

जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्गमा पुँजीगत
लाभकर सम्बन्धी निर्देशिका, २०७२
(पहिलो संशोधन, २०७६)



नेपाल सरकार
अर्थ मन्त्रालय
आन्तरिक राजस्व विभाग, लाजिम्पाट
मार्ग, २०७६

भूमिका

आयकर ऐन, २०५८ लागू भएको करिव १४ वर्ष व्यतित भैसकेको छ । आयकर कानून आफैमा जटिल विषय हो । आयकर ऐनले व्यवस्था गरेका कतिपय कानूनी व्यवस्थाहरु अझै पनि सरोकार व्यक्ति तथा कर प्रशासनका व्यक्तिहरुले बुझ्ने तरिका फरक फरक रहेको पाइन्छ । यसरी कानून कार्यान्वयन गर्ने व्यक्ति र कानून परिपालना गर्ने व्यक्तिबीचको फरक बुझाइका कारण आयकर कानूनको कार्यान्वयनमा सहजता ल्याउनका लागि समय समयमा विभिन्न निर्देशिका जारी गर्दै आएको छ । यसै परिप्रेक्ष्यमा जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्गमा पूँजीगत लाभकर सम्बन्धी निर्देशिका, २०७२ जारी गरिएको छ ।

प्रस्तुत निर्देशिकामा जग्गा तथा घरजग्गाको विभिन्न प्रकारले हुने निःसर्गको अवस्था, निःसर्गको अवस्था अनुसार लाग्ने पूँजीगत लाभकर, कर रकमको गणना, अग्रिम करको रूपमा पूँजीगत लाभकर असुल गर्ने निकायको काम र कर्तव्य, पूँजीगत लाभकर दाखिला गरिसकेपछि सम्बन्धित पक्षले आय विवरण बुझाउने व्यवस्थाको सम्बन्धमा उदाहरण सहित सरल र सहज ढंगमा बुझ्न सकिने गरी व्याख्या गरिएको छ । यस निर्देशिकाको कार्यान्वयनबाट आगामी दिनहरुमा जग्गा तथा घरजग्गा कारोबारमा प्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुने मालपोत कार्यालय, सम्बन्धित करदाता तथा कर प्रशासन बीचको बुझाइमा एकरूपता आई कामकाजमा सहज हुने विश्वास लिएको छु ।

यस निर्देशिका तयार पार्न महत्वपूर्ण सल्लाह तथा सुझाव उपलब्ध गराई सहयोग गर्नुहुने अर्थ मन्त्रालयका श्रद्धेय राजस्व सचिव श्री राजन खनाल, राजस्व व्यवस्थापन महाशाखाका प्रमुख श्री लक्ष्मण अर्याल सहित राजस्व व्यवस्थापन महाशाखा परिवार, भूमीसुधार तथा व्यवस्थापन विभागका महानिर्देशक श्री रोहितकुमार भट्टराई तथा समस्त विभाग परिवारप्रति हार्दिक आभार प्रकट गर्न चाहन्छु । यस निर्देशिका तयार पार्ने क्रममा यस आन्तरिक राजस्व विभागका उपमहानिर्देशक श्री अर्जुन कुमार पोखरेल, नीति शाखाका निर्देशक श्री गोपाल घिमिरे, शाखा अधिकृत श्री डोलिन्द्र प्रसाद शर्मा, शाखा अधिकृत श्री कपिल प्रसाद सुवेदी तथा विभागका समस्त कर्मचारीहरुलाई धन्यवाद दिन चाहन्छु ।

