

- **Name of Teacher: Dr. Ravi Agarwal**
- **Mob. No.: 9451176185**
- **Email Id: draviecontent@gmail.com**
- **Designation: Assistant Professor**
- **University: Lucknow University, UP**
- **College: Maharana Prtap Government PG College, Hardoi U.P.**
- **Stream: Commerce**
- **Faculty: Commerce**
- **Department: Commerce**
- **Subject: Income Tax**
- **Course Duration: 3 Years**
- **Sub Topic: Income from House Property**
- **Type: PDF**
- **Search Keyword: House Property, Income from house property, house property hindi notes, income tax**

Self-Declaration

The content is exclusively meant for academic purposes and for enhancing teaching and learning. Any other use for economic / commercial purpose is strictly prohibited. The users of the content shall not distribute or disseminate or share it with anyone else and its use is restricted to advancement of individual knowledge. The information provided in this e-content is authentic and best as per my knowledge.

मकान संपत्ति से आय (Income from House Property)

By-

Dr. Ravi Agarwal
Assistant Professor,
Department of Commerce,
Maharana Prtap Government PG
College, Hardoi

मकान संपत्ति से आय' शीर्षक में कर देयता या कर भार का आधार- (धारा-22)

- 'मकान संपत्ति से आय', आय का दूसरा महत्वपूर्ण शीर्षक है। इस शीर्षक में आय की गणना मकान संपत्ति के वार्षिक मूल्य के आधार पर की जाती है। ऐसे मकान अथवा उनसे लगी भूमि के वार्षिक मूल्य पर कर दायित्व की गणना की जाती है, जिसका करदाता स्वामी या 'माना गया स्वामी' है।
- ऐसी मकान संपत्ति जिसे करदाता अपने व्यापार या पेशे के प्रयोग में रखता है इस शीर्षक के अंतर्गत कर योग्य नहीं होती है। यदि व्यापारिक रहतिये के रूप में रखी मकान संपत्ति गत वर्ष में किराये पर दी जाती है तो ऐसी आय मकान संपत्ति से आय मानी जाती है।

मकान संपत्ति से आय शीर्षक में कर योग्यता से संबंधित महत्वपूर्ण शर्तें

1. मकान संपत्ति में भवन तथा उससे जुड़ी भूमि जैसे-बगीचा, कार पार्किंग का क्षेत्र, स्विमिंग पूल आदि शामिल किए जाते हैं। ऐसी भूमि जो किसी भवन के साथ ना लगी हो अर्थात् खाली भू-भाग से प्राप्त आय इस शीर्षक में कर योग्य नहीं होती है।
2. यदि किसी भवन में एक से अधिक आवासीय इकाइयां या फ्लैट हैं, तो प्रत्येक आवासीय इकाई या फ्लैट को अलग मकान संपत्ति माना जाता है।

मकान संपत्ति से आय शीर्षक में कर योग्यता से संबंधित महत्वपूर्ण शर्तें....

3. यदि मकान संपत्ति को किराये पर देना करदाता का व्यापार है, तो ऐसी आय 'व्यापार व पेशे से आय' शीर्षक में कर योग्य होती है।
4. यदि करदाता किसी मकान संपत्ति का स्वामी नहीं है और वह इस संपत्ति को किराये पर देकर आय अर्जित करता है, तो ऐसी आय इस शीर्षक में कर योग्य नहीं होती है। अर्थात् शिकमी किरायेदार से प्राप्त आय 'अन्य स्रोतों से आय' या 'व्यापार एवं पेशे से आय' शीर्षक में कर योग्य होती है।

मकान संपत्ति से आय शीर्षक में कर योग्यता से संबंधित महत्वपूर्ण शर्तें....

5. यदि किसी मकान संपत्ति के स्वामित्व के संबंध में विवाद है तो गत वर्ष में जिस व्यक्ति के अधिकार में संपत्ति होती है, वह व्यक्ति ही कर निर्धारण के दृष्टिकोण से संपत्ति का स्वामी माना जाता है।
6. यदि मकान संपत्ति करदाता ने अपने व्यापार की सुविधा व सुरक्षा के लिए किराये पर दी है तो इस प्रकार प्राप्त किराये से आय 'व्यापार एवं पेशे से आय' शीर्षक में कर योग्य की होती है।

मकान संपत्ति से आय शीर्षक में कर योग्यता से संबंधित महत्वपूर्ण शर्तें....

7. यदि करदाता अपने व्यापार या पेशे से संबंधित कर्मचारियों को व्यापार या पेशे के हित में रहने के लिए किराये पर देता है, तो इस प्रकार की मकान संपत्ति से प्राप्त आय व्यापार व पेशे की आय मानी जाती है।
8. यदि मकान संपत्ति विदेश में स्थित है तो यह गत वर्ष में करदाता के साधारण निवासी होने की दशा में ही कर योग्य होती है।

मकान संपत्ति से आय शीर्षक में कर योग्यता से संबंधित महत्वपूर्ण शर्तें....

