

06 गृह ऋण योजना

Housing Finance Scheme

मकान संपत्ति का निर्माण/अर्जन ऋण लेकर करना, आयकर बचाने का सबसे ज्यादा फायदेमंद और उपयुक्त तरीका है।

5.1 गृह ऋण निम्न उद्देश्यों के लिए लिया जा सकता है :-

- मकान निर्माण हेतु जगह, निर्मित मकान खरीदने के लिए या मकान के निर्माण हेतु
- मकान में विस्तार/सुधार/मरम्मत/नवीनीकरण कार्य के लिए या मकान के निर्माण हेतु
- पुराने मकान को बेचकर नया मकान खरीदने के लिए
- अधिक ब्याज दर वाले गृह ऋण को, कम ब्याज दर वाले गृह ऋण में परिवर्तित करने के लिए

5.2 आयकर अधिनियम में, गृह ऋण पर उपलब्ध, आयकर से कटौती एवं छूट के प्रावधान निम्नानुसार हैं :

- अलग अलग परिस्थितियों में, गृह ऋण पर देय ब्याज (Due Interest) की राशि में, आयकर की धारा 24 के तहत वित्तीय वर्ष 2007-08 में भवन संपत्ति से आय शीर्ष के अंतर्गत, निम्नानुसार कटौतियाँ मान्य हैं :-

क्र.	ऋण लेने का उद्देश्य	ऋण लेने की तिथि	भवन के उपयोग का अभिप्राय	
			स्वयं के निवास हेतु	किराए से देने पर
1	भवन के निर्माण या भवन संपत्ति खरीदने	01.04.1999 के पूर्व	30,000	कोई सीमा नहीं
		01.04.1999 को या उसके बाद	2,00,000 u/s24 50,000 u/s80EE	कोई सीमा नहीं
2	भवन के पुर्ननिर्माण/मरम्मत नवीनीकरण या अन्य उद्देश्यों के लिए गए ऋण पर	कभी भी	अधिकतम 30,000	कोई सीमा नहीं

- गृह ऋण किसी भी व्यक्ति (दोस्त या रिश्तेदार) से भी लिया जा सकता है, परंतु ऐसे ऋण पर, धारा 80C के तहत, मूलधन के रूप में, अदा की गई राशि की कटौती नहीं मिलेगी, केवल ब्याज की कटौती मिलेगी।

5.3 ऋण की राशि (Loan Amount) : आपकी मासिक आय तथा संपत्ति की कीमत के आधार पर गृह ऋण की राशि निर्धारित की जाती है। प्रायः संपत्ति की कुल कीमत का, अधिकतम 85% तक ऋण लिया जा सकता है। ऋण की राशि एवं भुगतान अवधि का, निर्धारण इस प्रकार किया जाता है कि मासिक किस्त (EMI) की राशि आपकी कुल मासिक आय का 40% से अधिक नहीं होना चाहिए। ऋण अधिकतम 12 से 15 वर्ष की अवधि के लिए सेवा निवृत्ति की आयु, या 65 वर्ष जो कम हो, के लिए लेना चाहिए।

5.4 सह आवेदक (Co-Applicant) : यदि आपकी मासिक आय कम होने के कारण, आपको कम राशि का ऋण स्वीकृत हो रहा हो तो आप अपने रिश्तेदार (जीवन साथी, पुत्र, पुत्री भाई) को सह आवेदक बनाकर, ऋण लेने की योग्यता बढ़ा सकते हैं। परंतु इस प्रकार के स्वीकृत ऋण के ब्याज या मूलधन के भुगतान पर आयकर से छूट केवल संपत्ति के स्वामी (Owner) को ही मिलेगी।

5.5 सह स्वामी (Co-Owner) : संपत्ति के सभी सह स्वामियों, को, उनके हिस्से के अनुरूप अपने – अपने वित्तीय स्रोत से, संपत्ति के अर्जन/निर्माण में निवेश करना आवश्यक है। अर्थात् संपत्ति के सभी सह स्वामियों को गृह ऋण में सह आवेदक होना आवश्यक है। इस प्रकार ऋण पर देय ब्याज तथा मूलधन के भुगतान पर, आयकर की कटौतियाँ सभी सह स्वामियों को, उनके पूर्व निर्धारित हिस्सों के अनुपात में, अलग अलग प्राप्त होगी।