आश्विन, २०७२

चुडामणी शर्मा
महानिर्देशक

पहिलो संशोधन बारे

आयकर ऐन, २०५८ मा रहेको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पतिको निसर्गबाट भएको पुँजीगत लाभमा अग्रिम कर असुल गर्नको लागि वि.सं.२०७२ मा जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्गमा पुँजीगत लाभकर सम्बन्धी निर्देशिका तयार गरी कार्यान्वयनमा ल्याइएको थियो । आर्थिक ऐन, २०७५ ले आयकर ऐन, २०५८ को दफा २ को खण्ड (द) को उपखण्ड (४) मा संशोधन गर्नपूर्व प्राकृतिक व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको रु.३० लाख मूल्य भन्दा कम मूल्यमा निःसर्ग भएको जग्गा तथा घर जग्गा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पतिमा नपर्ने व्यवस्था थियो । आर्थिक ऐन, २०७५ ले आयकर ऐनमा गरेको संशोधनबाट यो सीमा रु.१० लाख कायम भएको हुँदा २०७५ साउनदेखि कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको रु.१० लाख मूल्य भन्दा बढी मूल्यमा निःसर्ग भएको जग्गा तथा घरजग्गा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पतिमा पर्ने र सोको निसर्ग हुँदा भएको पुँजीगत लाभमा अग्रिम कर लाग्ने भएको छ । यसरी भएको संशोधन निर्देशिकामा समावेश नभएको कारण निर्देशिका अध्ययन गरी जानकारी लिन खोज्ने व्यक्ति तथा कर अधिकृतलाई पुँजीगत लाभमा कर लाग्ने सीमाको विषयमा द्विविधा रहने अवस्था रहेको छ ।

विभिन्न प्राकृतिक व्यक्तिहरूको संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा घरजग्गाको निःसर्गमा के कसरी पुँजीगत लाभको गणना साथै दर्ताफारीको समयमा हुने पुँजीगत लाभको गणना एवं असुल गर्नुपर्ने अग्रिम कर सम्बन्धमा विभिन्न मालपोत कार्यालयबाट सोधनी हुने र कर प्रशासनमा संलग्न कार्यालयहरूमा रहने द्विविधालाई समाधान गर्न यी विषयका उदाहरण समेत समावेश गरी निर्देशिका परिमार्जन गर्नुपर्ने आवश्यकता बोध भए अनुसार आर्थिक ऐनहरूबाट भएका संशोधन, विभागबाट भएका परिपत्रका सम्बन्धित अंशहरूलाई समावेश गरी तयार गरिएको जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्गमा पुँजीगत लाभकर सम्बन्धी निर्देशिका, २०७२ (पहिलो संशोधन, २०७६) ले गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पतिको निःसर्गबाट हुने लाभमा लाग्ने करको विषयमा अद्यावधिक जानकारी प्रदान गर्नेछ । यसको अध्ययनबाट कर प्रशासनमा कार्य गर्ने कर परिवारका सदस्यहरू, व्यवसायिहरू, विभिन्न प्राकृतिक व्यक्तिहरूलाई गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पतिको निःसर्गबाट हुने पुँजीगत

लाभमा लाग्ने करको विषयमा स्पष्ट जानकारी उपलब्ध गराई लाभ प्रदान गर्ने मैले अपेक्षा गरेको छु ।

यस निर्देशिका परिमार्जन गर्ने कार्यमा संलग्न हुनु भएका आन्तरिक राजस्व विभागका सबै कर्मचारी साथीहरूलाई हार्दिक धन्यवाद दिन चाहन्छु ।

मार्ग, २०७६

बिनोद बहादुर कुँवर
महानिर्देशक

विषय सूची

शीर्षक		पेज नं.
परिच्छेद १		
परिचय र नाम		१
१.१ परिचय		१
१.२ नाम		३
परिच्छेद २		
परिभाषा		४
२.१ सम्पत्तिको परिभाषा		४
२.१.१ व्यापारिक मौज्जात		४
२.१.२ हसयोग्य सम्पत्ति		४
२.१.३ व्यावसायिक सम्पत्ति		४
२.१.४ गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति		४
२.१.५ अन्य सम्पत्ति		५
२.२ अन्य परिभाषा		५
परिच्छेद ३		
गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको पहिचान		७
परिच्छेद ४		
जग्गा तथा भवनको निःसर्गका स्वरूप र लागत गणना		१८
४.१ जग्गा तथा भवनको निःसर्ग		१८
४.२ निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको लागत गणना		१८
४.३ तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनको लागत गणना		१८
४.४ पति, पत्नी वा पूर्व पति, पूर्व पत्नीलाई भएको जग्गा भवन हस्तान्तरण		२१
४.५ जग्गा तथा भवनको किस्ताबन्दी विक्रीको माध्यमबाट भएको निःसर्ग		२४
४.६ मृत्यु पश्चात जग्गा तथा भवनको हस्तान्तरण		२६
४.७ सम्पत्ति वा दायित्वको धर्मौति (Retention) सहितको निःसर्ग		३०
४.८ सम्बद्ध व्यक्तिलाई जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण वा अन्य गैर बजार हस्तान्तरण गरेमा		३२
४.९ गैर बजार हस्तान्तरण		३७
४.१० जग्गा तथा भवनको प्रतिस्थापन सहितको अस्वेच्छक निःसर्ग		३८
४.११ खर्च तथा आम्दानीहरुको वाडँफाडँबाट हुने निःसर्ग		४३
४.१२ ऋण दावीको कारणबाट भएको सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को हस्तान्तरण		४७
४.१३ संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग		४९
४.१४ सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) निःसर्ग बापत समावेश गर्नु पर्ने रकमहरु		५४
४.१५ निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवन बापतको खर्च (Outgoings)		५७
४.१६ सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन)को निःसर्गमा भएको लाभ वा नोक्सानीको गणना		६१
परिच्छेद ५		
सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) तथा दायित्वबाट प्राप्त खुद लाभ		६४

