

इकाई 2 : मकान सम्पत्ति से आय

(UNIT 2 : INCOME FROM HOUSE PROPERTY)

सीखने के परिणाम (Learning Outcomes)

इस इकाई के अन्त में, आप सक्षम होंगे :

- ❑ समझने में जब आय “मकान सम्पत्ति से आय” शीर्ष के तहत प्रभार्य होती है।
- ❑ संयुक्त किराये के कर निरूपण और अर्थ को समझने में।
- ❑ मकान सम्पत्ति के विभिन्न श्रेणियों के वार्षिक मूल्य का निर्धारण करने में।
- ❑ गृह मकान सम्पत्ति के विभिन्न श्रेणियों के लिए मकान सम्पत्ति से आय की गणना में।
- ❑ किराये के शेष या असाधित किराये की वसूली पर कर निरूपण लागू करना और समझना।
- ❑ सह-स्वामित्व वाली सम्पत्ति से आकलन करें।

2.1 करदेयता (धारा 22) [Chargeability (Section 22)]

- (i) ‘मकान सम्पत्ति से आय’ शीर्षक के अन्तर्गत आय की गणना करने की प्रक्रिया ‘वार्षिक मूल्य’ के निर्धारण से प्रारम्भ होती है। वार्षिक मूल्य तथा इसके निर्धारण की विधि धारा 23 में बतायी गयी है।
- (ii) ऐसी सम्पत्ति (जिसमें कि भवन व उससे जुड़ी हुई भूमि भी शामिल है) जिसका स्वामी करदाता है का वार्षिक मूल्य “मकान सम्पत्ति की आय” शीर्षक के अन्तर्गत करयोग्य हैं।

अपवाद (Exceptions) : निम्नलिखित सम्पत्तियों का वार्षिक मूल्य ‘व्यापार या पेशे के मुनाफे तथा लाभ’ शीर्षक के अन्तर्गत आदेय होगा।

- (i) करनिर्धारिती (assessee) द्वारा व्यापार या पेशे के उद्देश्य से अधिकृत किया गया सम्पत्ति के हिस्से
- (ii) करनिर्धारिती द्वारा किराये पर सम्पत्तियाँ देने के व्यापार में संलग्न सम्पत्तियाँ।

2.2 कर की शर्तें (Conditions for Chargeability)

- (i) सम्पत्ति में कोई भवन अथवा उससे जुड़ी भूमि शामिल होनी चाहिये।
 - (a) भवन में केवल आवासीय भवन ही नहीं बल्कि फैक्ट्री भवन, कार्यालय, दुकान, गोदाम तथा अन्य वाणिज्यिक भवन भी शामिल हैं;

(b) जुड़ी हुई भूमि से आशय ऐसे भवन से जुड़े बाग या गैराज आदि से है;

यह उल्लेखनीय है कि किराये पर दी गई भूमि से हुई आय अन्य साधनों से आय' शीर्षक में करयोग्य है या व्यवसाय या पेशे से लाभ और अर्जन में करयोग्य है, जैसा भी मामला हो।

(ii) करदाता उस सम्पत्ति का स्वामी होना चाहिए :

- (a) स्वामी से तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जो अपने अधिकारस्वरूप ऐसी सम्पत्ति से होने वाली आय को प्राप्त करने का अधिकारी हो।
- (b) विक्रय अनुबन्ध के पंजीकृत होने की शर्त नहीं है।
- (c) स्वामित्व में पूर्ण स्वामित्व तथा पट्टाधारी दोनों अधिकार शामिल हैं।
- (d) स्वामित्व में 'माना गया स्वामित्व' भी शामिल है (जिसका विवेचन पैरा 2.12 में किया गया है)
- (e) ऐसा आवश्यक नहीं है कि भवन का स्वामी उस भूमि का भी स्वामी हो जिस पर वह भवन स्थित है।
- (f) यह आवश्यक है कि उस गतवर्ष में करदाता उस मकान सम्पत्ति का स्वामी हो, यह आवश्यक नहीं कि वह करनिर्धारण वर्ष में भी स्वामी है।
- (g) यदि सम्पत्ति के स्वामित्व का अधिकार (title) किसी न्यायालय में विवादास्पद हो, (आयकर अधिनियम की धारा 22 के अन्तर्गत करयोग्य स्वामी कौन होगा) इस सम्बन्ध में मुकदमे का न्यायालय द्वारा निर्णय होने तक, आयकर विभाग का ही निर्णय मान्य होगा।

हालांकि, किराये के शेष और असाधित किराये की वसूली के मामले में सम्पत्ति का स्वामित्व आवश्यक नहीं है। बिन्दु 2.9 में बाद में देखें।

(iii) सम्पत्ति का प्रयोग :

सम्पत्ति को किसी भी कार्य में प्रयोग किया जा सकता है लेकिन एक स्वामी द्वारा इसे करयोग्य लाभ वाले व्यापार (जोकि वह स्वयं चलाता है) में प्रयोग नहीं करना चाहिए।
किराये पर दी गयी सम्पत्ति को भाड़े पर उठाने के व्यवसाय में संलग्नित निर्धारिती द्वारा अर्जित आय व्यावसायिक आय के रूप में करयोग्य होगी¹।

(iv) सम्पत्ति को व्यापारिक रहतिया के रूप में रखना : एक मकान सम्पत्ति का वार्षिक मूल्य (Annual Value) निम्न दशाओं में "मकान सम्पत्ति से आय" शीर्षक के अन्तर्गत करयोग्य होगा :

जब करदाता इसे अपने व्यापार के रहतिया के रूप में रखता है, तथापि, बिके माल के रूप में रखी सम्पत्ति का वार्षिक मूल्य उस वित्तीय वर्ष के अन्त से 2 वर्ष की अवधि के लिए शून्य की तरह माना जाएगा जिसमें सक्षम प्राधिकरण से सम्पत्ति के निर्माण के समाप्ति का प्रमाण-पत्र होता है, यदि वह सम्पत्ति उस अवधि के दौरान पर भाड़े पर दी नहीं गई हो।
[धारा 23 (5)]

¹ रयाला कॉर्पोरेशन प्राइवेट लिमिटेड बनाम असिस्टेंट सी.आई.टी. (2016) 386 ITR 500 में सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय।

2.3 मिश्रित किराया (Composite Rent)

(i) **मिश्रित किराये से आशय (Meaning of Composite Rent)** : एक सम्पत्ति का स्वामी कभी-कभी मकान के किराये के साथ-साथ निम्नांकित सुविधाओं का भी किराया प्राप्त कर सकता है :

- (1) अन्य सम्पत्ति जैसे : फर्नीचर, प्लान्ट तथा मशीनरी आदि
- (2) मकान में दी जाने वाली विभिन्न सुविधाएं :
 - (a) लिफ्ट, (b) सुरक्षा, (c) बिजली बैकअप।

इस प्रकार से प्राप्त हुई राशि को **मिश्रित किराया** कहते हैं।

(ii) **मिश्रित किराये का कर उपचार (Tax Treatment of Composite Rent)** :

जहां पर मकान किराये के साथ-साथ विभिन्न सुविधाओं (जैसे, लिफ्ट या सुरक्षा आदि) का भी किराया लिया जाता है तो उसे नीचे दी गई विधि के अनुसार विभाजित करते हैं :

- (a) ऐसी राशि जो 'मकान सम्पत्ति' के प्रयोग से सम्बन्धित है का निर्धारण धारा 22 के अन्तर्गत 'मकान सम्पत्ति से आय' में होगा।
- (b) ऐसी राशि जो सुविधाओं के प्रयोग से सम्बन्धित है का करनिर्धारण 'व्यापार एवं पेशे से आय' अथवा 'अन्य स्रोतों से आय' शीर्षक के अन्तर्गत होगा।

(iii) **विभाजित करने का तरीका (Manner of Splitting up)**

यदि भाड़े पर दिया गया भवन और अन्य सम्पत्ति अविभाज्य होती है।

जब भवन और अन्य सम्पत्ति (जैसे फर्नीचर) को भाड़े पर देने से संयुक्त किराया प्राप्त होता है और वह दो भाड़े विभाजित नहीं होते अर्थात् अन्य पक्ष अन्य सम्पत्ति के बिना भवन को भाड़े पर स्वीकार नहीं करता, तब किराया या व्यावसायिक आय या अन्य स्रोतों से आय, जैसा भी मामला हो, के रूप में करयोग्य होगा।

यह तब भी लागू होगा भले ही उन दो भाड़ों के लिए प्राप्त राशि अलग-अलग स्थिर हो।

यदि भाड़े पर दिया गया भवन और अन्य सम्पत्ति विभाज्य होती है।

जहाँ भाड़े पर दिए गए भवन और अन्य सम्पत्ति से संयुक्त किराया प्राप्त होता है और दोनों भाड़े विभाजित होते हैं अर्थात् अन्य पक्ष के एक का भाड़े पर देना स्वीकृत है अन्य को भाड़े पर दिए बिना, तो

- (a) भवन को भाड़े पर देने से आय 'मकान सम्पत्ति से आय' के तहत करयोग्य होती है;
- (b) अन्य सम्पत्ति को भाड़े पर देने से आय 'व्यवसाय और पेशे से आय' अन्य स्रोतों से आय, जैसा भी मामला हो, के तहत करयोग्य होती है।

यह तब भी लागू होगा भले ही दो भाड़ों के लिए किरायेदार से निर्धारित द्वारा संयुक्त किराया प्राप्त होता है।

2.4 भारत से बाहर स्थित मकान सम्पत्ति से आय (Income from House Property situated outside India)

(i) एक 'निवासी' की स्थिति में (व्यक्ति तथा H.U.F के सम्बन्ध में निवासी एवं साधारण निवासी) भारत के बाहर स्थित मकान सम्पत्ति से आय करयोग्य होगी चाहे वह आय भारत में लायी गयी हो या नहीं।

- (ii) एक 'अनिवासी' या 'असाधारण निवासी' की स्थिति में ऐसी आय तभी करयोग्य होगी जब भारत में प्राप्त की जाए।

2.5 वार्षिक मूल्य का निर्धारण (धारा 23) [Determination of Annual Value (Section 23)]



- (i) विभिन्न प्रकार की मकान सम्पत्तियों के लिए वार्षिक मूल्य की गणना (Determination of Annual Value for different types of house properties)

- (1) जहाँ पर सम्पूर्ण गतवर्ष के लिये मकान को किराये पर उठाया जाता है [धारा 23(1)(a)/(b)]

जहाँ पर मकान सम्पत्ति को सम्पूर्ण गतवर्ष के लिये किराये पर उठाया जाता है वहाँ GAV निम्नांकित में से अधिकतम होगी :

- (a) अपेक्षित किराया (ER) और
(b) वास्तविक प्राप्त किराया या प्राप्य किराया।

- यदि (ER), अपेक्षित किराये (Fair Rent or FR) तथा नगरपालिका मूल्य (Municipal Value or MV) से अधिक है तो वार्षिक मूल्य मानक किराये (Standard Rent or SR) तक सीमित होगा।
उदाहरण के लिये, मान लें कि FR तथा MV की ऊपरी राशि X है तब ER = SR. होगी क्योंकि X राशि मानक किराये से अधिक है। लेकिन यदि $X < SR$, तो $ER = X$ होगी।
- अपेक्षित किराया धारा 23(1)(a) के अनुसार ER मानक किराये से अधिक नहीं हो सकती लेकिन यह Standard Rent or SR से कम हो सकती है। यदि मानक किराया, MV तथा FR के ऊपरी मूल्य से अधिक है।
- नगरपालिका मूल्य (MV) का निर्धारण मकान सम्पत्ति पर नगरपालिका कर लगाने के उद्देश्य से नगरपालिका द्वारा निर्धारित किया जाता है।
- 'उचित किराये' का आशय उस किराये से है जो कि समान स्थिति में उसी प्रकार की मकान सम्पत्ति को किराये पर देने से प्राप्त हो सकती है।
- किराया नियन्त्रण अधिनियम (Rent Control Act) के अन्तर्गत 'मानक किराया' निर्धारित किया जाता है।

उपर्युक्त की गई गणना सकल वार्षिक मूल्य (GAV) से नगरपालिका कर जिसके स्वामी द्वारा गत वर्ष में भुगतान किया हो, को घटाया जाता है। बची हुई राशि 'शुद्ध वार्षिक मूल्य' (N.A.V.) कहलाती है।

उदाहरण (Illustration) 1

श्रीमती जयश्री, चेन्नई में पाँच मकानों की स्वामी हैं जो सभी किराये पर उठे हैं। प्रत्येक मकान के लिये निम्नांकित सूचनाओं के आधार पर 'सकल वार्षिक मूल्य' (GAV) की गणना करें।

विवरण	मकान I	मकान II	मकान III	मकान IV	मकान V
नगरपालिका मूल्य	80,000	55,000	65,000	24,000	80,000
उचित किराया	90,000	60,000	65,000	25,000	75,000
मानक किराया	N.A	75,000	58,000	N.A	78,000
वास्तविक किराया (प्राप्त/प्राप्य)	72,000	72,000	60,000	30,000	72,000

हल (Solution)

- (1) धारा 23(1) के अनुसार, अपेक्षित किराया और प्राप्त वास्तविक किराया में जो भी अधिक हो, सकल वार्षिक मूल्य (GAV) है। अपेक्षित किराया नगरपालिका मूल्य और उचित किराए से अधिक है, लेकिन मानक किराए तक सीमित है।

जयश्री के स्वामित्व वाले प्रत्येक धन की गणना

	विवरण	मकान I (₹)	मकान II (₹)	मकान III (₹)	मकान IV (₹)	मकान V (₹)
(i)	नगरपालिका मूल्य	80,000	55,000	65,000	24,000	80,000
(ii)	उचित किराया	90,000	60,000	65,000	25,000	75,000
(iii)	(i) और (ii) में अधिक	90,000	60,000	65,000	25,000	80,000
(iv)	मानक किराया	N.A.	75,000	58,000	N.A.	78,000
(v)	अपेक्षित किराया [(iii) और (iv) में जो भी कम हो	90,000	60,000	58,000	25,000	78,000
(vi)	वास्तविक प्राप्त किराया/ प्राप्त योग्य किराया	72,000	72,000	60,000	30,000	72,000
	GAV [(v) और (vi) में जो भी अधिक है]	90,000	72,000	60,000	30,000	78,000

- (2) ऐसी स्थितियाँ जहाँ किराये पर दी हुई सम्पत्ति वर्ष में कुछ समय खाली रही है [धारा 23(1)(c)]—जहाँ पर किराये पर उठी हुई मकान सम्पत्ति गतवर्ष में कुछ समय खाली रही हो वहाँ खाली रहने के कारण 'वास्तविक प्राप्त किराया' ER से कम होगा। ऐसी स्थिति में वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराया ही सम्पत्ति का GAV होगा।