9. यदि मकान संपत्ति का स्वामी मकान संपत्ति के साथ कुछ सेवाएं जैसे- बिजली, पानी, लिफ्ट, बगीचा आदि तथा कुछ अन्य अतिरिक्त संपत्तियां जैसे- फर्नीचर, कूलर, प्लांट व मशीनरी आदि भी किराये पर देता है तथा इस प्रकार संयुक्त किराया वसूल करता है, तो संयुक्त किराये में से केवल मकान संपत्ति से संबंधित किराया ही इस शीर्षक में कर योग्य होता है। अन्य सेवाओं व संबंधित संपत्तियों से प्राप्त किराया 'अन्य स्रोतों से आय' अथवा 'व्यापार एवं पेशे से आय' शीर्षक में कर योग्य होगा। यदि संयुक्त किराये में से मकान संपत्ति से संबंधित किराया पृथक किया जाना संभव न हो तो समस्त संयुक्त किराया इस शीर्षक में कर योग्य नहीं होता है।

मकान संपत्ति से आय शीर्षक में कर योग्यता से संबंधित महत्वपूर्ण शर्तें...

- 10.** पेइंग गेस्ट को रखने से प्राप्त किराया भी इस शीर्षक में कर योग्य नहीं होता है इसे 'अन्य स्रोतों से आय' शीर्षक में कर योग्य किया जाता है।
- 11.** यदि कोई मकान संपत्ति दुकान या व्यापार के लिए किराये पर दी जाती है तो इस मकान संपत्ति से प्राप्त आय की गणना 'मकान संपत्ति से आय' शीर्षक में ही की जाती है।

‘मकान संपत्ति से आय’ शीर्षक में कर मुक्त मकान संपत्तियां-

1. भारतीय रियासत के राजा के एक महल का वार्षिक मूल्य यदि वह किराये पर नहीं दिया गया है। यदि ऐसे महल को अंशतः किराये पर एवं अंशतः स्वयं के रहने के प्रयोग में लाया जाता है, तो स्वयं के रहने के प्रयोग में आने वाले भाग का ही वार्षिक मूल्य कर मुक्त होता है।
2. कृषि भूमि या उसके निकट स्थित फार्म हाउस।

‘मकान संपत्ति से आय’ शीर्षक में कर मुक्त मकान संपत्तियां-....

3. स्वयं के रहने के प्रयोग में एक मकान संपत्ति।
4. करदाता द्वारा अपने व्यापार व पेशे में प्रयोग की जाने वाली मकान संपत्ति।
5. राजनीतिक पार्टी की मकान संपत्ति।
6. स्थानीय प्राधिकरण की मकान संपत्ति।

मकान संपत्ति से आय' शीर्षक में कर मुक्त मकान संपत्तियां-....

7. अनुमोदित वैज्ञानिक शोध संस्थान की मकान संपत्ति।
8. अनुमोदित पुण्यार्थ ट्रस्ट की मकान संपत्ति।
9. ऐसे शिक्षण संस्थान व चिकित्सालय जिनका उद्देश्य लाभ प्राप्त करना नहीं है से संबंधित मकान संपत्ति।
10. खादी एवं ग्रामोद्योग बोर्ड या संस्थान से संबंधित मकान संपत्तियां।

मकान संपत्ति से आय' शीर्षक में कर मुक्त मकान संपत्तियां-..

11. पंजीकृत श्रम संघ की मकान संपत्ति।
12. अनुसूचित जाति एवं जनजाति के हितों की सुरक्षा के लिए सरकार द्वारा सहायता प्राप्त किसी वैधानिक निगम, संस्थान या संघ से संबंधित मकान संपत्ति।

मकान संपत्ति से आय' शीर्षक में कर योग्य आय की गणना

- 'मकान संपत्ति से आय' शीर्षक में आय गत वर्ष में मकान संपत्ति के प्रयोग एवं वार्षिक मूल्य के आधार पर निर्धारित की जाती है।
- वार्षिक मूल्य एक प्रकार से किसी मकान संपत्ति में अंतर्निहित आय या उपार्जन क्षमता है।

मकान संपत्ति से आय शीर्षक में कर योग्य आय की गणना...

अध्ययन में सुविधा के दृष्टिकोण से मकान संपत्ति को दो वर्गों में वर्गीकृत किया जा सकता है-

1. किराये पर दी गई या किराये पर मानी गई मकान संपत्ति।
2. स्वयं के रहने के प्रयोग में या स्वयं के रहने के प्रयोग में मानी गई मकान संपत्ति।

किराये पर दी गयी मकान संपत्ति

- किराये पर दी गयी मकान संपत्ति से आय की गणना वार्षिक मूल्य के आधार पर की जाती है।
- वार्षिक मूल्य की गणना करने के लिए सर्वप्रथम सकल वार्षिक मूल्य ज्ञात किया जाता है।
- मकान सम्पत्ति के सकल वार्षिक मूल्य की गणना संभावित किराया एवं वास्तविक किराया के आधार पर की जाती है।

किराये पर दी गयी मकान संपत्ति

- सकल वार्षिक मूल्य में से मकान के स्वामी द्वारा गत वर्ष में चुकाया गया नगरपालिका कर तथा अप्राप्त किराया (यदि कोई हो) घटाने के पश्चात शेष राशि ही वार्षिक मूल्य होती है।
- वार्षिक मूल्य ज्ञात करने के पश्चात धारा-24 के अंतर्गत मानक कटौती तथा मकान संपत्ति के क्रय, निर्माण, मरम्मत, नवीनीकरण अथवा पुनर्निर्माण हेतु लिए गए ऋण पर ब्याज की कटौती प्राप्त होती हैं।