5.6 भूमि स्वामित्व : यदि आपके पास किसी रिश्तेदार की भूमि है, तो भी आप उस पर ऋण लेकर मकान बना सकते हैं, और यदि मकान का स्वामित्व आपका है तो, इस ऋण पर आयकर की सभी कटौतियों का लाभ आप ले सकते हैं।

उदाहरण : यदि किसी संपत्ति के स्वामित्व के 60 : 40 के अनुपात में “A” व “B” सह स्वामी हैं। इन्होंने 20 लाख रु. गृह ऋण लेकर उक्त संपत्ति अर्जित की है, तथा दोनों उसमें निवासरत हैं, और वर्ष 2012-13 में उक्त ऋण पर, 3 लाख ब्याज देय हुआ तथा उन्होंने 50,000 मूलधन के रूप में अदा किया।

हल “A” को गृह ऋण पर ब्याज के रूप में आयकर अधिनियम के धारा 24 व 26 के तहत 1,50,000 रु. की कटौती तथा मूलधन भुगतान के रूप में धारा 80C के तहत 30,000 रु. की राशि कटौती की पात्रता होगी इसी प्रकार “B” को देय ब्याज के रूप में 1,20,000 रु. की कटौती तथा मूलधन भुगतान के रूप में धारा 80 C के तहत 20,000 रु. की राशि कटौती की पात्रता होगी। इस प्रकार दोनों सह स्वामी अलग अलग, अपने अपने आयकर रिटर्न में उपरोक्तानुसार फायदा ले सकेंगे।

८;kt di vkdyu dk rjhdk –

(अ) मासिक ब्याज दर (Interest on Monthly Rest) –

प्रत्येक माह के प्रारंभ में, अधिशेष मूलधन पर, मासिक ब्याज आंकलित किया जाता है। सर्वप्रथम इस ब्याज की राशि को माह के दौरान EMI के भुगतान से समायोजित किया जाता है तथा बाद में EMI की शेष राशि को मूलधन से कम किया जाता है।

(ब) वार्षिक ब्याज दर (Interest on Annual Rest) –

प्रत्येक वर्ष के प्रारंभ में अधिशेष मूलधन पर, वार्षिक ब्याज आंकलित किया जाता है। सर्वप्रथम इस ब्याज की राशि को, वर्ष के दौरान EMI के भुगतान से समायोजित किया जाता है तथा बाद में EMI की शेष राशि को मूलधन से कम किया जाता है। मासिक किश्त (EMI) में मासिक देय ब्याज की पूरी राशि, तथा कुछ हिस्सा मूलधन का होता है, अतः EMI के भुगतान के साथ ही प्रतिमाह भी कम होते जाता है, फलस्वरूप देय ब्याज भी प्रतिमाह कम होते जाता है। इस प्रकार प्रतिवर्ष/प्रति माह EMI में से, ब्याज के रूप में अदा की गई राशि में क्रमशः कमी तथा मूलधन के रूप में अदा की गई राशि में क्रमशः वृद्धि होती है। अतः टैक्स प्लानिंग करते समय इस बात का विशेष ध्यान रखें।

अधिक ब्याज दर पर गृह ऋण को कम ब्याज दर में परिवर्तित करना –

गृह ऋण पर ब्याज में 2 प्रकार से देय होते हैं सुनिश्चित (Fixed) तथा परिवर्तनीय (Floating)। आप कभी भी, कितनी भी बार, अपना उपरोक्त विकल्प बदल सकते हैं। इसके लिए आपको शेष ऋण की राशि का 0.5 – 1% प्रोसेसिंग फीस/प्रशासकीय फीस के रूप में देना होगा। यदि आपने जहां से ऋण लिया है, उससे संतुष्ट नहीं है या उनकी ब्याज दर अधिक है तो भी आप दूसरी संस्था (अपनी पसंद की) से ऋण लेकर पहली संस्था का मूलधन की अदायगी कर सकते हैं, बाद में लिए गए ऐसे ऋण पर भी आयकर की सभी कटौतियाँ एवं छूट पहले की तरह उपलब्ध होगी। यदि परिवर्तनीय का विकल्प लिया है तो ब्याज की दर प्रति छः माह में अधिक/कम होती रहती है, जिससे मासिक किश्त नहीं बदलेगी, बल्कि ऋण भुगतान की समय सीमा कम/अधिक होगी।

गृह ऋण की दरें – एक दृष्टि में.