- (3) ऐसे मामले जिसमें सम्पत्ति स्वयं आवासीय उद्देश्य के लिये हो या स्वयं आवासीय न रही हो। [धारा 23(2)]
- (a) जहां मकान सम्पत्ति स्वामी द्वारा स्वयं के निवास के लिये हो या सम्पूर्ण गतवर्ष में स्वयं आवासीय न रही हो, ऐसी स्थिति में वार्षिक मूल्य शून्य होगा, बशर्त स्वामी द्वारा उस मकान सम्पत्ति से कोई अन्य लाभ अर्जित न किया गया हो।
- ‘अनिवासीय सम्पत्ति (unoccupied property) के भाव से अभिप्राय उस सम्पत्ति से है जो मालिक के विभिन्न स्थानों पर रोजगार, व्यापार या पेशे के कारण प्रयोग में नहीं आ सकी तथा उसने भवन के उस स्थान पर निवास किया जो उसकी सम्पत्ति नहीं थी।
- (b) एक स्वयं निवासीय मकान सम्पत्ति का लाभ केवल ‘व्यष्टि’/H.U.F. करदाता को ही प्राप्त है।
- (c) दो स्वयं निवासीय मकान सम्पत्ति के सम्बन्ध में “शून्य” वार्षिक मूल्य का लाभ केवल व्यक्ति /HUF को उपलब्ध होगा। ऐसी मकान सम्पत्ति की दशा में नगर पालिका कर की कटौती मान्य नहीं होगी।
- (4) वर्ष में कुछ समय किराये पर दी गयी और कुछ समय स्वयं आवासीय उद्देश्य के लिये प्रयुक्त मकान सम्पत्ति [धारा 23(3)]
- (a) यदि मकान सम्पत्ति को वर्ष के कुछ समय स्वयं आवासीय प्रयोजन में लिये तथा शेष समय के लिये किराये पर उठाया जाता है, तो ऐसी स्थिति में GAV की गणना करने के लिये ALV पूरे गतवर्ष के लिये ली जाएगी।
- (b) पूरे गतवर्ष की ER को किराये पर दी गयी अवधि के अनुपात में समायोजित करके संगणित राशि की ‘प्राप्त वास्तविक किराये’ से तुलना की जाएगी। इनमें से जो भी अधिक मूल्य होगा, वह GAV कहलाएगा।
- (c) यदि गतवर्ष में नगरपालिका कर का भुगतान स्वामी ने किया हो तो ऐसी सम्पूर्ण राशि कटौती के लिए मान्य होगी।
- (5) किराये पर उठी मानी गई मकान सम्पत्ति की स्थिति में [धारा 23(4)]
- (a) ऐसी स्थिति में जहां करदाता के पास स्वयं के आवासीय प्रयोग के लिये दो से अधिक मकान सम्पत्ति हों, तो करदाता की अपनी रुचिनुसार इसमें से किसी एक मकान सम्पत्ति को ‘स्वयं आवासीय प्रयोजन’ की श्रेणी में रखा जा सकता है तथा उसका वार्षिक मूल्य शून्य होगा।
- (b) अन्य आवासीय प्रयोजन के लिए मकान सम्पत्तियाँ किराये पर उठी मानी जाएंगी।
- (c) करदाता, वर्ष प्रति वर्ष अपने हित को ध्यान में रखते हुए इस विकल्प को बदल सकता है।
- (d) किराये पर उठी मानी गई सम्पत्ति के मामले में ALV ही GAV होगी।
- (e) वास्तविक प्राप्त या प्राप्य किराये पर विचार करने का प्रश्न यहाँ पर नहीं उठेगा। तदनुसार खाली रहने की स्थिति में या किराया न वसूल कर पाने की स्थिति में किसी समायोजन की आवश्यकता नहीं है।

- (f) गत वर्ष में स्वामी द्वारा भुगतान किए गए नगरपालिका कर की भी कटौती स्वीकृत होगी।
- (6) **बिक्री माल के रूप में आयोजित मकान सम्पत्ति के मामले में [धारा 23(5)]**
- (a) कुछ मामलों में, किसी भी इमारत या जमीन के ऊपर आने वाली सम्पत्ति व्यापार में स्टॉक के रूप में आयोजित की जा सकती है, और सम्पत्ति का पूर्ण या कोई भाग गत वर्ष के पूर्ण या किसी भाग के दौरान किराए पर नहीं किया जा सकता है।
- (b) इस मामले, में उस सम्पत्ति या सम्पत्ति के भाग का वार्षिक मूल्य कुछ नहीं होगा।
- (c) लाभ, वित्तीय वर्ष के अन्त में 2 वर्ष तक की अवधि के लिए उपलब्ध होगा जिसमें सक्षम प्राधिकरण के सम्पत्ति के निर्माण का समाप्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त होता है।
- (7) **ऐसी स्थिति जहाँ मकान सम्पत्ति का कुछ भाग किराये पर उठा हो और कुछ भाग आवासीय प्रयोजन के लिए हो**
- (a) सम्पत्ति का वह भाग जो किराये पर उठा है से होने वाली आय की गणना "किराये पर उठी हुई सम्पत्ति" श्रेणी में की जाएगी तथा वह भाग जो कि स्वयं के आवासीय प्रयोजन के लिये है उसकी गणना स्वयं प्रयोग में 'मकान सम्पत्ति' श्रेणी में की जाएगी।
- (b) मकान सम्पत्ति से आय की गणना करने के लिये सम्पूर्ण सम्पत्ति को एक इकाई के रूप में माना जाना जरूरी नहीं है।
- (c) यदि नगरपालिका मूल्य/उचित किराया/मानक किराया अलग-अलग न दिया गया हो तब इसका विभाजन किराये पर दिये हुए भाग तथा स्वतः उपयोग के भाग के अनुपात में, Plinth area या निर्मित भवन के फर्श क्षेत्र (built up floor space) या अन्य किसी उचित आधार पर होगा।
- (d) सम्पत्ति कर, यदि सम्मिलित आधार पर दिया गया है तो उसका विभाजन प्रत्येक भाग अथवा खण्ड के अनुसार उचित आधार पर होगा।

वास्तविक आय के स्थान पर सैद्धान्तिक आय (Notional Income Instead of Real Income)

इसलिए, आय के शीर्ष में कुछ ऐसी परिस्थितियाँ हैं जिनमें वास्तविक आय के स्थान पर कल्पित आय पर करारोपण किया जाता है। उदाहरण के लिये—

- जहाँ करदाता स्वयं के उपयोग के लिये दो से अधिक मकान सम्पत्ति उपयोग करता है, तब उसके (करदाता को) विकल्प के अनुसार किसी एक सम्पत्ति का वार्षिक मूल्य शून्य होगा तथा अन्य सम्पत्तियों को किराये पर उठा हुआ मान लिया जायेगा। इस दशा में इन सम्पत्तियों के आपेक्षित मूल की गणना परिकल्पित (notional) आधार पर ER को GLV मानते हुए होगी।
- किराये पर उठाई हुई मकान सम्पत्ति की दशा में भी यदि ER वास्तविक किराये से अधिक होती है तो ER को ही GAV मान लिया जाता है।

- किराये पर दी हुई सम्पत्ति की स्थिति में जो वर्ष के कुछ भाग में खाली थी पूरे वर्ष के ER को GAV माना जाएगा। यदि जिस समय के लिए सम्पत्ति किराये पर दी गई है उसका वास्तविक किराया जो ग्रहण हो चुका है या होने वाला है वह रिक्तता न होने के कारण पूरे वर्ष के अपेक्षित किराये Expected Rent (EV) से कम है।
- करनिर्धारिती द्वारा मकान सम्पत्ति को बिक्री माल के रूप में रखने की स्थिति में (जो किराये पर नहीं दी गई हो), आय अनुमानित आधार पर निकाली जाएगी। जहाँ वित्तीय वर्ष, जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्माण पूर्ण होने का प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ। समाप्त होने वाले वर्ष के बाद के GAV को अपेक्षित किराया (EV) लिया जाएगा।

(ii) वसूल न हुए किराये का कर उपचार [धारा 23(1)] [Treatment of Unrealised Rent Section 23(1)]

- (1) वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराये में ऐसा कोई भी किराया जिसकी वसूली न हो सके, शामिल नहीं होगा।
- (2) इसके लिए नियम 4 में निर्दिष्ट शर्तों को संतुष्ट करना आवश्यक है जोकि निम्नांकित हैं :
 - (a) किरायेदारी वास्तविक (bonafide) है।
 - (b) दोषी किरायेदार ने मकान को खाली कर दिया हो या उसे खाली कराने हेतु बाध्य करने के उपाय किये जा चुके हैं।
 - (c) दोषी किरायेदार करदाता के किसी अन्य मकान का उपयोग न कर रहा हो।
 - (d) करदाता ने न वसूल हुए किराये की वसूली के लिये विधिक कार्यवाही करने के सभी यथोचित उपाय कर लिये हों या करनिर्धारण अधिकारी को यह संतुष्टि कर दी गयी हो कि विधिक कार्यवाही निष्फल होगी।

(iii) सम्पत्ति कर (नगरपालिका) कर [Property Taxes (Municipal Taxes)]

- (1) नगरपालिका कर GAV में से कटौती के रूप में मान्य है लेकिन निम्नांकित दो शर्तें पूरी हो जाने पर :
 - (a) यह करदाता (स्वामी) द्वारा वहन किया जाना चाहिये।
 - (b) गतवर्ष में ऐसा कर वास्तविक रूप से भुगतान कर दिया हो।
- (2) यदि स्थानीय सत्ता द्वारा किसी विशेष गतवर्ष में लगाये गये सम्पत्ति कर को उस वर्ष भुगतान नहीं किया जाता तो उस वर्ष की मकान सम्पत्ति से आय की गणना करते समय इसके सम्बन्ध में कोई कटौती मान्य नहीं होगी।
- (3) यदि नगरपालिका कर की बकाया राशि को बाद के किसी गतवर्ष में भुगतान किया जाता है तो उस गतवर्ष की मकान सम्पत्ति की आय की गणना में ऐसी कटौती मान्य होगी।
- (4) अतः यह स्पष्ट है कि स्वामी द्वारा अपनायी जाने वाली लेखा विधि के अनुसार नगरपालिका कर के भुगतान का दायित्व चाहे किसी भी गतवर्ष में उत्पन्न हो, उसकी कटौती वास्तविक भुगतान किये जाने वाले गतवर्ष में ही होगी।

- (5) ऐसे मामले में जहाँ सम्पत्ति भारत के बाहर स्थित हो उस देश की स्थानीय सत्ता द्वारा लगाये गये कर कटौती के योग्य होंगे²
- (6) स्वयं निवासीय/अनिवासीय मकान सम्पत्ति/सम्पत्ति जिसके लिए "शून्य" वार्षिक मूल्य के लाभ का दावा किया गया है, नगरपालिका कर की कटौती स्वीकृत नहीं होगी।

उदाहरण (Illustration) 2

राजेश (एक ब्रिटिश नागरिक है) जो गतवर्ष 2019-20 के लिए भारत में 'निवासी तथा साधारण निवासी' था। वह एक मकान का मालिक है जो कि लन्दन में स्थित है, जिसका किराया £ 10,000 प्रतिमाह है। गत वर्ष 2019-20 में लन्दन की नगरपालिका को नगरपालिका कर के रूप में £ 8,000 भुगतान किया गया। भारतीय रूप में £ की कीमत ₹ 92.50 है। A.Y 2020-21 के लिए राजेश की मकान सम्पत्ति शीर्षक शुद्ध वार्षिक मूल्य की गणना कीजिये।

हल (Solution)

गतवर्ष 2019-20 के लिए मि. राजेश (ब्रिटिश नागरिक) भारत में 'निवासी तथा साधारण निवासी' है। अतः लन्दन स्थित मकान सम्पत्ति से प्राप्त किराये की आय भारत में उसकी कुल आय में शामिल की जायेगी। लन्दन में भुगतान किये हुए नगरपालिका कर कटौती के रूप में मान्य होंगे।

मि. राजेश की मकान सम्पत्ति से आय की गणना (करनिर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए)

विवरण	₹
सकल वार्षिक आय (£ 10,000 × 12 × 92.50)	1,11,00,000
घटाओ : लन्दन में भुगतान किया हुआ नगरपालिका कर (£ 8,000 × 92.50)	7,40,000
शुद्ध वार्षिक मूल्य (N.A.V.)	1,03,60,000

2.6 वार्षिक मूल्य से कटौतियाँ [धारा 24] [Deductions from Annual Value (Section 24)]

(i) वार्षिक मूल्य से निम्नांकित दो कटौतियाँ मान्य हैं

- (1) N.A.V. का 30% तथा
- (2) उधार पूँजी पर ब्याज

(1) N.A.V. का 30% धारा 24(a) के अन्तर्गत कटौती के रूप में मान्य है

- (a) यह एक स्थिर (flat rate) कटौती है जो कि मान्य होती है। इससे कोई अन्तर नहीं कि वास्तविक अनुरक्षण व्यय क्या है।
- (b) निर्धारित निम्नलिखित मामलों में 30% कटौती के लिए समर्थ नहीं जैसे कि इसका वार्षिक मूल्य स्वयं ही कुछ नहीं होगा।
 - (i) स्वाधिकार सम्पत्ति के मामले में या
 - (ii) यदि सम्पत्ति बिक्री माल के रूप में रखी गई है और गत वर्ष के पूर्ण या किसी भाग के दौरान पूर्ण सम्पत्ति या कोई भाग वित्तीय वर्ष के

² CIT v. R. Venugopala Reddiar (1965) 58 ITR 439 (Mad.)