संभावित किराया

- मकान संपत्ति के संभावित किराये की गणना नगर पालिका मूल्य, उचित किराया तथा मानक किराया के आधार पर ही की जाती है।
- **नगर पालिका मूल्य** से आशय मकान संपत्ति के नगर पालिका द्वारा स्थानीय कर की गणना करने हेतु निर्धारित मूल्य से है।

संभावित किराया

- **उचित किराया** से आशय ऐसी संभावित राशि से है जो कि करदाता की मकान संपत्ति के समान ही किसी अन्य मकान संपत्ति को समान स्थान पर किराये से प्राप्त हो सकती है।
- **मानक किराया** वह किराया है जोकि किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत निर्धारित किया जाता है। यह उन मकान संपत्तियां पर लागू होता है जोकि किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत नियंत्रित होती हैं।

संभावित किराये की गणना का सामान्य नियम

- संभावित किराया- नगर पालिका मूल्य तथा उचित किराया जो दोनों में अधिक हो किंतु यह मानक किराये से अधिक नहीं हो सकता है।
- **Expected Rent= Municipal value or Fair Rent whichever is more but not more than Standard Rent.**

संभावित किराया उदाहरण-1

- यदि किसी मकान संपत्ति का नगरपालिका मूल्य रु.140000, उचित किराया रु.143000 तथा मानक किराया रु.142000 है तो ऐसी दशा में संभावित किराये की राशि रु.142000 होगी क्योंकि नगरपालिका मूल्य तथा उचित किराये में से उचित किराया अर्थात् रु.143000 अधिक है किंतु यह राशि मानक किराये से अधिक है इसलिए संभावित किराया रु.142000 ही होगा।

संभावित किराया उदाहरण-2

- यदि नगर पालिका मूल्य रु.850000 तथा उचित किराया रु.750000 दिया गया हो, मानक किराया लागू न हो तो ऐसी दशा में संभावित किराये की राशि रु.850000 मानी जाएगी।

संभावित किराया उदाहरण-3

- यदि नगर पालिका मूल्य रु.850000 उचित किराया रु.750000 तथा मानक किराया रु.1000000 दिया गया हो तो ऐसी दशा में संभावित किराये की राशि रु.850000 होगी क्योंकि नगर पालिका मूल्य एवं उचित किराये में से नगरपालिका मूल्य रु.850000 अधिक है और यह राशि मानक किराये से अधिक नहीं है, अतः यह राशि रु.850000 ही संभावित किराया मानी जाएगी।

वास्तविक किराया

- गत वर्ष में जिस अवधि के लिये मकान संपत्ति किराये पर दी जाती है उस अवधि का प्राप्त या प्राप्य किराया ही गत वर्ष का वास्तविक किराया माना जाता है।

सकल वार्षिक मूल्य की गणना धारा 23(1)

ऐसी मकान संपत्ति जो कि गत वर्ष में संपूर्ण वर्ष किराये पर दी गयी हो-

ऐसे मकान संपत्ति जो कि संपूर्ण वर्ष किराये पर रहती है अर्थात् गत वर्ष में कभी भी खाली नहीं रहती है का सकल वार्षिक मूल्य मकान संपत्ति का संभावित किराया अथवा वास्तविक किराया जो दोनों में अधिक हो माना जाता है।

GAV = Expected Rent or Actual Rent whichever is more.

सकल वार्षिक मूल्य उदाहरण-4

- यदि किसी मकान संपत्ति का संभावित किराया रु.145000 तथा वास्तविक किराया रु.12000 प्रति माह है और यह संपत्ति संपूर्ण वर्ष किराये पर रही है तो ऐसी दशा में वास्तविक किराया रु.144000 होगा तथा सकल वार्षिक मूल्य रु.145000 माना जाएगा।

सकल वार्षिक मूल्य उदाहरण-5

- यदि किसी मकान का संभावित किराया रु. 240000 वार्षिक है तथा वास्तविक किराया रु.25000 प्रति माह है तो ऐसी दशा में संपूर्ण वर्ष का किराया रु.300000 वार्षिक होगा तथा मकान संपूर्ण वर्ष किराये पर मानते हुए सकल वार्षिक मूल्य रु.300000 माना जाएगा।

सकल वार्षिक मूल्य की गणना धारा 23(1)

मकान संपत्ति जो कि गत वर्ष में कुछ समय खाली रही हो-

ऐसी मकान संपत्ति जो कि गत वर्ष में कुछ समय खाली रहती है एवं मकान संपत्ति खाली रहने के कारण वास्तविक किराया संभावित किराये से कम होता है तो वास्तविक किराया ही सकल वार्षिक मूल्य माना जाता है।

GAV (if house vacant)= If actual rent is less than expected rent due to vacancy then actual rent is treated as GAV.