1 Aug 2016 से लागू

मासिक किश्त (EMI) परिवर्तनीय ब्याज दर से	ऋण की अवधि	ICICI	HDFC	Allaha. Bank	LIF HFL	SBI	PNB HFL
	5 वर्ष के लिए	2047	2097	2105	2114	2097	2102
	10 वर्ष के लिए	1290	1290	1299	1310	1290	1297
	15 वर्ष के लिए	1061	1041	1050	1062	1041	1057
	20 वर्ष के लिए	921	921	939	951	921	935
ब्याज दर		9.45–9.7%	9.45%	9.6%	9.8–11.7%	9.55%	9.55–10.55%

नोट : ब्याज की दरें परिवर्तनीय होती रहती हैं, अतः ऋण लेने के पूर्व संबंधित संस्था से संपर्क करें।

गृह ऋण कैसे मिलता है :-

- ☞ ऋण की राशि निर्धारित होने के पश्चात ऋणदाता कंपनी के द्वारा निर्धारित प्रारूप में आवश्यक कागजात, तथा प्रोसेसिंग फीस सामान्यतः ऋण राशि का 0.5% का झ्रॉफ्ट लगाते हुए आवेदन करना होता है।
- ☞ प्राप्त ऋण की राशि, मकान निर्माण की स्थिति में, किश्तों में दी जाती है, पहले ऋण लेने वाले को अपनी मार्जिन मनी खर्च करनी होती है, उसके बाद निर्माण की गति के अनुरूप अधिकतम 3 किश्तों में (प्रायः) ऋण पूरी राशि वितरित की जाती है, चूंकि नियम अनुसार जब तक पूरा ऋण वितरित नहीं होता, तब तक मूलधन का भुगतान वापस नहीं लिया जा सकता, अतः मासिक किश्त (EMI) (मासिक ब्याज पूरा + कुछ मूलधन का हिस्सा) प्रारंभ नहीं होती। ऐसी स्थिति में वितरित ऋण की राशि पर प्रतिमाह साधारण ब्याज, देय होता है, जिसे Pre-EMI कहते हैं।

ऋण लेने से पूर्व – निम्नलिखित छिपे हुए (Hidden) चार्ज की जांच परख अवश्य करें :-

- (1) प्रोसेसिंग फीस (Processing Fee)
- (2) प्रशासकीय फीस (Administrative Fee)
- (3) वैधानिक फीस (Legal Fee)
- (4) तकनीकी फीस (Technical Fee)
- (5) पूर्व भुगतान चार्ज – यदि नियत EMI से अधिक भुगतान किया जाता है, तो पेनाल्टी लगाई जाती है।
- (6) देर से भुगतान होने पर चार्ज – मासिक किश्त के नियत तिथि के बाद भुगतान करने पर पेनाल्टी।
- (7) कागजात रजिस्ट्री फीस – कुछ संस्थाएं Mortgage, रजिस्ट्री एवं स्टाम्प चार्जस भी लेती हैं।

विशेष सलाह – अलग अलग फाईनेंसिंग संस्थाओं के कागजात की आवश्यकता कम या ज्यादा हो सकती है। परन्तु प्रायः सभी भवन/भूमि के पिछले 12–15 वर्षों के दौरान हुए लेन देन के रजिस्ट्री की मूल प्रति चाहते हैं। अतः आवश्यक कागजात तैयार करने के बाद ही आवेदन करें, क्योंकि आवेदन के साथ प्रायः 0.5% का प्रोसेसिंग फीस लिया जाता है, ऐसा न हो कि आप प्रोसेसिंग फीस देने के बाद, ऋण के वितरण हेतु संस्था के चक्कर लगाते रहें।