अन्त से 1 वर्ष तक जिसमें सक्षम प्राधिकरण से सम्पत्ति के निर्माण को समाप्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त होता है।

(2) ऋण पूँजी पर ब्याज के लिए स्वीकार कटौती [धारा 24(b)] [Interest on Borrowed Capital is allowed as deduction under Section 24(b)]

मकान सम्पत्ति के अधिग्रहण, निर्माण, मरम्मत, नवीनीकरण या पुनःनिर्माण के लिए धार ली गयी किसी पूँजी पर देय ब्याज की राशि की कटौती मान्य है।

मकान निर्माण हेतु लिये गये मूल ऋण को चुकाने हेतु किसी अन्य ऋण पर देय ब्याज भी कटौती के रूप में मान्य है।

पूर्व निर्माण अवधि के लिए ब्याज

पूर्व निर्माण अवधि गत वर्ष से पहले की अवधि होती है जिसमें सम्पत्ति प्राप्त की जाती है और निर्माण समाप्त किया जाता है।

मकान के अधिग्रहण एवं निर्माण वाले गतवर्ष से पहले की अवधि के लिये ऋण पूँजी पर देय ब्याज, अधिग्रहण या निर्माण की समाप्ति के गतवर्ष से प्रारम्भ करके पांच वर्ष तक समान किस्तों में कटौती के रूप में मान्य है।

उस वर्ष के लिए ब्याज जिसमें निर्माण पूर्ण/सम्पत्ति का अधिग्रहण होगा : मकान निर्माण की समाप्ति/अधिग्रहण के गतवर्ष से सम्बन्धित सम्पूर्ण ब्याज उसी गत वर्ष में मान्य है। समाप्ति अधिग्रहण की तिथि से इस पर कोई अन्तर नहीं पड़ता।

(ii) अपने आवासीय प्रायोजन के लिये एक रखी गयी मकान सम्पत्ति जिसका वार्षिक मूल्य शून्य है के सम्बन्ध में कटौती (Deduction in respect of self-occupied or unoccupied property where annual value is nil)

(1) ऐसे मामलों में करदाता के ब्याज के लिये (निर्माण पूर्व अवधि के संचित ब्याज का 1/5 समेत) कटौती निम्न प्रकार मान्य होगी :

क्र.सं.	शर्तें	कटौती की राशि
(a)	जब 1.4.1999 से पूर्व सम्पत्ति का अधिग्रहण, निर्माण मरम्मत, नवीनीकरण अथवा पुनःनिर्माण, ऋण पूँजी से किया गया है।	चुकायी गयी वास्तविक ब्याज की राशि, अधिकतम सीमा ₹ 30,000 है।
(b)	(i) 1.4.99 के बाद लिया गया ऋण : जब 1.4.1999 को अथवा उसके पश्चात् ली गई ऋण पूँजी से सम्पत्ति अधिगृहीत अथवा निर्मित की गई हो तथा यह निर्माण कार्य पूँजी लेने के वित्तीय वर्ष के अंत से 5 वर्ष के अंदर पूरा हो जाना चाहिए।	चुकायी गयी वास्तविक ब्याज की राशि, अधिकतम सीमा ₹ 2,00,000 है, ब्याज भुगतान की रसीद प्राप्त कर लेनी चाहिये।

(ii)	जब 1.4.1999 को अथवा उसके पश्चात् ली गई ऋण पूँजी से सम्पत्ति की मरम्मत, नवीनीकरण अथवा पुनर्निर्माण किया गया हो।	चुकायी जाने वाली ब्याज की राशि, अधिकतम सीमा ₹ 30,000 ।
हालांकि (A) और (B) के तहत कुल ब्याज कटौती 2,00,000 से अधिक नहीं हो सकती है।		

उदाहरण (Illustration) 3

श्री मानस के पास 2 घर है जिसमें से एक जो बॉम्बे में है, उनका परिवार रहता है और दूसरा दिल्ली में है, जो निर्वासित है। वह चंडीगढ़ में किराए के मकान में अपने रोजगार के उद्देश्य से रहते हैं। बॉम्बे में घर की संपत्ति के अधिग्रहण के लिए, उसने 1.4.2018 को 10% प्रति वर्ष की दर से 30 लाख का ऋण लिया है। उसने अब तक कोई राशि नहीं चुकाई है। दिल्ली की गृह संपत्ति के संबंध में, उन्होंने 1.10.2018 को मरम्मत के उद्देश्य से 11% प्रति वर्ष की दर से 5 लाख का ऋण लिया है। ऐसे ऋण पर देय ब्याज के संबंध में निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए धारा 24 (b) के तहत उसे मिलने वाली कटौती की गणना करें।

हल (Solution)

श्री मानस बॉम्बे और दिल्ली में अपने घर की संपत्ति के संबंध में शून्य वार्षिक मूल्य के लाभ का दावा कर सकते हैं, क्योंकि कोई भी लाभ उनके द्वारा ऐसी संपत्तियों से प्राप्त नहीं किया गया है, और वह चंडीगढ़ में अपने रोजगार के कारण ऐसी संपत्तियों पर कब्जा नहीं कर सकते जहां वह किराए के मकान में रहते हैं।

निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए धारा 24(b) के तहत कटौती गणना

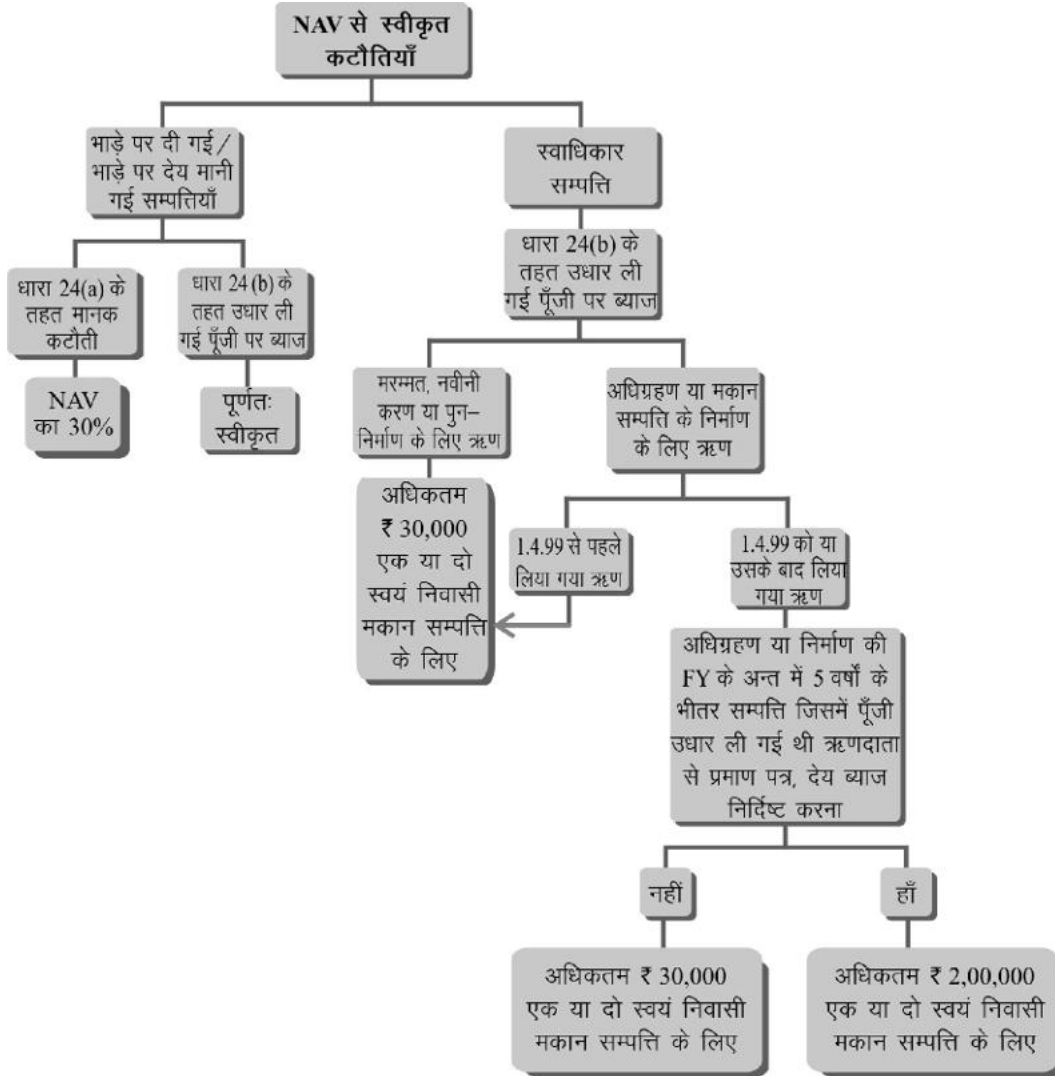
विवरण	₹
1. बॉम्बे में आवासीय घर की संपत्ति के अधिग्रहण के उद्देश्य से लिए गए ऋण पर ब्याज $30,00,000 \times 10\% = ₹ 3,00,000$ ₹ 2,00,000 तक सीमित	2,00,000
2. दिल्ली में आवासीय घर की संपत्ति की मरम्मत के उद्देश्य से लिए गए ऋण पर ब्याज $₹ 5,00,000 \times 11\% = ₹ 55,000$ ₹ 30,000 तक सीमित	30,000
कुल ब्याज	2,30,000
ऊपर (i) और (ii) के संबंध में धारा 54 (b) के तहत कटौती को प्रतिबंधित किया गया है	2,00,000

- (2) जमा किये जाने वाले प्रमाण-पत्र (Certificate to be furnished) : ऊपर दी गई (b)(i) की सूची पर आधारित ₹ 2,00,000 की कटौती के लिए, करनिर्धारिती को उस व्यक्ति से जिसे ऋण पूंजी पर ब्याज देनी है, प्रमाण-पत्र लेकर जमा करना होगा, कब्जे या सम्पत्ति के निर्माण या सम्पूर्ण ऋण पूंजी या उसके कुछ भाग को बदलने के लिये जो नये ऋण के रूप में वापस किया जाएगा, पर लगी ब्याज, जिसका भुगतान होगा उसका विवरण देते हुए।

महत्वपूर्ण बिन्दु (Important Points)

- (1) उच्चतम सीमा किराये पर दी गयी/मानी हुई किराये पर दी गयी पर लागू नहीं होगी : स्वयं के आवासीय उद्देश्य के लिये रखी गयी ऐसी मकान सम्पत्ति के सम्बन्ध में जिसे 'किराये पर उठी हुई मानी गई मकान सम्पत्ति' ब्याज की उपर्युक्त सीमा लागू नहीं होती है क्योंकि उसे किराये पर दी गयी मकान सम्पत्ति माना गया है।
- (2) उपार्जन के आधार पर स्वीकृत ब्याज : धारा 24(b) के अन्तर्गत मान्य कटौती उपार्जन के आधार पर मिलेगी, इसलिये ब्याज जो उपार्जित तो है लेकिन भुगतान भले ही नहीं किया गया है, भी कटौती के रूप में मान्य है।
- (3) बिना भुगतान किया हुआ मूल्य पूंजीगत ऋण के रूप में माना जाएगा : जहाँ पर क्रेता, विक्रेता से यह समझौता करता है कि वह विक्रय मूल्य के साथ उस पर देय ब्याज का भुगतान किस्तों के रूप में करेगा। ऐसी दशा में विक्रेता बकाया क्रय मूल्य के लिए ऋणदाता माना जाता है एवं क्रेता ऋणी और बकाया क्रयमूल्य मकान सम्पत्ति को प्राप्त करने के लिए ऋणराशि मानी जाती है। इस पर देय ब्याज धारा 24 के अन्तर्गत कटौती के रूप में मान्य है।
- (4) समय पर भुगतान न की गयी ब्याज पर ब्याज की कटौती स्वीकृत नहीं है।

शुद्ध वार्षिक मूल्य से कटौती : एक नजर में
(Deduction from Net annual Value : At a glance)



2.7 विभिन्न श्रेणियों की मकान सम्पत्तियों की 'मकान सम्पत्ति से आय' की गणना (Computation of Income from House Property for different Categories of Property)

(i) सम्पूर्ण गतवर्ष के लिए किराये पर उठी सम्पत्ति :

विवरण		राशि
GAV का गणना क्रम		
चरण-1	ER की गणना करें : ER = MV तथा FR के उच्चतर लेकिन SR तक सीमित	
चरण-2	वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराये की गणना करें :	
चरण-3	वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराया में से घटाएं नियम 4 के अनुसार 'प्राप्त न हुआ किराया'	
चरण-4	ER तथा वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराये की तुलना करें। GAV होगा ER तथा वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराये में जो भी अधिक हो	
सकल वार्षिक मूल्य (GAV)		A
घटाओ :	नगरपालिका कर (जो कि गतवर्ष में स्वामी द्वारा भुगतान किया गया हो)	(-) B
शुद्ध वार्षिक मूल्य (NAV) = (A - B)		C
घटाओ :	कटौतियाँ u/s 24	
	(a) NAV का 30%	D
	(b) ऋण पूँजी पर ब्याज (बिना किसी सीमा के चुकाई गई वास्तविक रकम)	E
मकान सम्पत्ति से आय (C-F)		G

उदाहरण (Illustration) 4

अनिरुद्ध के पास एक मकान सम्पत्ति है जिसका नगरपालिका मूल्य ₹ 1,30,000 प्रति वर्ष है। उचित किराया ₹ 1,10,000 प्रतिवर्ष है। किराया नियन्त्रण अधिनियम के अधीन तथा मानक किराया ₹ 1,20,000 प्रतिवर्ष है। यह सम्पत्ति पूर्ण वर्ष के लिए ₹ 11,000 प्रतिमाह किराये पर उठी है। न वसूल हुआ किराया ₹ 11,000 था जो नियम 4 में निर्दिष्ट सारी शर्तों के अनुसार था। उसने 10% दर से नगरपालिका के मूल्यांकन पर कर चुकाया। ऋणपूँजी पर उस वर्ष के लिये देय ब्याज ₹ 40,000 था। अनिरुद्ध की मकान सम्पत्ति से आय की गणना AY 2020-21 के लिए कीजिये।

हल (Solution)

श्री अनिरुद्ध की मकान सम्पत्ति से आय की गणना
(A.Y. 2020-21 के लिए)

विवरण		राशि (₹)	
G.A.V का गणनाक्रम			
चरण 1	ER की गणना करें ER = MV ₹ 1,30,000 p.a. तथा ₹ 1,10,000 p.a. FR, जो ज्यादा हो लेकिन ₹ 1,20,000 p.a. SR तक सीमित होगा	1,20,000	
चरण 2	वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराये की गणना करें		
चरण 3	वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराया से घटायें नियम (4) के अनुसार न वसूल हुआ किराया = ₹ 1,32,000 – 11,000 ER ₹ 1,20,000 तथा वास्तविक प्राप्त किराया ₹ 1,21,000 की तुलना करें	1,21,000	
चरण 4	ER तथा वास्तविक प्राप्त किराये में जो उच्चतर होगा वही GAV मानी जायेगी	1,21,000	
सकल वार्षिक मूल्य (GAV)			1,21,000
घटाएँ :	नगरपालिका कर (गतवर्ष में स्वामी द्वारा भुगतान) ₹ 1,30,000 का 10%		13,000
शुद्ध वार्षिक मूल्य (NAV)			1,08,000
घटाएँ :	कटौतियाँ u/s 24		
	(a) NAV. का 30%	32,400	
	(b) ऋणराशि पर ब्याज (सीमा रहित)	40,000	72,400
मकान सम्पत्ति से आय			35,600

(ii) किराये पर उठी हुई परन्तु वर्ष में कुछ समय के लिये खाली मकान सम्पत्ति (Let out Property Vacant for part of the year)

विवरण		राशि
GAV की गणना क्रम		
चरण 1	ER की गणना करें ER की गणना = MV तथा FR में उच्चतर लेकिन SR तक सीमित।	
चरण 2	वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराये की गणना करें। वास्तविक प्राप्य किराये पर उठे हुए समय का किराया।	