सकल वार्षिक मूल्य उदाहरण-6

- माना मकान का संभावित किराया रु. 240000 प्रतिवर्ष एवं वास्तविक किराया रु.25000 प्रति माह है। यदि मकान गत वर्ष में 3 माह खाली रहा तो वास्तविक प्राप्त किराया $(25000 \times 9) = 225000$ रु. होगा।
- चूँकि गत वर्ष में मकान खाली रहने के कारण वास्तविक प्राप्त किराये की राशि संभावित किराये से कम है इसलिए सकल वार्षिक मूल्य वास्तविक किराया अर्थात् 225000 रु. माना जाएगा।

वार्षिक मूल्य की गणना

- सकल वार्षिक मूल्य की गणना करने के पश्चात मकान संपत्ति के वार्षिक मूल्य की गणना की जाती है। वार्षिक मूल्य ज्ञात करने के लिए सकल वार्षिक मूल्य में से मकान संपत्ति के स्वामी द्वारा गत वर्ष में चुकाया गया नगर पालिका कर तथा गत वर्ष में न वसूल हुआ किराया नियम-4 की शर्तें पूरी करने पर घटा दिया जाता है इस प्रकार शेष प्राप्त राशि ही मकान का वार्षिक मूल्य मानी जाती है।

किराये पर दी गई मकान संपत्ति से सम्बंधित कटौतियाँ

- किराये पर दी गई मकान संपत्ति का वार्षिक मूल्य ज्ञात कर लेने के पश्चात धारा-24 के अंतर्गत दो कटौती प्रदान की जाती हैं-
 1. मानक कटौती-यह मकान के वार्षिक मूल्य का 30% होती है।
 2. मकान संपत्ति के क्रय, निर्माण, मरम्मत, नवीनीकरण अथवा पुनर्निर्माण हेतु लिए गए ऋण का ब्याज।

Computation of income from a Let out House Property (for the assessment year...)

Gross Annual Value			-----
Less: Municipal taxes (paid by owner during P.Y.)		-----	
Unrealised Rent (if any)	-----		(-----)
Net Annual Value or Annual Value			-----
Less: Deductions u/s-24-			
1. Standard Deduction (30% of Annual Value)		-----	
2. Interest on loan-			
(a) Interest on loan for construction period		-----	
(b) Interest on loan for previous year		-----	(-----)
Income from House Property			-----

Note- Income if positive amount or loss if negative amount.

मानक कटौती धारा-24(a)

- यह सदैव वार्षिक मूल्य के आधार पर प्राप्त होती है। वार्षिक मूल्य का 30% मानक कटौती होती है। यदि किसी मकान संपत्ति का वार्षिक मूल्य शून्य है अथवा ऋणात्मक है, तो उस मकान संपत्ति पर मानक कटौती प्राप्त नहीं होती है।
- अन्य किसी भी व्यय या हानि जैसे- मरम्मत, बीमा प्रीमियम, लगान, भूमि का किराया आदि की कटौती प्राप्त नहीं होती है।

ऋण पर ब्याज की कटौती धारा-24(b)

- यदि मकान संपत्ति के स्वामी ने मकान खरीदने निर्माण कराने पुनर्निर्माण कराने अथवा मरम्मत कराने के उद्देश्य से कोई ऋण लिया है तो इस ऋण से संबंधित ब्याज की कटौती भी प्रदान की जाती है। ऋण पर ब्याज की कटौती दो भागों में प्रदान की जा सकती है-
 - a. निर्माणाधीन अवधि के ऋण पर ब्याज की कटौती
 - b. गत वर्ष के ऋण पर ब्याज की कटौती की कटौती

निर्माणाधीन अवधि के ऋण पर ब्याज की कटौती

- यदि मकान संपत्ति के स्वामी ने निर्माण कार्य के दौरान या उससे पूर्व कोई ऋण लिया था तो ऐसे ऋण के ब्याज की कटौती मकान बन कर तैयार होने वाले गत वर्ष से प्रारंभ करते हुए 5 वर्ष तक अनुपातिक रूप से एक समान राशि में प्रदान की जाती है।

निर्माणाधीन अवधि से संबंधित ऋण पर ब्याज की गणना विधि

(i) निर्माणाधीन अवधि से संबंधित ऋण पर ब्याज की गणना करने के लिए सर्वप्रथम यह देखा जाता है कि मकान किस वित्तीय वर्ष में बनकर तैयार हुआ है। मकान बन कर तैयार होने वाले वित्तीय वर्ष से प्रारंभ करते हुए 5 वर्ष की गणना करते हैं यदि आय की गणना करने से संबंधित गत वर्ष इन 5 वर्षों में आ रहा है तब ही ऋण पर ब्याज की कटौती प्राप्त होती है और आगे की गणना की जाती है।

निर्माणाधीन अवधि से संबंधित ऋण पर ब्याज की गणना विधि...

- यदि कोई मकान 1 जुलाई 2015 को बनकर तैयार हुआ है तो ऐसी दशा में मकान निर्माण होने का वित्तीय वर्ष 2015-16 होगा।
- इस मकान से संबंधित निर्माणाधीन अवधि के ऋण के ब्याज की कटौती गत वर्ष 2015-16, 2016-17, 2017-18, 2018-19 व 2019-20 में ही प्राप्त होगी।

निर्माणाधीन अवधि से संबंधित ऋण पर ब्याज की गणना विधि...