परिच्छेद ६

प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको लाभमा अग्रिम कर दाखिला

६७

परिच्छेद ७

जग्गा तथा भवनको निःसर्गको आय विवरण दाखिला

७१

७.१ आय विवरण दाखिला गर्नुपर्ने

७१

७.२ आय विवरण दाखिला गर्ने समय

७१

परिच्छेद ८

करको दर तथा करको गणना

७४

परिच्छेद ९

संशोधित कर निर्धारण

७७

परिच्छेद १०

प्रशासकीय पुनरावलोकन र पुनरावेदन सम्बन्धी व्यवस्था

७९

परिच्छेद ११

शुल्क तथा ब्याज सम्बन्धी व्यवस्था

८०

परिच्छेद १२

विविध

८६

१२.१ स्थायी लेखा नम्बर लिनु पर्ने

८६

१२.२ घोषणा फाराम पेश गर्नु पर्ने

८७

१२.३ एक आर्थिक वर्ष भरिमा एकभन्दा बढी कारोवार भएमा

८७

अनुसूचीहरू

१.	जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्गमा भएको पुँजीगत लाभको घोषणा फाराम	८८
२.	आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित)को दफा ४३ को प्रयोजनको लागि	९२
३.	आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित) को दफा ४३ को प्रयोजनको लागि	९३
४.	आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित) को दफा ४६ को प्रयोजनको लागि	९४
५.	आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित) को दफा ४६ को प्रयोजनको लागि	९५
६.	आय विवरणहरू	९६

परिच्छेद १ परिचय र नाम

१.१ परिचय

सामान्यतया कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको व्यवसायको आयमा प्रयोग नभएको गैर व्यावसायिक सम्पत्तिको निःसर्ग, हक हस्तान्तरण वा अन्य कुनै विधिबाट भएको निःसर्गबाट हुने लाभ वा हानीलाई आयकरको दायरामा ल्याउने प्रचलन विगतमा थिएन। विश्वका विभिन्न विकसित राष्ट्रहरूमा यस किसिमको सम्पत्तिको हक हस्तान्तरणमा विभिन्न नाममा कर लगाउने प्रचलन विगतमा रहेको र केही देशहरूमा हाल समेत प्रचलनमा रहेको छ। यस्तो सम्पत्तिमा पैतृक सम्पत्ति हस्तान्तरणमा लाग्ने कर (Inheritance Tax), उपहार कर (Gift Tax) आदि नामले लगाइने गरेको पाइन्छ। विशेष गरी यस्तो कर पैतृक सम्पत्तिमा लगाइने हुंदा यसलाई आयकर अन्तर्गत नराखी सम्पत्तिमाथि लाग्ने करको रूपमा लिइन्छ। यी करहरूमा सम्पत्तिको हस्तान्तरण हुंदा नै करको दायित्व श्रृजना हुन्छ। कतिपय अवस्थामा यसरी सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिलाई सम्पत्ति प्राप्तिको साथसाथै करको दायित्व समेत श्रृजना हुन्छ, तर नगदको अभावमा श्रृजित करको दायित्व भुक्तानी गर्ने क्षमता (Ability to Pay) को अभाव हुन्छ। हालका वर्षहरूमा कतिपय देशहरूले पैतृक सम्पत्ति उत्तराधिकारीमा हस्तान्तरण हुंदा लाग्ने कर, उपहार कर आदिलाई आयकर अन्तर्गत नै पुँजीगत लाभकरको रूपमा व्यवस्था गरी प्रतिस्थापन गर्न थालेका छन। पुँजीगत लाभकर ऐनले तोकेको सम्पत्तिको निःसर्ग हुंदाको अवस्थामा कायम हुने लाभ रकममा लाग्ने र सम्पत्ति निःसर्गको समयमा व्यक्तिको हातमा नगद (Cash Flow) समेत प्राप्त हुने हुंदा सो समयमा निजलाई कर दायित्व भुक्तानी गर्न पनि सहज हुन्छ।