घटाएं :	नियम 4 के अन्तर्गत न वसूल हुआ किराया।	
चरण 3	ER तथा वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराये की तुलना करें।	
चरण 4	यदि खाली होने के कारण वास्तविक किराया, ER से कम है तो वास्तविक किराया ही GAV होगा। यदि किसी अन्य कारण से वास्तविक किराया ER से कम है तो ER ही GAV होगा। यदि खाली होने के बावजूद भी वास्तविक किराया ALV से अधिक है तो वास्तविक किराया ही GAV होगा।	
सकल वार्षिक मूल्य (GAV)		A
घटाएं:	नगरपालिका कर (स्वामी द्वारा भुगतान गतवर्ष में)	B
शुद्ध वार्षिक मूल्य (NAV) = (A - B)		C
घटाएं :	कटौतियाँ u/s 24	
	(a) NAV का 30%	D
	(b) ऋण पूँजी पर ब्याज (सीमा रहित)	E
	मकान सम्पत्ति से आय (C - E)	F
		G

उदाहरण (Illustration) 5

श्री गणेश के पास एक मकान सम्पत्ति है, जिसका नगरपालिका मूल्यांकन ₹ 2,50,000 प्रतिवर्ष है। उचित किराया मूल्य ₹ 2,00,000 वार्षिक एवं किराया नियंत्रण अधिनियम के अधीन मानक किराया, ₹ 2,10,000 वार्षिक है। सम्पत्ति ₹ 20,000 मासिक किराये पर उठी है। 31.1.2020 को किरायेदार यह सम्पत्ति खाली कर देता है। न वसूल हुआ किराया ₹ 20,000 है जिस पर नियम 4 में दी हुई सारी शर्तें पूरी होती हैं। नगरपालिका के मूल्यांकन के 8 प्रतिशत वह नगरपालिका कर चुकाता है। उस गतवर्ष के लिये ऋणपूँजी पर ब्याज ₹ 65,000 था। AY 2020-21 के लिये गणेश की मकान सम्पत्ति से आय की गणना कीजिये।

हल (Solution)

श्री गणेश की मकान सम्पत्ति से आय की गणना (AY 2020-21 के लिये)

विवरण		राशि (₹)
GAV का गणनाक्रम		
चरण 1	ER की गणना ER = MV 2,50,000 p.a. तथा FR ₹ 2,00,000 p.a. में उच्चतर लेकिन SR ₹ 2,10,000 p.a. तक सीमित	2,10,000
चरण 2	वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराये की गणना नियम 4 के अनुसार किराये पर दी गयी अवधि के लिए प्राप्त/प्राप्य वास्तविक किराया= 4 = ₹ 2,00,000 - ₹ 20,000	1,80,000

चरण 3	ER तथा वास्तविक प्राप्त किराये की तुलना		
चरण 4	यहां वास्तविक किराया ₹ 1,80,000 है जो ER ₹ 2,00,000 से कम है, जो मकान खाली होने के कारण से कम है, और यदि ऐसा नहीं होता तो वास्तविक किराया (₹ 1,80,000 + ₹ 40,000) होता इसलिये वास्तविक किराया ही GAV है	1,80,000	1,80,000
घटाया:	नगरपालिका कर (गतवर्ष में स्वामी द्वारा चुकता) (₹ 2,50,000 का 8%)		20,000
शुद्ध वार्षिक मूल्य (NAV)			1,60,000
घटाओ:	कटौतियाँ u/s 24		
	(a) NAV का 30% 1,60,000	48,000	
	(b) ऋणपूँजी पर ब्याज	65,000	1,13,000
मकान सम्पत्ति से आय			47,000

(iii) स्वयं के आवासीय प्रयोजन के लिये रखी गयी मकान सम्पत्ति या खाली मकान सम्पत्ति (Self-occupied Property or Unoccupied Property)

विवरण		राशि (₹)
धारा 23(2) के अन्तर्गत वार्षिक मूल्य		शून्य
घटाएं :	धारा 24 के अन्तर्गत कटौतियाँ	
	(i) ऋण पूँजी पर ब्याज: 1.4.1999 को या उसके बाद अधिगृहीत या निर्मित मकान पर लिये ऋण पर ब्याज (₹ 2,00,000 अधिकतम तक सीमित) निर्माण पूर्व अवधि के अनुपातिक ब्याज सहित	E
	(ii) ऐसे मामले जिसमें अधिग्रहण या निर्माण 1.4.1999 के पूर्व का हो या ऋण मरम्मत, नवीनीकरण, या पुनर्निर्माण के मामले में किसी भी समय ऋण लिया गया हो : देय ब्याज (₹ 30,000 तक सीमित) है	
मकान सम्पत्ति से आय		- E
हालांकि, ऋण पूँजी पर स्वीकृत कुल ब्याज (i) और (ii) के तहत ₹ 2,00,000 से अधिक स्वीकृत नहीं होगी।		

उदाहरण (Illustration) 6

बंगलौर के इंदिरा नगर में श्रीमती पूरना की एक मकान सम्पत्ति है। वह अपने परिवार सहित जाकर इस मकान में रहती है। पड़ोस में समान मकान सम्पत्ति का किराया ₹ 25,000 p.m. है। नगरपालिका मूल्यांकन ₹ 23,000 p.m. है। नगरपालिका कर ₹ 8,000 है। फरवरी, 2013 में

इसका निर्माण प्रारम्भ हुआ जो S.B.I. Housing Finance Ltd. से ₹ 20 लाख का ऋण लेने के बाद 30-11-2015 में इसका निर्माण प्रारम्भ पूरा हुआ। 31-3-2015 तक कुल ब्याज ₹ 1,50,000 है। 2018-19 में अपूर्वा ने ऋण के सम्बन्ध में ₹ 2,40,000 का भुगतान किया जिसमें ब्याज के लिये ₹ 1,80,000 भी शामिल है। AY 2020-21 के लिए अपूर्वा की मकान सम्पत्ति से आय की गणना कीजिए।

हल (Solution)

श्रीमती पूरना की मकान सम्पत्ति से आय की गणना (A.Y 2020-21 के लिये)

विवरण		राशि (₹)
धारा 23(2) के अन्तर्गत स्वयं के आवासीय प्रयोजन के लिये एक मकान सम्पत्ति का वार्षिक मूल्य		शून्य
घटाओ :	धारा 24 की कटौतियां ऋण पूँजी पर ब्याज	
	1-4-1999 को या उसके बाद अधिगृहीत या निर्मित मकान जो कि 3 वर्ष के भीतर पूरा हुआ हो पर ऋण पर ब्याज, अधिकतम ₹ 2,00,000 तक कटौती के लिये मान्य है। (निर्माण पूर्व अवधि के आनुपातिक ब्याज सहित) In this case the total interest is ₹ 1,80,000 + ₹ 72,000 (Being 1/5 th of ₹ 3,60,000) = ₹ 2,52,000. However, the interest deudctin is restricted ₹ 2,00,000.	2,00,000
मकान सम्पत्ति से हानि		(-) 2,00,000

(iv) मकान सम्पत्ति जो गतवर्ष की कुछ अवधि में स्वयं के आवासीय प्रयोजन के लिए तथा कुछ समय किराये पर उठती है (House Property Let out for part of the Year and Self-occupied for Part of the Year)

विवरण		₹
GAV का गणना क्रम		
चरण 1	पूरे गतवर्ष के लिए ER की गणना कीजिये ER = MV तथा FR में उच्चतर हो लेकिन SR तक सीमित	
चरण 2	वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराये की गणना कीजिए	
घटाये :	नियम 4 के अनुसार न वसूल किया हुआ किराया	
चरण 3	पूरे गतवर्ष के लिए ER की किराये की अवधि के लिए वास्तविक प्राप्य किराये से तुलना कीजिये	
चरण 4.	पूरे गतवर्ष के लिए ER तथा किराये पर उठाई गई अवधि के लिए वास्तविक प्राप्य किराये में जो अधिक है, वही GAV होगी	

सकल वार्षिक मूल्य (GAV)		A
घटाओ: गतवर्ष में स्वामी द्वारा चुकता नगरपालिका कर		B
शुद्ध वार्षिक मूल्य (NAV)		C
घटाओ: u/s 24 में मान्य कटौतियाँ		
(a) NAV का 30%	D	
(b) ऋण पूँजी पर ब्याज (सीमा रहित)	E	F
मकान सम्पत्ति से आय (C – E)		G

उदाहरण (Illustration) 7

श्रीमती राजलक्ष्मी चेन्नई के अड़्यार में एक मकान सम्पत्ति की मालकिन हैं। उनका नगरपालिका मूल्यांकन ₹ 5,00,000 वार्षिक है। उसका उचित किराया ₹ 4,20,000 वार्षिक है। उसका मानक किराया ₹ 4,80,000 है। दिसम्बर 2019 तक उसे ₹ 50,000 p.m. किराये पर उठाया गया था, उसके बाद किरायेदार ने उसे खाली कर दिया तथा श्रीमती राजलक्ष्मी उसे स्वयं के आवासीय उद्देश्य के लिए प्रयोग करने लगीं। मकान की स्वामिनी के प्रयासों के बाद भी नवम्बर तथा दिसम्बर 2019 का किराया वसूला न जा सका एवं नियम 4 की सारी शर्तें पूरी थीं। उन्होंने पूरे गतवर्ष में नगरपालिका कर के रूप में 12 प्रतिशत भुगतान किया। घर की मरम्मत के लिए ऋण पर ब्याज के लिए गतवर्ष में उन्होंने ₹ 25,000 का भुगतान किया। AY 2020-21 के लिए उनकी मकान सम्पत्ति की आय से गणना करें।

हल (Solution)

श्रीमती राजलक्ष्मी की मकान सम्पत्ति से आय की गणना (AY 2020-21 के लिए)

विवरण		₹	₹
GAV की गणना			
चरण 1	सम्पूर्ण गतवर्ष के लिए ER की गणना ER = MV ₹ 5,00,000 तथा FR ₹ 4,20,000 में उच्चतर लेकिन SR ₹ 4,80,000 तक सीमित	4,80,000	
चरण 2	वास्तविक प्राप्त किराये की गणना किराये की अवधि के लिए वास्तविक प्राप्त किराया (नियम 4 के अनुसार न वसूल हुआ किराया घटाकर) (₹ 50,000 × 9) = ₹ 4,50,000 – ₹ 1,00,000	3,50,000	
चरण 3	सम्पूर्ण वर्ष के लिए ER की किराये की अवधि के लिए वास्तविक प्राप्त किराये से तुलना अर्थात् ₹ 4,80,000 तथा ₹ 3,50,000		
चरण 4	पूर्ण वर्ष के लिए ER तथा किराये की अवधि के लिए वास्तविक प्राप्त किराये में जो भी अधिक हो GAV होगा	4,80,000	

सकल वार्षिक मूल्य GAV		4,80,000
घटाओ: स्वामी द्वारा गतवर्ष में भुगतान किया नगरपालिका कर = ₹ 5,00,000 × 12%		(-) 60,000
शुद्ध वार्षिक मूल्य NAV		4,20,000
घटाओ : कटौतियां u/s 24		
(a) N.A.V. का 30% = (4,20,000 × 30%)	1,26,000	
(b) ऋण पूँजी पर ब्याज	25,000	(-) 1,51,000
मकान सम्पत्ति से आय		2,69,000

(v) किराये पर उठी हुई समझी गयी सम्पत्ति (Deemed to be let out Property)

विवरण	राशि ₹
सकल वार्षिक मूल्य (GAV)	A
ER ही मकान सम्पत्ति की GAV है (ER = MV तथा FR में उच्चतर लेकिन SR तक सीमित)	
घटाया: गतवर्ष में स्वामी द्वारा भुगतान किया नगरपालिका कर	B
शुद्ध वार्षिक मूल्य (NAV) = (A - B)	C
घटाओ: कटौतियाँ u/s 24	
(a) NAV का 30%	D
(b) ऋण पूँजी पर ब्याज (सीमा रहित)	E
मकान सम्पत्ति से आय (C - F)	G

उदाहरण (Illustration) 8

श्री गणेश के तीन घर हैं, जिनमें से सभी कब्जे में हैं। पिछला वर्ष 2019-20 के लिए घरों के विवरण इस प्रकार हैं:

विवरण	मकान (1) ₹	मकान (2) ₹	मकान (3) ₹
नगरपालिका मूल्य प्रति वर्ष	3,00,000	3,60,000	3,30,000
प्रति वर्ष उचित किराया	3,75,000	2,75,000	3,80,000
मानक किराया प्रति वर्ष	3,50,000	3,70,000	3,75,000
पूर्णतः/खरीद की तारीख	31.3.1999	31.3.2001	01.04.2014
वर्ष के दौरान नगरपालिका करों का भुगतान	12%	8%	6%
चालू वर्ष के दौरान संपत्ति की मरम्मत के लिए उधार ली गई धनराशि पर ब्याज	-	55,000	-
संपत्ति की खरीद के लिए जुलाई 2013 में उधार ली गई धनराशि पश्चात् वर्ष के लिए ब्याज			1,75,000

निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए घर की संपत्ति से गणेश की आय की गणना करें और सुझाव दें कि जिन घरों को गणेश द्वारा स्व-कब्जे के रूप में मूल्यांकन किया जाना चाहिए, ताकि उनकी कर देयता न्यूनतम हो।

हल (Solution)

आइए पहले प्रत्येक गृह संपत्ति से आय की गणना करते हुए मान लें कि उन्हें किराए पर उठाया गया है

(निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए गणेश की गृह संपत्ति से आय की गणना)

विवरण		मकान (1) राशि ₹ में	मकान (2) राशि ₹ में	मकान (3) राशि ₹ में
सकल वार्षिक मूल्य GAV				
ER गृह संपत्ति का GAV है				
ER ही मकान की GAV है				
ER = MV तथा SR में उच्चतर (लेकिन SR तक सीमित राशि)		3,50,000	3,60,000	3,75,000
घटाएं	नगरपालिका कर (पिछले वर्ष के दौरान स्वामी द्वारा भुगतान किया गया)	36,000	28,800	19,800
शुद्ध वार्षिक मूल्य (NAV)		3,14,000	3,31,200	3,55,200
घटाएं	धारा 24 (b) के तहत कटौती			
	(a) NAV का 30%	94,200	99,360	1,06,560
	(b) उधार ली गई पूंजी पर ब्याज	—	55,000	1,75,000
गृह सम्पत्ति से आय		2,19,800	1,76,840	73,640

गणेश उपर्युक्त गृह संपत्तियों में से कोई भी स्व-कब्जे में रखने का विकल्प चुन सकते हैं।

विकल्प-1 (मकान (1) और (2) स्व-कब्जित और मकान (3) किराए पर उठाया गया)

विवरण	राशि ₹ में
मकान 1 (स्वयं स्व-कब्जित)	NIL
मकान 2 (स्व-कब्जित) (ब्याज कटौती ₹30,000 तक सीमित)	(30,000)
मकान 3 (किराए पर उठाया गया)	73,640
गृह सम्पत्ति से आय	43,640