- (ii) इसके पश्चात ऋण प्राप्त करने की तिथि, मकान निर्मित होने की तिथि तथा ऋण का भुगतान (यदि किया गया है) की तिथि देखेंगे।
- (iii) इसके पश्चात निर्माणाधीन अवधि की गणना करेंगे। यदि ऋण लेने की तिथि से मकान निर्मित होने की तिथि तक ऋण का भुगतान नहीं किया गया है तो निर्माणाधीन अवधि ऋण लेने की तिथि से प्रारंभ होगी तथा मकान बन कर तैयार होने की तिथि से ठीक पूर्व की 31 मार्च को समाप्त होगी।

निर्माणाधीन अवधि से संबंधित ऋण पर ब्याज की गणना विधि...

- यदि किसी मकान के निर्माण हेतु 1,00,000 रु. का ऋण 10% वार्षिक ब्याज की दर से 01.07.2016 को लिया गया एवं मकान का निर्माण 31.03.2019 को पूर्ण हुआ।
- ऐसी दशा में निर्माणाधीन अवधि 01.07.2016 से 31.03.2018 तक अर्थात् 1 वर्ष 9 माह या 21 माह होगी।

निर्माणाधीन अवधि से संबंधित ऋण पर ब्याज की गणना विधि...

(iv) यदि ऋण का भुगतान मकान निर्मित होने वाले वित्तीय वर्ष से पूर्व ही कर दिया गया है तो निर्माणाधीन अवधि ऋण लेने की तिथि से प्रारंभ होगी एवं ऋण भुगतान करने की तिथि पर समाप्त होगी।

निर्माणाधीन अवधि से संबंधित ऋण पर ब्याज की गणना विधि...

माना किसी मकान के निर्माण हेतु 1,00,000 रु. का ऋण 10% वार्षिक ब्याज की दर से 01.07.2016 को लिया गया एवं मकान का निर्माण 01.04.2019 को पूर्ण हुआ। ऋण का भुगतान 30.06.2018 को कर दिया गया था।

ऐसी दशा में निर्माणाधीन अवधि 01.07.2016 से 30.06.2018 तक अर्थात् 2 वर्ष होगी

निर्माणाधीन अवधि से संबंधित ऋण पर ब्याज की गणना विधि...

- (v) इसके पश्चात ऋण की राशि तथा ब्याज की दर की सहायता से निर्माणाधीन अवधि के कुल ब्याज की गणना करते हैं।
- (vi) इस प्रकार निर्माणाधीन अवधि के कुल ब्याज के 20% या $\frac{1}{5}$ भाग की कटौती मकान बन कर तैयार होने वाले गत वर्ष से प्रारंभ करते हुए कुल 5 वर्ष तक प्राप्त होती है। अतः निर्माणाधीन अवधि के ऋण पर ब्याज की कटौती अनुपातिक रूप से मकान बन कर तैयार होने वाले वर्ष से लेकर 5 वर्ष तक ही प्राप्त होती है।

निर्माणाधीन अवधि से संबंधित ऋण पर ब्याज की गणना विधि...

- यदि किसी मकान के निर्माण हेतु 1,00,000 रु. का ऋण 10% वार्षिक ब्याज की दर से 01.04.2016 को लिया गया मकान का निर्माण 31.07.2019 को पूसर्ण हुआ।
- ऐसी दशा में निर्माणाधीन अवधि 01.04.2016 से 31.03.2019 तक अर्थात् 3 वर्ष होगी।

- निर्माणाधीन अवधि का कुल ब्याज-

$$100000 \times 10 \times 3 / 100 = 30000 \text{ रु. होगा।}$$

इस ब्याज की कटौती मकान निर्मित होने वाले वर्ष 2019-20 से 2023-24 तक प्रत्येक गत वर्ष 30000 का 1/5 अर्थात् 6000रु. प्रति वर्ष प्राप्त होगी।

गत वर्ष से संबंधित ऋण के ब्याज की कटौती

- यदि मकान संपत्ति के क्रय, निर्माण, पुनर्निर्माण एवं मरम्मत हेतु लिए गए ऋण की राशि गत वर्ष में बकाया है तो इस बकाया राशि का ब्याज गत वर्ष में देय आधार पर कटौती योग्य होता है, चाहे ब्याज का वास्तविक भुगतान किया गया हो या नहीं।

गत वर्ष से संबंधित ऋण के ब्याज की कटौती

- माना किसी मकान के निर्माण हेतु 1,00,000रु. का ऋण 10% वार्षिक ब्याज की दर से 01.07.2014 को लिया गया मकान का निर्माण 31.03.2017 को पूर्ण हुआ। ऋण की समस्त राशि गत वर्ष में अदत्त है।
- ऐसी दशा में गत वर्ष 2018-19 हेतु अदत्त ऋण पर ब्याज 10000रु. की कटौती प्राप्त होगी।

ऋण पर ब्याज की कटौती से संबंधित महत्वपूर्ण बिंदु

- ऋण पर ब्याज की कटौती प्राप्त करने हेतु सर्वाधिक महत्वपूर्ण शर्त ऋण के उद्देश्य से संबंधित है अर्थात् मकान संपत्ति पर लिए गए ऋण का उद्देश्य संपत्ति का क्रय, निर्माण, पुनर्निर्माण या मरम्मत ही होना चाहिए।
- ऋण लेने से संबंधित किसी कमीशन या दलाली की कटौती नहीं मिलती है।

