

जमीन-जायदाद (प्रॉपर्टी) का व्यापार या सौदा - प्रश्न एवं उत्तर

2007 के बजट (2007 Budget) में आन्तरिक राजस्व (इनलैंड रेवेन्यू) के कोष (फंडिंग) में वृद्धि की गई है ताकि प्रॉपर्टी हस्तांतरण के लेखा-परीक्षण (ऑडिट) को सशक्त बनाया जा सके जिससे यह सुनिश्चित हो सके कि लोग अपने हिस्से के उचित कर (टैक्स) का भुगतान करें।

कोष में इस वृद्धि का स्वागत किया गया है तथा इससे वर्तमान ऑडिट गतिविधि के उन हिस्सों को सशक्त एवं समर्थ करने में सहायता मिलेगी जिनके खतरों को कम करने में हम कई सालों से सक्रिय रूप से आगे बढ़ रहे हैं। ये प्रश्न एवं उत्तर उस क्षेत्र में होने वाले आपके अधिकतर सामान्य प्रश्नों का उत्तर देने की कोशिश करते हैं।

प्रॉपर्टी की बिक्री कब टैक्स योग्य (टैक्सेबल) होती है?

वर्तमान कानून के अन्तर्गत, कई प्रकार की परिस्थितियों में प्रॉपर्टी की बिक्री से होने वाले लाभों पर आयकर लागू हो सकता है:

- जब जमीन को दुबारा बेचने के इरादे से खरीदा गया था।
- जब जमीन का विकास किया गया है या उसे विभाजित किया गया है।
- जब बेचने वाला व्यक्ति जमीन का दलाल या निर्माता (बिल्डर) है या फिर निर्माता, दलाल या विकासक से सम्बन्धित है।

ऐसी परिस्थितियों में, लाभ पर टैक्स का भुगतान अन्य किसी प्रकार के पूंजी-निवेश से होने वाली आय की तरह ही किया जाना चाहिए।

टैक्स के बारे में विचार करने से पहले मैं कितने मकानों को खरीद और बेच सकता/सकती हूँ?

इसके लिए कोई निश्चित नम्बर नहीं है। दुबारा बेचने के विचार से खरीदी गई किसी भी प्रॉपर्टी पर होने वाले लाभ पर व्यक्तिगत परिस्थितियों के आधार पर टैक्स लागू हो सकता है।

यदि मैं विकासक (डिबेलपर), व्यापारी या निर्माता (या उनमें से किसी एक का सहयोगी) नहीं हूँ तथा मैंने जमीन का विभाजन नहीं किया हो तो?

प्रॉपर्टी की बिक्री से होने वाले लाभ पर टैक्स लागू होता है या नहीं, यह प्रॉपर्टी को खरीदते समय आपके इरादे पर निर्भर करेगा। यदि खरीदते समय आपका मुख्य उद्देश्य योजना, इच्छा या अभिलाषा प्रॉपर्टी को बेचने की थी, तो बहुत संभव है कि आपको जो लाभ हुआ है उस पर टैक्स लागू होगा।

इनलैंड रेवेन्यू द्वारा मेरे इरादे का निश्चय कैसे किया जाएगा?

निश्चय करते समय आपके द्वारा अभिव्यक्त उद्देश्य पर विचार करने के साथ-साथ, सबूत तथा बिक्री के उदाहरणों को भी ध्यान में लिया जाएगा क्योंकि उद्देश्य को अधिकतर कारनामों से प्रमाणित किया जा सकता है। उद्देश्य को

निर्धारित करते समय, हम उन बयानों पर ध्यान देंगे जो आपने बैंक मैनेजर या सलाहकार को प्रॉपर्टी खरीदते समय या किसी भी बनाई गई योजना या वार्तालाप के समय दिए थे।

यदि मैं प्रॉपर्टी पर निवास कर रहा/रही थी तो?

सामान्य तौर पर पारिवारिक मकान की बिक्री पर आयकर नहीं लगता। परन्तु लाभ पर टैक्स लग सकता है यदि मकान मालिक ने ऐसे मकानों को खरीदने और बेचने का एक नमूना स्थापित कर लिया है जिसमें वे निवास करते हैं या खरीदते समय उनका मुख्य इरादा लाभ उठाने का था।

यह 10 साल का नियम क्या है?

जो लोग प्रॉपर्टी का विकास करने या विभाजित करने के व्यापार में, या निर्माण उद्योग में शामिल हैं, उन पर विशेष नियम लागू होते हैं। ये नियम उस स्थिति में भी लागू होते हैं जब प्रॉपर्टी पर निर्माता या विकासक से सहयोगी व्यक्ति (associated person) का अधिकार होता है। प्रॉपर्टी को खरीदते समय किया गया इरादा सामान्य तौर पर यह निर्धारित करने में सहायक होता है कि प्रॉपर्टी की बिक्री से होने वाले लाभ पर टैक्स लगना चाहिए या नहीं। फिर भी यदि प्रॉपर्टी को 10 साल के भीतर बेचा जाता है तो निर्माताओं तथा विकासकों के लाभ पर टैक्स लग सकता है चाहे शुरू में खरीदते समय उनका इरादा कुछ भी रहा हो।

जायदाद की बिक्री से होने वाले लाभों को घोषित नहीं किए जाने के क्या जुर्माने हैं?