विकल्प-2 (मकान I और III- स्व-कब्जित और मकान II- किराए पर उठाया गया) यदि मकान I और III को स्व-कब्जित का विकल्प चुना जाता है, तो मकान की संपत्ति से आय होगी—)

विवरण	राशि ₹ में
मकान 1 (स्व-कब्जित)	NIL
मकान 2 (किराए पर उठाया गया)	1,76,840
मकान 3 (स्व-कब्जित)	(1,75,000)
गृह सम्पत्ति से आय	1,840

विकल्प-3 (मकान (2) और (3) स्व-कब्जित और मकान (1) किराए पर उठाया गया)

यदि गृह (2) और (3) को स्व-कब्जित का विकल्प चुना जाता है, तो मकान की संपत्ति से आय होगी।

विवरण	राशि ₹ में
मकान 1 (किराए पर उठाया गया)	2,19,800
मकान 2 (स्व-कब्जित) (ब्याज कटौती ₹30,000 तक सीमित) (30000)	
मकान 3 (स्व-कब्जित) (1,75,000)	
(कुल ब्याज कटौती ₹2,00,000 तक सीमित)	(2,00,000)
गृह सम्पत्ति से आय	19,800

चूंकि विकल्प 2 सबसे अधिक फायदेमंद है, इसलिए गणेश को मकान 1 और 3 को स्व-अधिकृत और घर 2 को किराए पर उठाया गया दिखाना चाहिए। कर-निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए गृह संपत्ति से उनकी आय ₹ 1,840 होगी।

(vi) मकान सम्पत्ति जिसका एक भाग किराये पर उठा हो और दूसरा भाग स्वयं आवासीय है (House Property, A Portion Let Out and A Portion Self-Occupied)

उदाहरण (Illustration) 9

श्री प्रेम मद्रास में एक मकान का स्वामी है। गतवर्ष 2019-20 में उस मकान का 2/3 भाग स्वयं आवासीय तथा 1/3 भाग ₹ 8,000 प्रति माह के किराये पर उठा वार्षिक। मकान का नगरपालिका मूल्यांकन ₹ 3,00,000 वार्षिक उचित किराया ₹ 2,70,000 तथा मानक किराया ₹ 3,30,000 है। गतवर्ष में उसने नगरपालिका कर के रूप में नगरपालिका मूल्यांकन का 10 प्रतिशत चुकता किया। मकान सम्पत्ति के अधिग्रहण हेतु वर्ष 2015 में उसने ₹ 25,00,000 का ऋण लिया। गतवर्ष 2019-20 में उसने ₹ 1,20,000 ब्याज चुकता किया। A.Y. 2020-21 के लिए श्री प्रेम की 'मकान सम्पत्ति की आय' की गणना करें।

हल (Solution)

मकान के दो खण्ड हैं। खण्ड-1 (2/3 भाग) श्री प्रेम द्वारा अपने आवास के लिए सम्पूर्ण गतवर्ष प्रयोग किया जाता है तथा उस खण्ड से वह अन्य कोई लाभ नहीं उठाता है इसलिए इसको स्वयं

आवासीय मानेंगे तथा इसका वार्षिक मूल्य शून्य होगा। खण्ड-2 (1/3 भाग) सम्पूर्ण गतवर्ष किराये पर उठाया गया है तथा इसका वार्षिक मूल्य, धारा 23(1) के आधार पर निर्धारित होगा।

मि. प्रेम की मकान सम्पत्ति से आय की गणना (A.Y. 2020-21 के लिए)

विवरण		₹	₹
खण्ड-1 : 2/3 भाग स्वयं आवासीय			₹
वार्षिक मूल्य			शून्य
घटाओ : कटौतियां u/s 24(b)			
(1,20,000 × 2/3 भाग के लिए)			(-) 80,000
खण्ड 1 से आय (स्वयं आवासीय)			(-) 80,000
खण्ड-2 (1×3 भाग किरायेदारी पर)			
GAV का गणनाक्रम			
चरण-1	ER की गणना ER = MV तथा FR में अधिक, (SR तक सीमित) यद्यपि इस मामले में SR 1,10,000 (3,30,000 × 1/3), MV 1,00,000 (3,00,000 × 1/3) तथा FR 90,000 (2,70,000 × 1/3) से अधिक है, इसलिए MV तथा FR में से अधिक ही ER है। इस मामले में यह MV है	1,00,000	
चरण-2	वास्तविक प्राप्त किराया की गणना 8,000 × 12 = 96,000 ₹	96,000	
चरण-3	ER की गणना और वास्तविक प्राप्त/प्राप्य किराया		
चरण-4	ALV तथा वास्तविक प्राप्त किराये में जो भी अधिक है वही GAV है अर्थात् ₹ 1,00,000 तथा ₹ 96,000 में उच्चतर	1,00,000	
सकल वार्षिक मूल्य GAV			1,00,000
घटाओ :	गतवर्ष में किरायेदारी के भाग पर स्वामी द्वारा चुकता नगरपालिका कर 1/3 (3,00,000 × 10%) = 30,000/3 = 10,000 ₹		(-) 10,000
शुद्ध वार्षिक मूल्य (N.A.V.)			90,000

घटाओ:	कटौतियां u/s 24		
	(a) N.A.V. का 30% = 90,000 × 30%	27,000	
	(b) किरायेदारी के भाग से सम्बन्धित ऋणपूँजी पर चुकता ब्याज (1,20,000 × 1/3)	40,000	(-) 67,000
खण्ड-2 से आय			23,000
मकान सम्पत्ति से हानि (-80,000 + 23,000) = (₹ 57,000)			

2.8 अमान्य कटौतियां (धारा 25) [Inadmissible Deductions (Section 25)]

इस अधिनियम के अन्तर्गत ऐसा करयोग्य ब्याज जो भारत के बाहर देय है कटौती योग्य नहीं होगा यदि—

- इस ब्याज से कर या तो काटा नहीं गया या फिर काटकर जमा नहीं किया गया।
- भारत में ऐसा कोई भी व्यक्ति नहीं है जो कि एजेंट माना जा सके।³

2.9 किराये के शेष और बाद में प्राप्त अनावृत किराए के लिए प्रावधान (धारा 25A) [Provision for Arrears of Rent and Unrealized Rent Received Subsequently (Section 25A)]

- धारा 25A(1) के अनुसार, एक निर्धारिती द्वारा किरायेदार से शेष में प्राप्त किराये की राशि या किरायेदार से बाद में प्राप्त अनावृत किराये की राशि उस वित्तीय वर्ष में, जिसमें वह किराया प्राप्त या लिया जाता है, मकान सम्पत्ति से आय माना जाएगा और "मकान सम्पत्ति से आय" शीर्षक के तहत निर्धारिती की कुल आय में सम्मिलित होगा, चाहे निर्धारिती उस वित्तीय वर्ष में सम्पत्ति का मालिक हो या न हो।
- धारा 25A(2) शेष किराये या अनावृत किराये का 30% कटौती निर्धारिती द्वारा बाद में प्रदान करती है।
- सारांश (Summary)

धारा 25A	
शेष किराया/अनावृत किराया	
(i)	लिये गये/प्राप्त के वर्ष में कर योग्य
(ii)	प्राप्त/लिये गये किराये की 30% कटौती
(iii)	करयोग्य, भले ही निर्धारिती प्राप्त/लिये गए वित्तीय वर्ष में सम्पत्ति का मालिक नहीं होता है।

उदाहरण (Illustration) 10

श्री आनंद मार्च, 2019 में अपनी निवासीय मकान सम्पत्ति बेचते हैं। जून, 2019 में, वह श्री गौरव से, जिन्हें उन्होंने अप्रैल 2013 से मार्च 2015 के लिए अपना घर किराये पर दिया था, ₹ 10,000 किराया वसूल करते हैं। वह उससे दो माह का किराया वसूल नहीं कर सकता और उस सीमा

³ Under section 163

तक निर्धारण वर्ष 2015-16 के लिए मकान सम्पत्ति से आय की गणना करते समय उसका वास्तविक किराया घटा दिया गया। आगे, श्री सतीश को अप्रैल, 2015 से फरवरी, 2019 तक अपनी सम्पत्ति किराये पर देता है। A अप्रैल 2017 में, वह ₹ 12,000 से ₹ 15,000 प्रति माह तक किराया बढ़ाया गया था और वह विवाद का विषय था। सितम्बर 2019 में, मामला अंत से समाधान होता है और श्री आनंद अप्रैल 2017 से फरवरी 2019 की अवधि के लिए किराये के शेष के रूप में ₹ 69,000 प्राप्त करते हैं।

क्या, श्री आनंद के हाथों में शेष किराये और अनावृत किराए की वसूली करयोग्य होगी और यदि हाँ तो किस वर्ष में ?

हल (Solution)

चूँकि धारा 25 A के तहत अनावृत किराया गत वर्ष 2019-20 में वसूल किया जाता था, और वह निर्धारण वर्ष 2020-21 में करयोग्य होगा, इस तथ्य के बावजूद कि श्री आनंद उस वर्ष में घर के मालिक नहीं थे। आगे, किराये का शेष भी गत वर्ष 2019-2020 में प्राप्त होता था, और अतः धारा 25 A के तहत वह भी A.Y. 2020-21 में करयोग्य होगा, भले ही श्री आनंद उस वर्ष में घर के मालिक न हो। जब निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए श्री आनंद की मकान सम्पत्ति से आय की गणना की जाती है तब वसूले गये अनावृत किराये के और बकाया किराये की 30% कटौती स्वीकृति दी जाती है।

निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए श्री आनंद की मकान सम्पत्ति से आय की गणना

	विवरण	₹
(i)	वसूला गया अनावृत किराया	10,000
(ii)	प्राप्त शेष किराया	69,000
		79,000
घटाएँ :	30% कटौती	23,700
	मकान सम्पत्ति से आय	55,300

2.10 सह स्वामित्व वाली सम्पत्ति की आय की कर देयता (धारा 26) [Treatment of Income from Co-owned Property (Section 26)]

- (i) ऐसी स्थिति में जहां पर किसी मकान सम्पत्ति के दो या दो से अधिक स्वामी हों और उनका अपना-अपना भाग निश्चित एवं निश्चय योग्य हो तो ऐसी मकान सम्पत्ति के सम्बन्ध में आय को व्यक्तियों के समुदाय (A.O.P.) के रूप में निर्धारण नहीं किया जाएगा।
- (ii) ऐसी मकान सम्पत्ति में ऐसे प्रत्येक व्यक्ति का भाग (जिसकी गणना धारा 22 से 25 के अनुसार की गई हो) उसकी कुल आय में जोड़ा जाएगा।
- (iii) जहां स्वामियों के स्वामित्वाधीन मकान सम्पत्ति प्रत्येक स्वामी के स्वयं उपयोग में हो, वहां ऐसे प्रत्येक स्वामी के लिये सम्पत्ति का वार्षिक मूल्य 'शून्य' होगा और प्रत्येक स्वामी उधार ली गई राशि के सम्बन्ध में धारा 24(b) के अधीन ₹ 30,000/₹ 2,00,000 (जैसी भी स्थिति हो) ब्याज की कटौती का पात्र होगा।

- (iv) जहां स्वामियों के स्वामित्वहीन सम्पत्ति अथवा सम्पत्ति के भाग का सम्बन्ध है तो ऐसी सम्पत्ति तथा उसके भाग से प्राप्त आय की संगणना पहले ऐसे की जाएगी जैसे यह सम्पत्ति/भाग एक स्वामी के स्वामित्वाधीन है। उसके बाद इस प्रकार संगणित आय सह स्वामियों के बीच उनमें निश्चित हिस्से के अनुपात में विभाजित की जाएगी।

सह-स्वामित्व वाली सम्पत्ति	
स्वयं की आवासीय सम्पत्ति	किराये पर दी गई सम्पत्ति
<p>सम्पत्ति का वार्षिक मूल्य हर सह-स्वामी के लिए शून्य है तथा हर सह-स्वामी को ऋण पूँजी की ब्याज के कारण ₹ 30,000/ ₹ 2,00,000 की कटौती का लाभ मिलेगा।</p> <p>हालांकि, यदि सह स्वामी एक अन्य स्व कब्जे वाली/गैर-अधिकृत संपत्ति का मालिक है, तो सह-स्वामित्व वाली संपत्ति से कुल ब्याज और अन्य स्व-कब्जे वाली संपत्ति 30,000 / 2,00,000 से अधिक नहीं हो सकती, जैसा कि मामला हो सकता है।</p>	<p>सम्पत्ति की आय यह मानकर परिकलन की जाएगी जैसे उस सम्पत्ति का मालिक एक है तथा उसके बाद आय हर सह-स्वामी के मध्य विभाजित की जाएगी उनके विस्तृत भाग पर आधारित।</p>

उदाहरण (Illustration) 11

सुश्री अपर्णा अपनी बहन सुश्री डिंपल के साथ कलकत्ता में एक आवासीय गृह संपत्ति की मालिक हैं, जहां उनकी बहन का परिवार रहता है। दोनों की संपत्ति में समान हिस्सेदारी है और उनके द्वारा स्वयं व्यवसाय के लिए उपयोग की जाती है। इस तरह की संपत्ति के अधिग्रहण के लिए 1.4.2018 को लिए गए 10% की दर से 50,00,000 के ऋण के संबंध में ब्याज देय है। इसके अलावा, सुश्री अपर्णा पुणे में एक फ्लैट की मालिक हैं जिसमें वह और उसके माता-पिता रहते हैं। उसने इस फ्लैट मरम्मत के लिए 1.10.2018 को 12% की दर से 3,00,000 का ऋण लिया है। निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए धारा 24 (b) के तहत सुश्री अपर्णा और सुश्री डिंपल वाली कटौती की गणना करें।

हल (Solution)

निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए अपर्णा के लिए उपलब्ध धारा 24 (b) के तहत कटौती की गणना

विवरण	₹
I. कलकत्ता में आवासीय घर की संपत्ति के अधिग्रहण के उद्देश्य से लिए गए ऋण पर ब्याज अपर्णा का हिस्सा = 50% 5,00,000 का = 2,50,000क	2,00,000
₹2,00,000 तक सीमित	
II. पुणे में फ्लैट की मरम्मत के उद्देश्य से लिए गए ऋण पर ब्याज	
3,00,000 × 12% = 36,000	
30,000 तक सीमित	30,000
कुल ब्याज	2,30,000

ऊपर (I) और (II) के संबंध में धारा 24 (b) के तहत कटौती को सीमित किया जाना है	2,00,000
---	----------

निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए डिंपल के लिए उपलब्ध धारा 24 (b) के तहत कटौती की गणना :