ऋण पर ब्याज की कटौती से संबंधित महत्वपूर्ण बिंदु

- किराये पर दी गई मकान संपत्ति के संबंध में ऋण पर ब्याज की कटौती की कोई अधिकतम सीमा निर्धारित नहीं है। ब्याज की समस्त राशि कटौती योग्य होती है।
- ऋण पर ब्याज की कटौती देय आधार पर कटौती योग्य होती है, अर्थात् यदि किसी वर्ष में ब्याज का वास्तविक भुगतान नहीं भी किया गया है तो भी कटौती प्राप्त होती है।

ऋण पर ब्याज की कटौती से संबंधित महत्वपूर्ण बिंदु

- यदि मकान संपत्ति से संबंधित किसी पुराने ऋण को चुकाकर नया ऋण लिया गया है, तो इस नए ऋण के ब्याज की कटौती भी प्राप्त होती है।
- यदि ऋण का ब्याज भारत से बाहर भुगतान किया जा रहा है, जिस पर भारत में स्त्रोत पर कर की कटौती नहीं की गई है, तो ऐसे ऋण पर ब्याज की कटौती प्राप्त नहीं होगी।

ऋण पर ब्याज की कटौती से संबंधित महत्वपूर्ण बिंदु

- यदि करदाता द्वारा पूर्व के किसी वर्ष में ऋण का ब्याज भुगतान नहीं किया गया और गत वर्ष में इस अदत्त ब्याज पर अतिरिक्त ब्याज का भुगतान किया गया है, तो ऐसी दशा में इस अतिरिक्त ब्याज की कटौती प्राप्त नहीं होती है।

स्वयं के रहने के प्रयोग में मकान संपत्ति की कर योग्य आय की गणना

- यदि गत वर्ष में करदाता की एक मकान संपत्ति स्वयं के रहने के प्रयोग में आती है तो **ऐसी मकान संपत्ति का वार्षिक मूल्य शून्य माना जाता है।**
- अतः स्वयं के रहने के प्रयोग में आने वाली मकान संपत्ति के संबंध में सकल वार्षिक मूल्य एवं वार्षिक मूल्य की गणना नहीं की जाती है।

स्वयं के रहने के प्रयोग में मकान संपत्ति की कर योग्य आय की गणना

- स्वयं के रहने के प्रयोग में आने वाली मकान संपत्ति के लिए निम्नलिखित शर्तें पूरी होना आवश्यक है-
 1. मकान संपत्ति का प्रयोग करदाता के व्यापार या पेशे में नहीं होना चाहिए। व्यापार या पेशे में प्रयोग आने वाली मकान संपत्ति की गणना 'व्यापार एवं पेशे से आय' शीर्षक में की जाती है।

स्वयं के रहने के प्रयोग में मकान संपत्ति की कर योग्य आय की गणना

2. यदि करदाता के पास एक से अधिक मकान संपत्तियां हैं अर्थात् दो या दो से अधिक मकान सम्पत्तियाँ हैं और वह गत वर्ष में सभी मकान संपत्तियों को स्वयं के रहने के प्रयोग में लाता है तो आय की गणना करने हेतु करदाता स्वेच्छा से किसी भी एक मकान संपत्ति को ही स्वयं के रहने के प्रयोग में मान सकता है। अन्य शेष मकान किराये पर दिये माने जाते हैं।

स्वयं के रहने के प्रयोग में मकान संपत्ति की कर योग्य आय की गणना

- ऐसी मकान संपत्ति में वास्तविक किराया नहीं होता है अतः अप्राप्त किराया या मकान खाली रहने का प्रश्न ही नहीं उठता है। संभावित किराया ही सकल वार्षिक मूल्य माना जाता है तथा किराये पर दी गयी सम्पत्ति के नियमानुसार आय की गणना की जाती है।

स्वयं के रहने के प्रयोग में मकान संपत्ति की कर योग्य आय की गणना

- सामान्यतः कर नियोजन के दृष्टिकोण से जिस मकान संपत्ति का संभावित किराया अधिक होता है, उसे ही स्वयं के प्रयोग में तथा अन्य मकान संपत्तियों को किराये पर दी गई माना जाता है।
- करदाता द्वारा प्रत्येक कर निर्धारण वर्ष में मकान संपत्ति के प्रयोग में परिवर्तन किया जा सकता है।

स्वयं के रहने के प्रयोग में मकान संपत्ति की कर योग्य आय की गणना

3. करदाता द्वारा स्वयं के रहने के प्रयोग में लाई जाने वाली मकान संपत्ति गत वर्ष की किसी भी अवधि में किराये पर नहीं दी जानी चाहिए एवं इससे कोई अन्य लाभ भी प्राप्त नहीं किया जाना चाहिए।

स्वयं के रहने के प्रयोग में मकान संपत्ति की कर योग्य आय की गणना

4. यदि करदाता गत वर्ष में अपने व्यापार, नौकरी या पेशे के कारण किसी अन्य स्थान पर स्वयं के मकान के अतिरिक्त किसी अन्य मकान में रहता है और उसका स्वयं का मकान गत वर्ष की पूरी अवधि में खाली रहता है एवं करदाता स्वयं के इस मकान से गत वर्ष में कोई अन्य लाभ भी प्राप्त नहीं करता है तो ऐसी एक मकान संपत्ति स्वयं के रहने के प्रयोग में लाई गई मकान संपत्ति मानी जाती है।