जग्गा तथा घरजग्गाको मूल्य वृद्धि त्यस्तो सम्पत्ति स्वामित्वमा राख्ने व्यक्तिको कारणबाट हुंदैन। राज्यले जुन स्थानमा पूर्वाधारको विकास गर्दछ, तुलनात्मक रूपमा शान्ति सुरक्षाको राम्रो व्यवस्था गर्दछ, एवम् रोजगारी तथा आय आर्जनको लागि कारोबार वातावरण श्रृजना गर्दछ, त्यस्तो क्षेत्रमा अन्य क्षेत्रको तुलनामा जग्गा जमिनको मूल्य वृद्धि हुन्छ। उल्लिखित वातावरण निर्माणको लागि राज्यले लगानी गर्नु पर्दछ। राज्यले लगानी गरेको कारणबाट कुनै व्यक्तिले प्रतिफल प्राप्त गर्दछ भने त्यस्तो प्रतिफलमा राज्यले समेत हिस्सा प्राप्त गर्न पाउनु पर्दछ। यसै अवधारणाको आधारमा आयकर ऐन, २०५८ ले प्राकृतिक व्यक्तिले निश्चित सीमाभन्दा बढी मूल्यको जग्गा वा घर जग्गाको

निःसर्ग गर्दा लाभ भएमा त्यस्तो लाभमा पुँजीगत लाभकर लाग्ने व्यवस्था गरेको हो । यस अधि प्रचलनमा रहेका आयकर ऐनहरूले प्राकृतिक व्यक्तिको व्यवसायमा प्रयोग नभएको जग्गा तथा घर जग्गामा आयकर लाग्ने व्यवस्था गरेको पाइदैन ।

आयकर ऐन, २०५८ को दफा ९५क ले प्राकृतिक व्यक्तिले गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्ग गर्दा लाभ भएमा त्यस्तो लाभमा निःसर्गकै बखत पुँजीगत लाभकर अग्रिम रूपमा दाखिला गर्नुपर्ने व्यवस्था गरेको छ । आयकर ऐन, २०५८ को परिच्छेद-८ अन्तर्गत विभिन्न दफाहरूमा सम्पत्तिको निःसर्ग हुँदा लाभ वा नोक्सानीको गणना कसरी गर्ने भनी उल्लेख गरिएको छ । ऐनका यिनै दफाहरूमा रहेको व्यवस्थाको अधीनमा रही प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा वा घरजग्गा निःसर्ग हुँदा लाभको गणना कसरी गर्ने भन्ने सम्बन्धमा यस निर्देशिकामा सबिस्तार चर्चा र व्याख्या गरिएको छ ।

यो निर्देशिका आयकर निर्देशिका, २०६६ (दोश्रो संशोधन, २०७३ सहित) को पूरकको रूपमा तयार गरिएको हो । प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा वा घरजग्गा निःसर्ग हुँदा पुँजीगत लाभ रकम र सोमा लाग्ने कर गणना सम्बन्धमा रहेका द्विविधाहरूलाई निराकरण गर्ने उद्देश्यले विषयगत रूपमा यो निर्देशिका तयार गरिएको छ । यसरी निर्देशिका तयार गर्दा ऐनमा रहेको दफा, सो दफासँग सरोकार राख्ने अन्य दफा, उपदफा र सम्बन्धित नियम, उपनियम एकै ठाउँमा समावेश गरी प्रस्तुत गरिएको छ । ऐन तथा नियमावलीको प्रावधानलाई व्याख्या गर्ने क्रममा आवश्यकताका आधारमा उदाहरणहरू समेत समावेश गरिएका छन् । यस्ता उदाहरणमा उल्लिखित नाम तथा कारोबार काल्पनिक हुन् । यस्ता नाम तथा कारोबार वास्तविकतासँग मेल खाएमा संयोग मात्र हुनेछ ।