विवरण	₹
कलकत्ता में आवासीय घर की संपत्ति के अधिग्रहण के उद्देश्य से लिए गए ऋण पर ब्याज	
₹50,00,000 × 10% = ₹5,00,000	
डिंपल का हिस्सा = ₹5,00,000 का 50% = ₹2,50,000	
₹2,00,000 तक सीमित	2,00,000
धारा 24 (b) के तहत कटौती	2,00,000

2.11 माना गया स्वामित्व (धारा 27) [Deemed Ownership (Section 27)]

धारा 27 के अनुसार निम्नांकित व्यक्ति धारा 22 से 26 के लिए यद्यपि कानूनी रूप से मकान सम्पत्ति के स्वामी नहीं हैं, लेकिन धारा 27(i) के अनुसार स्वामी माने जाते हैं :

- (i) **पति/पत्नी को अन्तरण धारा 27(i)** [Transfer to a spouse Section 27(i)] : यदि कोई व्यक्ति पर्याप्त प्रतिफल के बिना किसी मकान सम्पत्ति को अपने जीवनसाथी को अन्तरित करता है तो, अन्तरण कर्ता को ऐसी सम्पत्ति का स्वामी माना जाएगा।

अपवाद : लेकिन यह नियम उस स्थिति में लागू नहीं होगा जहां पति/पत्नी अलग-अलग रहने के किसी समझौते के अन्तर्गत मकान सम्पत्ति का अन्तरण करते हैं। यहाँ 'अन्तरिती' ही मकान सम्पत्ति का स्वामी माना जायेगा।

- (ii) **अवयस्क सन्तान को अन्तरण धारा 27(i)** [Transfer to a minor child Section 27(i)] : यदि कोई व्यक्ति अपनी मकान सम्पत्ति बिना किसी पर्याप्त प्रतिफल के अपने अवयस्क बच्चे को अन्तरित करता है तो 'अन्तरणकर्ता' को ऐसी सम्पत्ति का स्वामी माना जाएगा।

अपवाद : यह नियम अवयस्क विवाहित पुत्री को सम्पत्ति का अन्तरण करने की दशा में लागू नहीं होगा।

टिप्पणी : यदि कोई व्यक्ति अपने जीवनसाथी अथवा अवयस्क सन्तान को नकद राशि का अन्तरण करता है और वह उससे कोई मकान सम्पत्ति खरीदता है तो 'अन्तरणकर्ता' को उस मकान सम्पत्ति का 'माना गया स्वामी' नहीं समझा जाएगा किन्तु इस प्रकार के लेन-देनों पर clubbing के उपबन्ध लागू होंगे।

- (iii) **अविभाज्य सम्पदा का धारक [धारा 27(ii)]** [Holder of an impartible estate Section 27(ii)] : अविभाज्य सम्पदा, ऐसी सम्पत्ति होती है जिसका कानूनी तौर पर विभाजन नहीं किया जा सकता। किसी अविभाज्य सम्पदा का धारक सम्पदा में शामिल सभी सम्पत्तियों का व्यक्तिगत स्वामी माना जाएगा। हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 के बन जाने के बाद अविभाज्य सम्पदा में शामिल सभी सम्पत्तियों का करनिर्धारण 'हिन्दू अविभाजित परिवार' के अन्तर्गत किया जाएगा, किसी व्यक्ति के रूप में नहीं।

- (iv) **सहकारी समिति का सदस्य [धारा 27(iii)]** [Member of a Cooperative Society Section 27(iii)] : किसी सहकारी समिति कम्पनी अथवा किसी अन्य व्यक्तियों के समुदाय का सदस्य जिसको किसी सोसाइटी/कम्पनी/समुदाय की भवन निर्माण योजना के अन्तर्गत कोई भवन या उसका कोई भाग आबंटित है, अथवा पट्टे पर दिया गया है, उसको आबंटित भवन' अथवा उसमें भाग का स्वामी माना जाएगा। हालांकि कानूनी तौर पर सहकारी समिति/कंपनी/समुदाय ही उस भवन का स्वामी है।
- (v) **सम्पत्ति का कब्जाधारी व्यक्ति [धारा 27(iiiia)]** [Person in Possession of a Property Section 27(iiiia)] : जिस व्यक्ति को सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 53A में वर्णित स्वरूप के अनुबन्धों के आंशिक निष्पादन में किसी भवन अथवा उसके किसी भाग का कब्जा लेने या कब्जा बनाये रखने का अधिकार मिला होता हो, तो उसे ऐसी मकान सम्पत्ति का स्वामी समझा जाएगा। इसमें वे मामले शामिल होंगे जहाँ :
- (1) सम्पत्ति का कब्जा क्रेता को सौंप दिया गया हो।
 - (2) क्रेता द्वारा विक्रेता को भुगतान कर दिया हो।
 - (3) क्रेता के पक्ष में विक्रय-प्रलेख निष्पादित न किया गया हो, भले ही मुख्तारनामा/ विक्रय समझौता/वसीयतनामा आदि जैसे कतिपय दस्तावेज निष्पादित कर दिये गये हों।
- क्रेता को उस सम्पत्ति का स्वामी माना जाएगा यद्यपि वह सम्पत्ति उसके नाम पर पंजीकृत नहीं है।
- (vi) **न्यूनतम 12 वर्ष की अवधि तक मकान सम्पत्ति में अधिकार रखने वाला व्यक्ति [धारा 27(iiiib)]** [Person having right in a property for a period of not less than 12 years Section 27(iiiib)] : ऐसा व्यक्ति जो धारा 269UA(f) में वर्णित किसी लेन-देन द्वारा (अर्थात् पट्टे पर) जो 12 वर्ष से कम अवधि का न हो, किसी भवन अथवा उसके अथवा किसी भाग का स्वामी माना जाएगा। इसके अन्तर्गत ऐसे मामले नहीं आयेंगे जिसमें मासिक आधार पर या अधिक-से-अधिक एक वर्ष के लिए पट्टे पर अधिकार प्राप्त किया जाता है।
- Exception :** In case the person acquiring any rights by way of lease from month to month or for a period not exceeding one year, such person will not be deemed to be the owner.

अभ्यास
(EXERCISE)

प्रश्न (Question) 1

श्री रमन अपने भाई के साथ एक मकान सम्पत्ति में सहभागी है जिसका विवरण निम्नांकित है :

विवरण	₹
नगरपालिका मूल्यांकन	1,60,000
उचित किराया	1,50,000
मानक किराया	1,70,000
वास्तविक किराया	15,000 प्रतिमाह

मकान के निर्माण के लिए संयुक्त रूप से ऋण लिया गया है जिस पर बैंक द्वारा चार्ज ब्याज ₹ 25,000 है जिसमें से ₹ 21,000 का भुगतान हो चुका है। बकाया ब्याज पर ब्याज ₹ 450 है। रमन एवं उसके भाई ने एक नया ऋण और लिया है जिस पर चार्ज ब्याज ₹ 5,000 है।

मकान का नगरपालिका कर ₹ 5,100 किरायेदार ने चुकाया है।

श्री रमन के लिए मकान सम्पत्ति की कर-निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए करयोग्य आय की गणना कीजिए।

उत्तर (Answer)

श्री रमन की मकान सम्पत्ति से आय की गणना (कर-निर्धारण वर्ष 2020-21)

विवरण	₹	₹
सकल वार्षिक मूल्य (नोट देखें)		1,80,000
घटाओ : नगरपालिका का कर (किरायेदार द्वारा चुकता)		शून्य
शुद्ध वार्षिक मूल्य		1,80,000
घटाओ : धारा 24 के अधीन कटौती :		
(i) 30% मानक कटौती	54,000	
(ii) ऋण पर ब्याज (नोट 2)		
— बैंक से ऋण पर ब्याज	25,000	
— नवीन ऋण पर ब्याज	5,000	84,000
मकान सम्पत्ति से आय		96,000
श्री रमन का 50% भाग (नोट 3)		48,000

नोट्स (Notes) :

(1) सकल वार्षिक मूल्य की गणना (Computation of Gross Annual Value)

वार्षिक किराया मूल्य एवं वास्तविक किराये में जो उच्चतर हो। नगरपालिका मूल्य एवं उचित किराये में जो अधिक (मानक किराये के सीमित) हो उसे वार्षिक किराया मूल्य माना जायेगा।

विवरण	₹	₹	₹	₹
(a) नगरपालिका मूल्य	1,60,000			
(b) उचित किराया	1,50,000			
(c) (a) तथा (b) दोनों में से जो उच्चतर हो		1,60,000		
(d) मानक किराया		1,70,000		
(e) वार्षिक किराया मूल्य [(c) एवं (d) में कम]			1,60,000	
(f) वास्तविक किराया (15,000 × 12)			1,80,000	
(g) सकल वार्षिक मूल्य [(e) एवं (f) में उच्चतर]				1,80,000

(2) ऋण पर ब्याज उपार्जन आधार पर धारा 24 के अधीन कटौती योग्य है अतः चुकता ब्याज की राशि पर ध्यान नहीं दिया गया है। पुराने ऋण को चुकाने के लिए नवीन ऋण का ब्याज भी कटौती योग्य है। तथापि बकाया ब्याज की राशि पर देय ब्याज की धारा 24 के अधीन कटौती नहीं दी जा सकती है।

(3) धारा 26 के अनुसार यदि मकान सम्पत्ति दो या अधिक सहभागियों के स्वामित्व में है जिनका भाग निश्चित एवं निर्धारणीय है प्रत्येक सहभागी का मकान की आय में उसका भाग (जिसकी गणना धारा 22 से 25 के अनुसार की गयी हो) उसकी कुल आय में जोड़ा जायेगा। इस मामले में, यह माना गया है कि श्री रमन जो मकान का अपने भाई के साथ सहभागी है, उसका सम्पत्ति में 50% भाग होगा।

प्रश्न (Question) 2

श्री X मुम्बई में एक रिहायशी मकान के स्वामी हैं। इसमें दो एकसमान इकाइयाँ हैं, पहली इकाई में श्री X स्वयं रहते हैं और दूसरी इकाई ₹ 8,000 प्रतिमाह पर किराए पर दी गई है। यह इकाई 2 माह के लिए खाली रही है। गतवर्ष 2019-20 से सम्बन्धित इस मकान के विवरण निम्नांकित हैं:

	₹
मानक किराया	1,62,000 प्रतिवर्ष
नगरपालिका मूल्य (X द्वारा भुगतान)	1,90,000 प्रतिवर्ष
उचित किराया	1,85,000 प्रतिवर्ष
नगरपालिका का कर	15% नगरपालिका मूल्य का
प्रकाश एवं पानी व्यय	500 प्रतिमाह

ऋण पर ब्याज	1,500 प्रतिमाह
लीज राशि	1,200 प्रतिवर्ष
बीमा व्यय	3,000 प्रतिवर्ष
मरम्मत	12,000 प्रतिवर्ष

श्री X की कर-निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए 'मकान सम्पत्ति से आय' की गणना कीजिए।

उत्तर (Answer)

श्री X की मकान सम्पत्ति से आय की गणना

(कर-निर्धारण वर्ष 2020-21)

(A)	किराए पर उठी हुई इकाई से आय (माना 50% क्षेत्र है)		
	चरण-I-वार्षिक किराया मूल्य की गणना :	₹	₹
	नगरपालिका मूल्य (₹ 1,90,000 × ½)	95,000	
	उचित किराया (₹ 1,85,000 × ½)	92,500	
	मानक किराया (₹ 1,62,000 × ½)	81,000	
	मानक किराया तक सीमित वार्षिक किराया मूल्य	81,000	
	चरण II-वास्तविक किराया (8,000 × 12)	96,000	
	चरण III-मकान खाली रहने के कारण प्राप्त किराया वार्षिक किराया मूल्य से कम है अतः वास्तविक प्राप्त किराया ही सकल वार्षिक मूल्य माना जाएगा। (₹ 96,000 – ₹ 16,000)	80,000	
	अतः सकल वार्षिक मूल्य		80,000
	घटाया : नगरपालिका कर का (15% का 95,000)		14,250
	शुद्ध वार्षिक मूल्य		65,750
	घटाओ : धारा 24 के अन्तर्गत कटौतियाँ		
	(i) शुद्ध वार्षिक मूल्य का 30%	19,725	
	(ii) ऋण पर ब्याज (₹ 750 × 12)	9,000	28,725
	किराये पर उठे भाग की करयोग्य आय		37,025
(B)	स्वयं आवास की इकाई से आय (50% क्षेत्र)		
	शुद्ध वार्षिक मूल्य	शून्य	
	घटाओ : धारा 24 में कटौतियाँ		
	ऋण पर ब्याज (₹ 750 × 12)	9,000	9,000
	मकान सम्पत्ति से आय		28,025

नोट्स : प्रकाश एवं पानी, लीज राशि, बीमा राशि एवं मरम्मत आदि के लिए पृथक् से कोई कटौती स्वीकृत नहीं है।

प्रश्न (Question) 3

विकास की एक मकान सम्पत्ति है जिसका नगरपालिका मूल्य, उचित किराया एवं मानक किराया क्रमशः ₹ 96,000, ₹ 1,26,000 एवं ₹ 1,08,000 प्रतिवर्ष है। वित्तवर्ष 2019-20 के दौरान मकान का एक-तिहाई भाग ₹ 5,000 प्रतिमाह किराए पर उठा हुआ है। शेष 2/3 भाग में वह स्वयं निवास करते हैं। वर्ष में नगरपालिका मूल्य का 11% नगरपालिका कर चुकाया गया है।

मकान का निर्माण जून 2012 में प्रारम्भ हुआ और 31.05.2015 को पूर्ण हुआ है, जिसके लिए विकास ने ₹ 1 लाख का ऋण 01.07.2012 को लिया हुआ है। उसने 12% प्रतिवर्ष की दर से ऐसी ब्याज का प्रतिमाह भुगतान किया है। AY 2020-21 के लिए विकास की मकान सम्पत्ति से आय की गणना कीजिए।

उत्तर (Answer)

श्री विकास की मकान सम्पत्ति से आय की गणना (A.Y. 2020-21)

विवरण	₹	₹
मकान सम्पत्ति से आय :		
I. स्वयं आवास हेतु 2/3 भाग		
वार्षिक मूल्य	शून्य	
घटाओ : धारा 24 (b) के अधीन कटौतियाँ ऋण पर ब्याज (₹ 18,600 × 2/3)		12,400
II. किराये पर उठा हुआ 1/3 भाग		(12,400)
सकल वार्षिक मूल्य		
(a) वास्तविक किराया (₹ 5,000 × 12)	₹ 60,000	
(b) प्रत्याशित किराया	₹ 36,000	
(नगरपालिका मूल्य (₹ 96,000), उचित किराया (₹ 1,26,000) में उच्चतर परन्तु मानक किराया (1,08,000 × 1/3) तक प्रतिबन्धित		
उपर्युक्त (a) एवं (b) में उच्चतर	60,000	
घटाओ : नगरपालिका कर (₹ 96,000 × 11% × 1/3)	3,520	
शुद्ध वार्षिक मूल्य	56,480	
घटाओ : धारा 24 में कटौतियाँ		
(a) NAV का 30%	16,944	
(b) ऋण पर ब्याज (₹ 18,600 × 1/3)	6,200	33,336
मकान सम्पत्ति से आय		20,936

नोट—ऋण पर ब्याज मकान के निर्माण के लिए

$$₹ 1,00,000 \times 12\% = ₹ 12,000$$

निर्माण पूर्व अवधि का ब्याज (01.07.2012 से 31.03.2015 तक)

$$33 \text{ माह का ब्याज } ₹ 1,00,000 \times 12\% \times 33 \text{ माह} = ₹ 33,000$$

₹ 33,000 का 1/5 भाग 5 वर्षों तक समान किस्तों में निर्माण पूर्ण वर्ष 2015-16 से 2019-20 तक ₹ 6,600 प्रतिवर्ष

अतः धारा 24 के अधीन कुल ब्याज की कटौती = ₹ 12,000 + ₹ 6,600 = ₹ 18,600.