स्वयं के रहने के प्रयोग में मकान संपत्ति की कर योग्य आय की गणना

5. यदि मकान गत वर्ष की कुछ अवधि में स्वयं के प्रयोग में तथा कुछ अवधि के लिए किराये पर दिया गया है, तो ऐसे मकान को संपूर्ण वर्ष के लिए किराये पर दिया गया माना जाता है। ऐसी मकान संपत्ति पर आय की गणना किराये पर दी गई मकान संपत्ति से संबंधित नियमों के आधार पर की जाती है।

स्वयं के रहने के प्रयोग में मकान संपत्ति की कर योग्य आय की गणना

6. यदि एक ही मकान संपत्ति का कुछ भाग स्वयं के रहने के प्रयोग में तथा कुछ भाग किराये पर दिया गया है, तो स्वयं के रहने के प्रयोग में आने वाले भाग का वार्षिक मूल्य शून्य माना जाता है तथा किराये पर दिए गए भाग से संबंधित आय की गणना किराये पर दी गयी मकान संपत्ति के नियमों के आधार पर की जाती है।

दोनों भागों की कुल आय गत वर्ष के लिए मकान संपत्ति से आय मानी जाती है।

स्वयं के रहने के मकान संपत्ति के संबंध में प्राप्त होने वाली कटौतियाँ

- ऐसी मकान संपत्ति जो आयकर अधिनियम के अनुसार स्वयं के रहने के प्रयोग में आती है या स्वयं के रहने के प्रयोग में मानी गई है, का वार्षिक मूल्य सदैव शून्य होता है।
- वार्षिक मूल्य शून्य होने के कारण ऐसी मकान संपत्ति पर धारा 24(a) के अंतर्गत मानक कटौती प्राप्त नहीं होती है।
- अतः धारा 24(b) के अंतर्गत केवल ऋण पर ब्याज की कटौती ही प्राप्त होती है।

स्वयं के रहने की मकान के संबंध में ऋण पर ब्याज की कटौती की गणना

- यदि करदाता द्वारा मकान संपत्ति के क्रय, निर्माण, मरम्मत, नवीनीकरण या पुनर्निर्माण के उद्देश्य से कोई ऋण निर्णय लिया गया है तो किराये पर दी गई मकान संपत्ति की भांति ही स्वयं के रहने के मकान के लिए भी इस ऋण से संबंधित निर्माणाधीन अवधि का ब्याज तथा गत वर्ष का ब्याज कटौती योग्य होता है।

स्वयं के रहने की मकान के संबंध में ऋण पर ब्याज की कटौती की गणना

a. निर्माणाधीन अवधि से संबंधित ऋण पर ब्याज की गणना-

किराये पर दी गयी मकान संपत्ति से संबंधित नियमों की भांति ही की जाती है।

b. गत वर्ष से संबंधित ऋण के ब्याज की गणना-

यदि मकान संपत्ति से संबंधित उद्देश्य हेतु लिए गए ऋण की राशि गत वर्ष में अदत्त है तो इस राशि पर गत वर्ष में देय ब्याज की कटौती प्राप्त होती है।

ऋण पर ब्याज की कटौती से संबंधित कुछ महत्वपूर्ण बिंदु

- करदाता द्वारा मकान संपत्ति के लिए ऋण 1 अप्रैल 1999 या उसके पश्चात लिया जाना चाहिए।
- यदि करदाता ने मकान संपत्ति क्रय या निर्माण हेतु ऋण लिया है एवं मकान का क्रय या निर्माण ऋण लेने वाले वित्तीय वर्ष से 5 वर्ष के अंदर पूर्ण हो गया है तो गत वर्ष में ऋण पर ब्याज की कुल कटौती अधिकतम 200000 रु. तक प्राप्त होती है।

ऋण पर ब्याज की कटौती से संबंधित कुछ महत्वपूर्ण बिंदु

- यदि ऋण मकान संपत्ति की मरम्मत, नवीनीकरण या पुनर्निर्माण के लिए लिया गया है तो गत वर्ष में ब्याज की कटौती अधिकतम 30000 रु. तक ही प्राप्त होती है।
- ऋण पर ब्याज की कटौती से संबंधित अन्य नियम किराये पर दी गई मकान संपत्ति के संबंध में वर्णित प्रावधानों के अनुसार ही लागू होते हैं।

Computation of income from a self occupied House Property (for the assessment year.....)