आयकर ऐन, २०५८, आयकर नियमावली, २०५९ र आयकर निर्देशिका, २०६६ को प्रयोग प्रचलन र व्याख्याको क्रममा यस निर्देशिकाको प्रयोग गरिनु पर्छ । प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा वा घरजग्गा निःसर्ग हुँदाको अवस्थामा श्रृजना हुने पुँजीगत लाभ रकम र सोमा लाग्ने कर गणनाको सन्दर्भमा आयकर ऐन, २०५८ (सं.स.) तथा आयकर नियमावली, २०५९ (सं.स.) आयकर निर्देशिका, २०६६ (सं.स.) पछि यसको स्थान हुनेछ ।

१.२. नाम :

(१.२.१) नाम : यस निर्देशिकाको नाम "जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्गमा पुँजीगत लाभकर सम्बन्धी निर्देशिका, २०७२ (पहिलो संशोधन, २०७६)" रहेको छ ।

परिच्छेद २ परिभाषा

२.१ सम्पत्तिको परिभाषा :

आयकर ऐन, २०५८ ले करको दायरालाई फराकिलो पारेको छ। यस ऐनले प्राकृतिक व्यक्तिको व्यवसायसँग सम्बन्ध नरहेको केही सम्पत्तिलाई समेत करको दायरामा ल्याएको छ। ऐनले व्यक्तिको सम्पत्तिलाई त्यसको स्वामित्व एवम् प्रयोगको आधारमा निम्नानुसार वर्गीकरण गरेको छ।

२.१.१ **व्यापारिक मौज्जात** : कुनै व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेका नियमित व्यवसायको क्रममा निःसर्ग गरिने सम्पत्तिलाई व्यापारिक मौज्जात भनिन्छ। यी सामानहरु प्रत्यक्ष रूपमा बिक्री गर्नको लागि खरिद गरिएको वा उत्पादन गरिएको हुन्छ।

२.१.२ **हासयोग्य सम्पत्ति** : कुनै पनि व्यवसाय सञ्चालनको लागि स्थायी सम्पत्तिहरुको आवश्यकता पर्दछ। एक वर्षभन्दा बढी आयु भएका सम्पत्तिहरु जुन खरिद निःसर्ग गर्ने प्रयोजनको लागि नभै व्यवसाय वा लगानीको आय आर्जनको लागि प्रयोग गरिन्छ। यी सम्पत्तिहरुको प्रयोग गर्दा यस्ता सम्पत्तिको क्षमता कम भएर जाने अवस्था पनि आउँदछ। त्यस्ता सम्पत्तिहरु आयकर ऐनको परिभाषामा हासयोग्य सम्पत्ति मानिन्छन्।

२.१.३ **व्यावसायिक सम्पत्ति** : कुनै व्यक्तिको व्यवसाय वा लगानीमा प्रयोग भएको व्यापारिक मौज्जात तथा हासयोग्य सम्पत्ति बाहेकका अन्य सम्पत्तिहरुलाई व्यावसायिक सम्पत्ति मानिन्छ।

२.१.४ **गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति** : व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेका सम्पत्तिहरु जुन व्यवसाय वा लगानीको आय आर्जनको लागि प्रयोग भएको हुँदैन तर आयकर प्रयोजनको लागि केही सम्पत्तिहरुलाई करको दायरामा ल्याउन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको रूपमा परिभाषा गरी करको दायरामा ल्याइएको छ। आयकर ऐन, २०५८ ले गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषा निम्नानुसार गरेको छ।

दफा २ (द)“गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति” भन्नाले देहायका सम्पत्ति बाहेकका जग्गा, भवन तथा कुनै निकायमा रहेको हित वा सुरक्षण सम्भन्धु पर्छ :-

(१) व्यावसायिक सम्पत्ति, हासयोग्य सम्पत्ति वा व्यापारिक मौज्जात,

- (२) कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको निम्न अवस्थाको निजी भवन -
 (क) अविच्छिन्न दश वर्ष वा सोभन्दा बढी अवधि स्वामित्वमा रहेको, र
 (ख) त्यस्तो व्यक्तिले अविच्छिन्न वा पटक-पटक गरी कुल दश वर्ष वा सोभन्दा बढी बसोबास गरेको,