प्रश्न (Question) 4

श्रीमती रोहिणी रवि जो USA की नागरिक हैं वित्त वर्ष 2019-20 में भारत में निवासी तथा साधारण निवासी हैं। उनका लॉस एन्जिल्स, अमेरिका में एक मकान है जिसे वे स्वयं के निवास के लिए प्रयोग करती हैं। इस मकान का वार्षिक मूल्य \$ 20,000 है। 1 डॉलर का मूल्य ₹ 65 माना जा सकता है।

उन्होंने चेन्नई में एक फ्लैट 1.7.2019 को खरीदा है जिसे वे भारत में अपने आवास के लिए प्रयोग करती हैं। 31-03-2020 को समाप्त वित्त वर्ष में इसका उपयोग उन्होंने केवल 7 माह ही किया है। इस फ्लैट का नगरपालिका मूल्यांकन ₹ 32,000 प्रतिमाह है और उचित किराया ₹ 4,20,000 प्रतिवर्ष है। चेन्नई नगरपालिका को निम्नांकित भुगतान किए हैं :

सम्पत्ति कर ₹ 16,200

सीवरेज कर ₹ 1,800

इस फ्लैट के क्रय के लिए उन्होंने बैंक से ऋण लिया जिसका ब्याज निम्नांकित है—

	₹
1.4.2019 से पूर्व	49,200
1.4.2019 से 30.6.2019 तक	50,800
1.7.2019 से 31.3.2020 तक	1,31,300

उन्होंने बंगलुरु स्थित अपना मकान मार्च 2016 में बेचा था जिसके सम्बन्ध में मार्च 2020 में किराये के बकाया ₹ 60,000 प्राप्त हुए हैं। इस राशि पर पहले करारोपण नहीं हुआ था।

करनिर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए श्रीमती रोहिणी रवि की 'मकान सम्पत्ति' से आय की गणना सर्वाधिक लाभकारी विकल्प के आधार पर कीजिए।

उत्तर (Answer)

चूँकि, करदाता भारत में 'निवासी' है अतः उसकी विदेशी आय भी भारत में करयोग्य होगी। अमेरिका में स्वयं आवास हेतु एक मकान है और चेन्नई में भी स्वयं आवास हेतु एक फ्लैट है। इन दोनों में से एक मकान को 'स्वयं' आवास हेतु मानने का विकल्प उन्हें उपलब्ध है।

उसके पास स्वयं का आवास लॉस एन्जिल्स (Los Angeles) के साथ चेन्नई (Chennai) में भी है। उसकी स्वेच्छा से, एक घर स्वयं आवासीय माना जायेगा, जिसका वार्षिक मूल्य शून्य होगा। इसके अतिरिक्त दूसरी मकान सम्पत्ति किराये पर दी मानी जायेगी।

बेंगलुरु मकान के सम्बन्ध में बकाया किराया धारा 25A के अधीन उसकी वसूली के वर्ष में मकान सम्पत्ति की आय के शीर्षक में करयोग्य होगा। करदाता का उस समय तक मकान का स्वामी बने रहना आवश्यक नहीं है। वसूल बकाया किराया 30% मानक कटौती उस वर्ष स्वीकृति होगी। तदनुसार, श्रीमती रोहिणी रवि की मकान सम्पत्ति से आय की गणना निम्न प्रकार की जायेगी—

विवरण	₹	₹
1. लॉस एन्जिल्स स्थित मकान स्वयं आवास हेतु वार्षिक मूल्य घटाओ : धारा 24 में कटौतियाँ इस मकान से करयोग्य आय	शून्य शून्य	शून्य
2. चेन्नई में फ्लैट किराये पर उठा हुआ मानकर वार्षिक मूल्य घटाओ : धारा 24 में कटौती : ऋण पर ब्याज (नोट देखें)		शून्य शून्य 1,91,940
3. बेंगलुरु वाले मकान का किराया वसूली बकाया किराया प्राप्त हुआ घटाओ : 30% कटौती (मानक) धारा 25A (2) के तहत मकान सम्पत्ति से आय	60,000 18,000	1,19,940 42,000 1,49,940

नोट : ऋण स्वीकृत ब्याज की गणना	₹
चालू वर्ष का ब्याज (₹ 50,800 + ₹ 1,31,300)	1,82,100
जोड़ो : खरीद पूर्व अवधि के ब्याज का 1/5 भाग (₹ 49,200 × 1/5)	9,840
धारा 24 के अन्तर्गत स्वीकृत ब्याज	1,91,940

प्रश्न (Question) 5

दो भाई अरुण एवं विमल एक कोचीन स्थित मकान सम्पत्ति में समान सहभागी हैं। सम्पत्ति का निर्माण वित्तवर्ष 1998-1999 में हुआ जिसमें एकसमान कुल आठ रिहायशी इकाइयाँ हैं।

वित्त वर्ष 2019-20 के दौरान प्रत्येक सहभागी ने एक रिहायशी इकाई स्वयं आवास में रोक रखी थी और शेष 6 इकाइयाँ ₹ 12,000 प्रतिवर्ष प्रति इकाई की दर से किराये पर उठी हुई थीं। मकान सम्पत्ति का नगरपालिका मूल्य ₹ 9 लाख था जिसका 20% नगरपालिका कर था जिसका कि भुगतान गतवर्ष में कर दिया गया था। अन्य सूचनाएँ निम्नांकित हैं :

(i) मरम्मत	₹ 40,000
(ii) बीमा प्रीमियम चुकता	₹ 15,000
(iii) मकान निर्माण के लिए ऋण पर ब्याज	₹ 3,00,000

एक किराये पर रही इकाई वर्ष में 4 माह के लिए खाली रही है।

अरुण अपनी इकाई में वर्ष में 6 माह नहीं रह सका क्योंकि उसका स्थानान्तरण चेन्नई हो गया था। उसका अन्य कोई मकान नहीं है।

अरुण एवं विमल की आय क्रमशः ₹ 2,90,000 एवं ₹ 1,80,000 है जो कि वित्त वर्ष 2019-20 से सम्बन्धित है।

मकान सम्पत्ति से आय शीर्षक में आय की गणना करते हुए दोनों भाइयों की करनिर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए कुल आय की गणना कीजिए।

उत्तर (Answer)

करनिर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए कुल आय की गणना

विवरण	अरुण (₹)	विमल (₹)
मकान सम्पत्ति से आय		
I. स्वयं आवासीय भाग से आय (25%)		
वार्षिक मूल्य	शून्य	शून्य
घटाओ : धारा 24(b) के अधीन कटौती :		
मकान निर्माण के ऋण पर ब्याज ₹ 75,000 (₹ 3 लाख का 25%) परन्तु अधिकतम स्वीकृत		
स्वयं आवासीय मकान सम्पत्ति से हानि	30,000	30,000
	(30,000)	(30,000)
II. किराये पर उठे भाग से आय (75%)		
मकान सम्पत्ति से आय (नोट देखें)	1,25,850	1,25,850
मकान सम्पत्ति से शुद्ध आय	95,850	95,850
अन्य आय	2,90,000	1,80,000
कुल आय	3,85,850	2,75,850

गणना टिप्पणी (Working Note)—

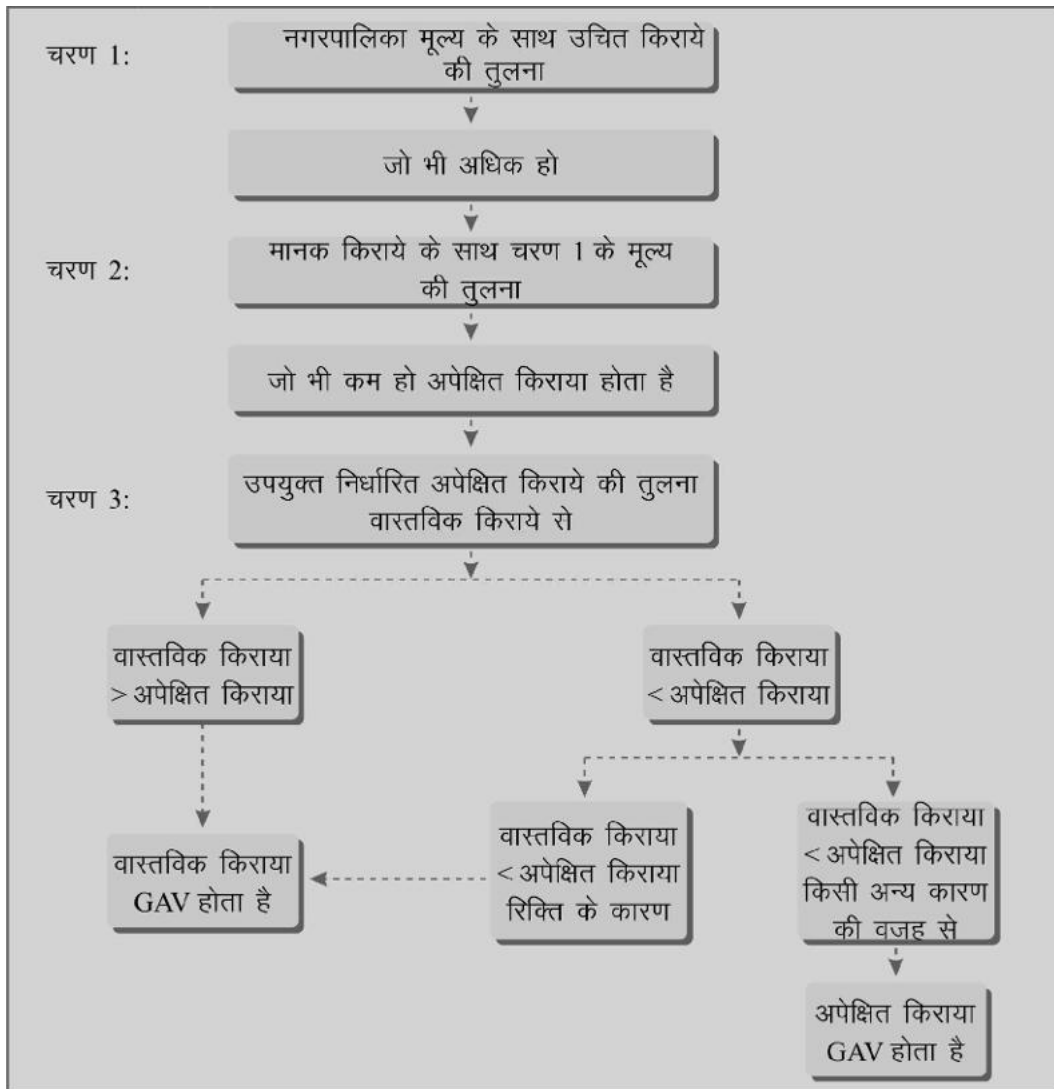
किराये पर उठे मकान सम्पत्ति से आय की गणना

विवरण	₹	₹
किराये पर उठी मकान सम्पत्ति (75% भाग)		
सकल वार्षिक मूल्य		
(a) सकल वार्षिक मूल्य (₹ 9 लाख × 75%)	6,75,000	
(b) वास्तविक किराया (12,000 × 6 × 12)	8,64,000	
घटाओ : (12,000 × 4 माह)	<u>(-)</u> 48,000	
जो अधिक है वह वार्षिक मूल्य होगा		8,16,000
घटाओ : नगरपालिका कर (₹ 9 लाख × 20% × 75%)		<u>(-)</u> 1,35,000
शुद्ध वार्षिक मूल्य		6,81,000
घटाओ : कटौती धारा 24 के अधीन		
(a) वार्षिक मूल्य की 30% मकान कटौती	2,04,300	
(b) मकान के लिए ऋण पर ब्याज (₹ 3 लाख × 75%)	2,25,000	4,29,300
किराये पर उठी मकान सम्पत्ति की आय		2,51,700
प्रत्येक सहभागी का 50% भाग		1,25,850

आइए दोबरा दोहराएं
(LET US RECAPITULATE)

धारा	विषय वस्तु
22	कर का आधार ऐसी सम्पत्ति जिसमें कि भवन व उससे जुड़ी हुई भूमि भी शामिल है, जिसका स्वामी करदाता है का वार्षिक मूल्य "मकान सम्पत्ति की आय" शीर्षक के तहत कर योग्य होगा।
(i)	सम्पत्ति में कोई भूमि अथवा उससे जुड़ी भूमि शामिल होनी चाहिए :- किराये पर दी गयी भूमि से हुई आय "अन्य साधनों से आय" शीर्षक में करयोग्य है।
(ii)	कर दाता उस सम्पत्ति का स्वामी होना चाहिए
(iii)	सम्पत्ति को किसी भी कार्य में प्रयोग किया जा सकता है, लेकिन एक स्वामी द्वारा कर योग्य लाभ वाले व्यापार, जो कि वह स्वयं चलाता है, में प्रयोग नहीं करना चाहिए। आगे किराये पर दी गयी सम्पत्ति को भाड़े पर उठाने के व्यवसाय में संलग्नित निर्धारित द्वारा अर्जित आय व्यावसायिक आय के रूप में करयोग्य होगी।

	<p>(iv) सम्पत्ति को व्यापारिक रहतिया के रूप में रखना एक मकान सम्पत्ति का वार्षिक मूल्य "मकान सम्पत्ति से आय" शीर्षक के तहत करयोग्य होना चाहिए, जब करदाता इसे अपने व्यापार के रहतिये के रूप में रखता है।</p>
<p>23(1)</p>	<p>किराये पर दी गयी सम्पत्ति का वार्षिक मूल्य मालिक द्वारा गत वर्ष के दौरान सकल वार्षिक मूल्य (GAV) से वास्तविक नगरपालिका कर घटाने के बाद आने वाली राशि वार्षिक मूल्य होता है। किराये पर दी गयी सम्पत्ति का GAV निम्नलिखित तरीके से निर्धारित होगा :</p>