Net Annual Value or Annual Value	NIL	
Less: Deductions u/s-24-		
Interest on loan- (Max.- 200000 / 30000)		
a. Interest on loan for construction period	(----)	
b. Interest on loan for previous year	(----)	
Income/Loss from self occupied House Property		-----

अप्राप्त किराये एवं बकाया किराये की वसूली या प्राप्ति (धारा-25A)

- यदि किसी गत वर्ष में करदाता को पूर्व के वर्षों का अप्राप्त किराया या बकाया किराये की राशि प्राप्त होती है, तो इस प्रकार प्राप्त राशि कर योग्य होती है।

गत वर्ष में अप्राप्त या बकाया किराये की प्राप्त या वसूल की गयी राशि में 30% मानक कटौती दी जाती है, शेष धनराशि ही मकान संपत्ति से आय शीर्षक में कर योग्य होती है। अप्राप्त या बकाया किराये को प्राप्त या वसूल करने हेतु किये गए व्यय की कटौती प्राप्त नहीं होती है।

सह-स्वामी की दशा में मकान संपत्ति से आय की गणना (धारा-26)

- यदि किसी मकान संपत्ति के एक से अधिक वैधानिक स्वामी हैं एवं प्रत्येक सह-स्वामी का मकान संपत्ति पर भाग निश्चित रूप से निर्धारित है, तो ऐसी मकान सम्पत्ति पर आय का निर्धारण प्रत्येक सह-स्वामी के लिये पृथक रूप में उनके स्वामित्व अनुपात के आधार पर होता है।

सह-स्वामी की दशा में मकान संपत्ति से आय की गणना (धारा-26)

- यदि सह-स्वामियों द्वारा मकान संपत्ति पूर्ण रूप से स्वयं के रहने के प्रयोग में लाई जाती है, तो ऐसी मकान संपत्ति का वार्षिक मूल्य शून्य होता है।
- प्रत्येक सह-स्वामी को स्वयं के रहने के प्रयोग में लाई जाने वाली मकान संपत्ति से सम्बंधित ऋण पर ब्याज की कटौती अधिकतम 2,00,000 रु. या 30,000 रु. तक पृथक-पृथक प्राप्त होती है।

सह-स्वामी की दशा में मकान संपत्ति से आय की गणना (धारा-26)

- यदि ऐसी मकान संपत्ति या संपत्ति का कोई भाग किराये पर दिया गया है, तो सर्वप्रथम पूरी मकान संपत्ति को एक इकाई मानकर वार्षिक मूल्य की गणना करते हैं।
- इस प्रकार गणना किये गये वार्षिक मूल्य को प्रत्येक सह-स्वामी में उनके निश्चित स्वामित्व के अनुपात में विभाजित कर दिया जाता है।

सह-स्वामी की दशा में मकान संपत्ति से आय की गणना (धारा-26)

- प्रत्येक सह-स्वामी को वार्षिक मूल्य में से मानक कटौती एवं उसके द्वारा लिये गये ऋण पर ब्याज की कटौती पृथक रूप से प्रदान करके कर योग्य आय की गणना की जाती है।
- यदि सह-स्वामियों का मकान सम्पत्ति में भाग निश्चित नहीं हैं तो मकान सम्पत्ति से आय की गणना व्यक्तियों के संघ की तरह की जाती है।

मकान संपत्ति से आय शीर्षक में हानि की पूर्ति एवं इसे आगे ले जाना

- यदि किसी गत वर्ष में किसी एक मकान संपत्ति या उसके भाग से हानि है एवं किसी अन्य मकान संपत्ति से या उसके भाग से आय हो तो ऐसी हानि को सर्वप्रथम अन्य मकान संपत्ति या उसके भाग की आय से पूरा किया जा सकता है।

मकान संपत्ति से आय शीर्षक में हानि की पूर्ति एवं आगे ले जाना

- यदि इस प्रकार हानि की पूर्ति करने के पश्चात भी कुछ हानि शेष रह जाती है तो इसे उसी गत वर्ष में आय के अन्य किसी भी शीर्षक से अधिकतम 200000 रु. तक पूरा किया जा सकता है।
- यदि किसी गत वर्ष में 'मकान संपत्ति से आय' शीर्षक की हानि की पूर्ति अन्य किसी आय के शीर्षक से नहीं हो पाती है तो ऐसी शेष हानि की पूर्ति अगले 8 वर्ष तक केवल मकान 'संपत्ति से आय शीर्षक' की आय से ही की जा सकती है।

मकान संपत्ति को व्यापारिक रहतिया या स्टॉक के रूप में रखना

- यदि कोई मकान संपत्ति व्यापारिक रहतिये या स्टॉक के रूप में रखी है और यह मकान संपत्ति या इसका कोई भाग गत वर्ष में किराये पर नहीं दिया गया है, तो ऐसी मकान संपत्ति का निर्माण पूर्ण होने वाले वित्तीय वर्ष की समाप्ति से 1 वर्ष तक वार्षिक मूल्य शून्य माना जाता है।
- यदि व्यापारिक रहतिये के रूप में रखी मकान संपत्ति गत वर्ष में किराये पर दी जाती है, तो इस प्रकार प्राप्त आय मकान संपत्ति से आय मानी जाती है।

References-

- Mehrotra, H.C. (2020): 'आयकर विधान एवं लेखे', साहित्य भवन प्रकाशन, आगरा।
- Jain, P.K. & Tyagi, R.K.: 'आयकर विधान एवं लेखे, एस बी पी डी पब्लिशिंग हाउस, आगरा।
- <https://incometaxindia.gov.in/Pages/rules/income-tax-rules-1962.aspx>
- <https://incometaxindia.gov.in/Pages/acts/income-tax-act.aspx>

*Please send your suggestions and
queries at-*

9451176185

or

draviecontent@gmail.com

Thank You !!

Learn & Keep Smiling forever....