स्पष्टिकरण : यस उपखण्डको प्रयोजनको लागि “निजी भवन” भन्नाले भवन र भवनले ओगटेको क्षेत्रफल बराबरको जग्गा वा एक रोपनी जग्गामध्ये जुन घटी हुन्छ त्यसलाई सम्झनु पर्छ ।

- (३) कुनै हिताधिकारीको अवकाश कोषमा रहेको हित,
 (४) कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको दश लाख रुपैयाँभन्दा कम मूल्यमा निःसर्ग गरेको जग्गा, घरजग्गा तथा निजी भवन वा
 (५) तीन पुस्ताभित्र भएको खरिद, बिक्री बाहेक अन्य किसिमले हस्तान्तरण गरी निःसर्ग गरेको सम्पत्ति ।

२.१.५ अन्य सम्पत्ति : कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको व्यवसाय वा लगानीको आय आर्जनमा प्रयोग नभएका तथा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति बाहेकका सम्पत्तिहरू आयकर प्रयोजनको लागि अन्य सम्पत्ति मानिन्छन् । यस्ता सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको लाभ वा नोक्सानी आयकरको दायरामा पर्दैन ।

यस निर्देशिकाको प्रयोजनको लागि गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति मध्ये कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको रु.दश लाख रुपैयाँभन्दा बढी रकममा निःसर्ग भएको जग्गा तथा घर जग्गाको आयकर प्रयोजनको लागि पहिचान, त्यस्तो सम्पत्तिको लागत गणना, सम्पत्तिको निःसर्ग बापत समावेश हुने रकम, कर दाखिला गर्ने तरिका, कर दाखिला गर्ने समय र विधि, कर विवरण भर्ने तरिका, करको दर तथा कर नतिर्ने वा कम तिर्ने व्यक्तिलाई लाग्ने व्याज शुल्क तथा जरिवाना आदिको सम्बन्धमा मात्र उल्लेख गरिएको छ ।

२.२ अन्य परिभाषा :

यस निर्देशिकाको प्रयोजनको लागि:-

- (१) “अधिकृत” भन्नाले विभागमा रहने ऐनको दफा ७२ मा उल्लेख भए बमोजिम महानिर्देशक, उप महानिर्देशक, प्रमुख कर प्रशासक, निर्देशक, प्रमुख कर अधिकृत, कर अधिकृत तथा अन्य अधिकृतलाई सम्झनु पर्छ ।
 (२) “आय वर्ष” भन्नाले कुनै सालको श्रावण एक गते देखि अर्को सालको आषाढ मसान्त सम्मको अवधि सम्झनु पर्छ ।

- (३) “निःसर्ग (डिस्पोजल)” भन्नाले कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा तथा निजी भवन वा निःसर्ग वा हस्तान्तरण समेतको निःसर्ग सम्झनु पर्छ ।
- (४) “प्राकृतिक व्यक्ति” भन्नाले प्राकृतिक व्यक्ति विशेष सम्झनु पर्छ र यस ऐनको प्रयोजनको लागि सो शब्दले दर्ता भई वा नभई प्राकृतिक व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको एकलौटी फर्म तथा एउटै प्राकृतिक व्यक्तिको रूपमा मानिने गरी दफा ५० बमोजिम छनौट भएको दम्पति समेतलाई जनाउँछ ।
प्राकृतिक व्यक्ति (Natural Person) भन्नाले प्राकृतिक रूपबाट नै सिर्जिएका अर्थात कानूनी रूपमा कृत्रिम तवरले खडा नगरिएको व्यक्ति विशेषलाई बुझाउँछ । प्राकृतिक व्यक्ति भन्नाले प्राकृतिक व्यक्तिको एकलौटी फर्म, ऐनको दफा ५० बमोजिम छनौट गरेको अवस्थाको दम्पति तथा आश्रितलाई भरणपोषण गर्नुपर्ने अवस्थाका विधुर र विधवालाई समेत मानिएको छ ।
- (५) “बजार मूल्य” भन्नाले कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा तथा निजी भवन सम्बन्धमा असम्बन्धित व्यक्तिहरुबीच सामान्य बजार व्यवहारको सिलसिलामा सेवा वा सम्पत्तिको सामान्य कारोबार मूल्य सम्झनु पर्छ ।
- (६) “लगानी” भन्नाले कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले जग्गा तथा निजी भवन जस्ता गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति राख्ने कार्य सम्झनु पर्छ ।
- (७) “विभाग” भन्नाले आन्तरिक राजस्व विभाग सम्झनु पर्छ ।
ऐनको दफा ७२ बमोजिम ठूला करदाता कार्यालय, मध्यम स्तरीय करदाता कार्यालय, आन्तरिक राजस्व कार्यालयहरु र करदाता सेवा कार्यालयहरु समेत विभागकै अङ्गका रूपमा लिइएको छ र विभाग भन्नाले ती कार्यालयहरुलाई समेत जनाउँदछ ।
- (८) “ऐन” भन्नाले आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित) सम्झनु पर्छ ।
- (९) “नियमावली” भन्नाले आयकर नियमावली, २०५९ (संशोधन सहित) सम्झनु पर्छ ।
- (१०) “पूँजीगत लाभ” भन्नाले प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्ग हुँदा भएको लाभ सम्झनुपर्छ ।