23(2)	<p>अधिकृत सम्पत्ति का वार्षिक मूल्य</p> <p>जहाँ सम्पत्ति अपने स्वयं के निवास के लिए स्व-कब्जित है या पिछले वर्ष भर में अपने रोजगार, व्यवसाय या पेशे के कारण किसी अन्य स्थान पर ले जाने के लिए खाली है और किसी अन्य भवन में उस स्थान पर निवास नहीं करती है, जिसका वार्षिक मूल्य शून्य होगा, बशर्ते कि ऐसी संपत्ति से मालिक को कोई भी अन्य लाभ प्राप्त न हो। एक निर्धारित एक या दो आवासीय गृह संपत्तियों के संबंध में शून्य वार्षिक मूल्य के लाभ का दावा कर सकता है जो उसके द्वारा स्व-अधिकृत है।</p>
23(4)	<p>वार्षिक मूल्य किराये पर दी हुई सम्पत्ति मानकर (Annual Value of deemed to be let out property)</p> <p>यदि एक से ज्यादा सम्पत्ति स्वयं आवासीय/गैर अधिकृत हो, करनिर्धारित अपनी स्वेच्छा से एक सम्पत्ति पर शून्य वार्षिक मूल्य का लाभ ले सकता है। अन्य सम्पत्ति/सम्पत्तियों को किराये पर दिया हुआ माना जाएगा जिससे सम्बन्धित अपेक्षित किराया (ER), GAR माना जाएगा।</p>
23(5)	<p>वार्षिक मूल्य जहाँ सम्पत्ति व्यावसायिक माल आदि के रूप में रखी जाती है</p> <p>जहाँ सम्पत्ति किसी भी इमारत या जमीन के ऊपर व्यापार में स्टॉक के रूप में आयोजित की जा सकती है, सम्पत्ति का पूर्ण या कोई भाग गत वर्ष के पूर्ण या किसी भाग के दौरान किराये पर नहीं दिया जा सकता है, तो उस सम्पत्ति या सम्पत्ति के भाग का वार्षिक मूल्य 2 वर्ष तक की अवधि के लिए वित्तीय वर्ष के अन्त से जिसमें सक्षम अधिकारी से सम्पत्ति के निर्माण का समाप्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होता है "कुछ नहीं ली जाएगी।"</p>
24	<p>वार्षिक मूल्य से कटौती</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. वार्षिक मूल्य का 30% [धारा 24 (a)] 2. उधार ली गयी पूँजी पर ब्याज [धारा 24 (b)] : अधिग्रहण, निर्माण, मरम्मत, नवीकरण या पुनर्निर्माण के उद्देश्य के लिए उधार लिए गए ऋण पर देय ब्याज कटौती के रूप में दावा किया जा सकता है। निर्माण या अधिग्रहण के पिछले वर्ष से 5 समान किस्तों में कटौती के रूप में पूर्व + निर्माण ब्याज स्वीकार्य है। उधार दी गयी सम्पत्ति : गत वर्ष के दौरान उधार पूँजी पर देय ब्याज की सम्पूर्ण राशि और पूर्व निर्माण की अवधि बिना किसी सीमा के कटौती स्वीकृत होगी। <p>(a) स्वाधिकार सम्पत्ति</p> <p>(i) 1.4.99 को या उसके बाद लिया गया ऋण : 1.4.99 को या उसके बाद घर के अधिग्रहण या निर्माण के लिए, लिये गए ऋण पर ब्याज और वह जिस पर पूँजी उधार ली जाती है उस वित्तीय वर्ष के अन्त से 5 वर्ष</p>

	<p>के भीतर पूर्ण होती थी, देय ब्याज या भुगतान की गयी ब्याज अधिकतम ₹ 2,00,000 के अनुसार होगा (पूर्व निर्मित ब्याज विभाजन के साथ)।</p> <p>(ii) 1.4.99 से पहले लिया गया ऋण : 1.4.99 से पहले अधिग्रहण या निर्माण के लिए ऋण में या किसी भी समय पर मरम्मत, नवीकरण या पुनर्निर्माण के लिए, लिए गए ऋण के मामले में देय ब्याज या भुगतान की गयी ब्याज अधिकतम ₹ 30,000 होगी (पूर्व निर्मित ब्याज विभाजन के साथ)।</p> <p>नोट:- ब्याज कटौती की कुल राशि (i) और (ii) के तहत ₹2,00,000 से अधिक नहीं होगी।</p>
25	<p>अस्वीकृत कटौतियाँ</p> <p>इस अधिनियम के तहत प्रभार्य ब्याज जो भारत के बाहर देय होती है नहीं घटायी जाएगी यदि-</p> <p>(a) उस ब्याज से कर का भुगतान या कटौती नहीं की गयी हो और</p> <p>(b) भारत में कोई ऐसा व्यक्ति न हो जिसे एजेण्ट के रूप में माना जा सकता है</p>
25A	<p>अनावृत किराये की वसूली और शेष किराये की प्राप्ति की कर योग्यता</p> <p>(i) लिए गए/प्राप्त के वर्ष में कर योग्य</p> <p>(ii) प्राप्त /लिए गये किराये की 30% कटौती</p> <p>(iii) करयोग्य, भले ही निर्धारित प्राप्ति/लिये गये वित्तीय वर्ष में सम्पत्ति का मालिक नहीं होता है।</p>
26	<p>सह-स्वामित्व वाली सम्पत्ति</p> <p>(i) स्वाधिकार सम्पत्ति : प्रत्येक सहस्वामित्व की सम्पत्ति का वार्षिक मूल्य कुछ नहीं होगा और प्रत्येक सह-स्वामित्व उधार ली गयी पूँजी पर ब्याज के आधार पर ₹ 30,000/ ₹ 2,00,000 की कटौती के लिए अधिकृत होगा।</p> <p>हालांकि सह-स्वामित्व वाली स्व-अधिकृत संपत्ति और किसी भी अन्य स्व-कब्जे वाले गृह संपत्ति के संबंध में प्रत्येक सह-मालिक को ब्याज की कुल कटौती, यदि कोई हो, ₹30,000 / ₹2,00,000 से अधिक नहीं हो सकती है, जैसे कि मामला हो सकता है।</p> <p>(ii) उधार दी गयी सम्पत्ति : उस सम्पत्ति से आय इस रूप में मूल्यांकित होगी यदि सम्पत्ति एक मालिक द्वारा अधिकृत होती है और मूल्यांकित की गयी वह आय प्रत्येक सहस्वामित्व के मध्य उसके निर्दिष्ट अंशों के अनुसार विभाजित होगी।</p>
27	<p>माना गया स्वामित्व (Deemed ownership) : निम्नांकित व्यक्ति, यद्यपि कानूनी रूप में मकान सम्पत्ति के स्वामी नहीं, सम्पत्ति के स्वामी माने जाते हैं :</p>

	<p>(i) सम्पत्ति का हस्तान्तरण, जहाँ सम्पत्ति पर्याप्त प्रतिफल के बिना या अवयस्क अविवाहित पुत्र के अलावा, पति/पत्नी या अवस्यक बच्चे को हस्तान्तरित की जाती है।</p> <p>(ii) अविभाज्य सम्पदा का धारक</p> <p>(iii) सहकारी समिति आदि का सदस्य</p> <p>(iv) सम्पत्ति का कब्जाधारी व्यक्ति</p> <p>(v) न्यूनतम 12 वर्ष की अवधि तक मकान सम्पत्ति में अधिकार रखने वाला व्यक्ति</p>
अन्य आवश्यक बिन्दु	
(i)	प्राप्य/प्राप्त होने वाला वास्तविक किराया, किराये की कोई राशि सम्मिलित नहीं कर सकता जो वसूल करने में समर्थ नहीं होती अर्थात् किराया जब किराये पर दी गयी सम्पत्ति के मामले में सकल वार्षिक मूल्य निर्धारित करते समय, बशर्ते कि नियम 4 में निर्दिष्ट शर्तें पूर्ण होनी चाहिए।
(ii)	यदि सम्पत्ति का एक भाग किराये पर होता है और एक भाग स्वस्वामित्व होता है, तो किराये पर दिये और स्वस्वामित्व भाग के लिए अलग-अलग आय का मूल्यांकन किया जाएगा।

अपनी बुद्धि जांचें
(Test Your Knowledge)

1. रिक्त स्थान पट्टा किराया, के रूप में कर योग्य होता है :
 - (a) मकान सम्पत्ति से आय
 - (b) सदैव व्यावसायिक आय
 - (c) व्यावसायिक आय या अन्य स्रोतों से आय,जैसा भी मामला हो
 - (d) मकान सम्पत्ति से आय अन्य स्रोतों से आय, जैसा भी मामला हो
2. मकान सम्पत्ति से आय के निर्धारण के लिए अनावृत किराये का निरूपण :
 - (a) अपेक्षित किराये से कटौती के लिए
 - (b) वास्तविक किराये से कटौती के लिए
 - (c) धारा 24 के तहत मूल्य से कटौती के लिए
 - (d) दोनों अपेक्षित किराया और वास्तविक किराये से कटौती के लिए
3. GAV से कटौती करने के लिए नगरपालिका कर का होना चाहिए :
 - (a) गत् वर्ष के द्वारा किरायेदार द्वारा भुगतान
 - (b) गत् वर्ष के दौरान मालिक द्वारा भुगतान
 - (c) गत् वर्ष के दौरान उपार्जित
 - (d) गत् वर्ष के दौरान चाहे मालिक या किरायेदार द्वारा भुगतान
4. धारा 24 (a) के तहत कटौती होती है :
 - (a) NAV का 1/3
 - (b) मालिक द्वारा वहन किया वास्तविक किराया
 - (c) NAV 30 %
 - (d) उधार ली गयी पूँजी पर ब्याज
5. उधार ली गयी पूँजी पर ब्याज निर्माण के समाप्ति के वर्ष से पहले गत् वर्ष के अन्त तक उपार्जित होती है :
 - (a) निर्माण की समाप्ति के वर्ष में कटौती के रूप में स्वीकृत
 - (b) निर्माण के समाप्ति के वर्ष से 5 बराबर वार्षिक किस्तों में स्वीकृत
 - (c) जिस वर्ष में ब्याज अर्जित होती है सम्बन्धित वर्ष में स्वीकृत
 - (d) अस्वीकृत

6. स्व-स्वामित्व मकान की मरम्मत के लिए 1.04.2019 पर ऋण पर ब्याज के सम्बन्ध में धारा 24(b) के तहत कटौती की सीमा रेखा होती है :
- (a) ₹ 30,000 p.a.
(b) ₹ 1,50,000 p.a.
(c) ₹ 2,00,000 p.a.
(d) कोई सीमा नहीं
7. जहाँ निर्धारिती के पास स्वाधिकार के लिए दो मकान सम्पत्तियाँ होती हैं, Nil वार्षिक मूल्य का लाभ निम्न के सम्बन्ध में उपलब्ध होता है :
- (a) दोनों सम्पत्तियाँ
(b) सम्पत्ति जो पहले अधिग्रहण/निर्माण की गयी है
(c) निर्धारिती के विकल्प पर, कोई भी एक सम्पत्ति
(d) कोई एक सम्पत्ति, एक बार विकल्प चुनने के बाद के वर्षों में बदला नहीं जा सकता
8. लीना गत् वर्ष 2019-2020 के दौरान किराये का शेष के रूप में ₹ में 30,000 प्राप्त करती है। धारा 25 A के तहत करयोग्य राशि होगी—
- (a) ₹ 30,000
(b) ₹ 21,000
(c) ₹ 20,000
(d) ₹ 15,000
9. विद्या अनावृत किराये की वसूली के प्रति मई, 2019 में ₹ 90,000 प्राप्त करती है, जो वार्षिक मूल्य निर्धारण के लिए जो वार्षिक मूल्य निर्धारण के लिए गत् वर्ष 2017-18 के दौरान वास्तविक किराये से कटौती होती है। अनावृत किराये के सम्बन्ध में व्ययित कानूनी खर्चे ₹ 20,000 होते हैं। कर निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए धारा 25A के तहत कर योग्य राशि होगी—
- (a) ₹ 70,000
(b) ₹ 63,000
(c) ₹ 60,000
(d) ₹ 49,000
10. गणेश और राजेश स्वाधिकार सम्पत्ति के सहस्वामित्व होते हैं। वे प्रत्येक के 50% हिस्सेदारी रखते हैं। गत् वर्ष के दौरान प्रत्येक सहस्वामित्व द्वारा ऋण पर (वर्ष 2004 के दौरान

सम्पत्ति के अधिग्रहण के लिए लिये गये) ₹ 2,05,000 होती है। प्रत्येक सहस्वामित्व के सम्बन्ध में स्वीकृत कटौती की राशि होती है :

- (a) ₹ 2,05,000
- (b) ₹ 1,02,500
- (c) ₹ 2,00,000
- (d) ₹ 1,00,000

11. किशन का दिल्ली में एक रिहायशी मकान है जिसमें दो समान इकाइयाँ हैं। प्रथम इकाई में वह स्वयं रहता है जबकि दूसरी इकाई ₹ 12,000 प्रतिमाह किराये पर दी हुई है। यह इकाई गतवर्ष में 3 माह खाली रही है। गतवर्ष 2019-20 के लिये मकान के विवरण निम्न प्रकार हैं :

	₹
मानक किराया	2,20,000
नगरपालिका मूल्यांकन	2,44,000
उचित किराया	2,35,000
किशन द्वारा चुकता नगरपालिका	कर (नगरपालिका मूल्य का 12%)
पानी एवं बिजली शुल्क	800 प्रतिमाह
उधार पूँजी पर ब्याज	2,000 प्रतिमाह
बीमा व्यय	3,500 प्रतिवर्ष
पेन्टिंग व्यय	16,000 प्रतिवर्ष

किशन की मकान सम्पत्ति से आय की गणना कीजिए।

12. श्री राजेश एक आवासीय घर का मालिक है, जो ₹ 15,000 के मासिक किराये के लिए भाड़े पर दी जाती है। किराये की अवधि के लिए सम्पत्ति का उचित किराया मूल्य ₹ 1,50,000 होता है। 1 जनवरी, 2020 से 31 मार्च 2020 तक के लिए मकान स्वाधिकृत था। वह सम्पत्ति के निर्माण के लिए ₹ 20 लाख बैंक से ऋण लेता है और वर्ष के दौरान ₹ 1,05,000 (₹ 40,000 ब्याज सहित) भुगतान करता है।

कर-निर्धारण वर्ष 2020-21 के लिए राजेश की मकान सम्पत्ति से आय की गणना कीजिए।

उत्तर (Answer)

1. (c) 2. (b) 3. (b) 4. (c) 5. (b) 6. (a) 7. (a)
8. (b) 9. (b) 10. (c) 11. ₹ 41,352 12. ₹ 1,00,000