ये जुर्माने भुगतान किए जाने वाले टैक्स की राशि के 20% से लेकर 150% तक हो सकते हैं तथा चूक जाने (ओमिशन) से सम्बन्धित परिस्थितियों पर निर्भर करेंगे। फिर भी इनमें काफी मात्रा में कमी हो सकती है यदि आप अपने आप आगे आते हैं। जुर्मानों में कमी के बारे में अधिक जानकारी प्राप्त करें। ([Find out more about shortfall penalties.](#))

मेरे विचार में मुझे अपने लाभों पर टैक्स का भुगतान करना चाहिए था परन्तु उन्हें अपने टैक्स रिटर्न में शामिल नहीं किया था। मुझे क्या करना चाहिए?

आप स्वैच्छिक उद्घाटन (डिस्क्लोज़र) करने का विचार कर सकते हैं। अधिक जानकारी हमारी *अपने टैक्स रिटर्न को कैसे ठीक किया जाए* नामक पुस्तिका (*Putting your tax returns right*) (IR280) में उपलब्ध है। आप **Forms and guides** पर इसे पढ़ या इसकी प्रतिलिपि को डाउनलोड कर सकते हैं।

इसके क्या लाभ हैं तथा मैं स्वैच्छिक उद्घाटन कैसे कर सकता/सकती हूँ?

इससे पहले कि हम आपसे सम्पर्क करें, यदि आप अपने आप आगे आते हैं तो जुर्मानों को काफी मात्रा में कम किया जा सकता है। यह सभी तरह के उद्घाटनों पर लागू होता है केवल प्रॉपर्टी के बारे में ही नहीं। संभव है कि हमारे द्वारा किसी अन्य तरीके से आपकी गतिविधियों का पता लगाने से आप पर होने वाले जुर्माने की राशि पर आप 75% तक की छूट के अधिकारी हो सकते हैं।

आजकल पार्लियामेंट के सामने बिल में संशोधन भी प्रस्तुत है जिसके अन्तर्गत आपको ऑडिट किए जाने की सूचना दिए जाने से पहले यदि आप स्वैच्छिक रूप से उद्घाटन कर देते हैं तो आप पर होने वाले जुर्माने को कम किया जा सकता है। इस संशोधन का अर्थ है यदि कि आप द्वारा इस प्रकार का स्वैच्छिक उद्घाटन करते हैं तो आपको

जुमाने में कटौती का लाभ नहीं मिलेगा यदि आपने “पर्याप्त सावधानी” नहीं बरती है या फिर “अस्वीकार्य टैक्स स्थिति” का पालन किया है। यह परिवर्तन बिल के पेश किए जाने की तिथि 17 मई 2007 से लागू होगा।

पर्याप्त सावधानी नहीं बरतने तथा अस्वीकार्य टैक्स स्थिति (not taking reasonable care and unacceptable tax position.) के बारे में अधिक जानकारी प्राप्त करें।

मैं जुमानों को लागू होने से कैसे रोक सकता/सकती हूँ?

आप स्वेच्छिक रूप से अपने टैक्स सम्बन्धी उत्तरदायित्वों का अनुपालन करके तथा टैक्स लागू होने वाली सारी विक्रियों को घोषित करके तथा उन पर टैक्स का भुगतान करके जुमानों से बच सकते हैं। आप यदि इस बारे में निश्चित नहीं हैं तो व्यावसायिक सलाह लें।

क्या मुझे अभी बेची गई प्रापटी पर टैक्स का भुगतान करना चाहिए?

ऐसा अधिकतर प्रापटी खरीदते समय आपके उद्देश्य पर निर्भर होता है। जायदाद खरीदते समय यदि आपका मुख्य उद्देश्य लाभ उठाना था तो उत्तर शायद हाँ होगा। आपने यदि जायदाद में अपने घर के रूप में निवास करने के विचार से खरीदा था तो उत्तर शायद नहीं होगा।

फिर भी प्रत्येक व्यक्ति की परिस्थितियों में अन्तर होता है तथा प्रत्येक केस के सभी तथ्यों पर अलग-अलग रूप से विचार किया जाएगा। यह जरूरी है कि आप खरीदारी के समय की सारी परिस्थितियों के सारे तथ्यों पर विचार करें तथा उन्हें इस प्रश्न पर लागू करें “इस प्रापटी को खरीदते समय मेरा मुख्य उद्देश्य क्या था?”

ऐसा करने के बाद भी यदि आप शंका में हैं तो आप व्यावसायिक सलाह अवश्य लें।

अपने टैक्स का भुगतान कर पाने में समर्थ नहीं होने की स्थिति में मैं क्या कर सकता/सकती हूँ?

आप यदि समय पर सारी देय (ड्यू) राशि का भुगतान करने में असमर्थ हैं, तो जितना जल्दी हो सके आप हमसे सम्पर्क करें। हम आपकी वर्तमान परिस्थितियों के बारे में आपसे विचार-विमर्श करके देय राशि के बारे में सबसे उचित विकल्प का निश्चय करने में आपकी सहायता करेंगे। आप हमारी पुस्तिका *ऋण विकल्प* (डेब्ट ऑपशन्स) (IR582) को भी फार्म (Forms) पर पढ़ सकते या डाउनलोड कर सकते हैं।