परिच्छेद ३

गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको पहिचान

३.१ आयकर ऐन, २०५८ को दफा २ खण्ड (द) मा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषा उल्लेख भएको छ। ऐनको उक्त परिभाषा अनुसार प्राकृतिक व्यक्तिको देहायको जग्गा तथा घर जग्गा बाहेक अन्य अवस्थाका जग्गा तथा घर जग्गा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति अन्तर्गत पर्दछन्।

(१) कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको निम्न अवस्थाको निजी भवन -

(क) अविच्छिन्न दश वर्ष वा सोभन्दा बढी अवधि स्वामित्वमा रहेको, र

(ख) त्यस्तो व्यक्तिले अविच्छिन्न वा पटक पटक गरी कूल दश वर्ष वा सोभन्दा बढी बसोबास गरेको,

स्पष्टिकरण : यस उपखण्डको प्रयोजनका लागि “निजी भवन” भन्नाले भवन र भवनले ओगटेको क्षेत्रफल बराबरको जग्गा वा एक रोपनी जग्गा मध्ये जुन घटी हुन्छ सोलाई सम्झनुपर्छ।

कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको अविच्छिन्न (लगातार) दश वर्ष वा सो भन्दा बढी स्वामित्व (Ownership) रहेको र सो व्यक्तिले अविच्छिन्न वा पटक पटक गरी कूल दश वर्ष वा सोभन्दा बढी बसोबास गरेको निजी भवन (Personal House)लाई व्यक्तिगत अर्थात् कर नलाग्ने सम्पत्ति मानिएको छ। कुनै व्यक्तिको निजी भवन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति नमानिन सो व्यक्तिले सो भवन अविच्छिन्न दश वर्ष वा सो भन्दा बढी आफ्नो स्वामित्व (Ownership)मा राखेको हुनुपर्ने र सो व्यक्ति सो भवनमा अविच्छिन्न वा पटक पटक गरी दश वर्ष वा सो भन्दा बढी बसोबास गरेको (दुवै अवस्था पुरा गरेको) हुनु अनिवार्य रहेको छ। यस प्रयोजनका लागि निजी भवन भन्नाले भवन र भवनले चर्चेको क्षेत्रफल बराबरको जग्गा वा १ रोपनी (५४७६ वर्गफुट वा ५०८.७४ वर्गमिटर) मध्ये जुन घटी हुन्छ त्यसलाई बुझाउँछ।

(२) कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको दशलाख रुपैयाँभन्दा कम मूल्यमा निःसर्ग गरेको जग्गा, घरजग्गा तथा निजी भवन।

कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको घरजग्गा (घर तथा घरले ओगटेको क्षेत्रफल वरावरको जग्गा) गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको रूपमा पहिचान हुन माथि बुँदा १ को (क) र (ख) मा उल्लेख भएको अवस्था हुनु हुँदैन । प्राकृतिक व्यक्तिको निजी भवनमा स्वामित्व राख्ने र दश वर्ष वा सोभन्दा बढी अवधि पटक पटक वा अविच्छिन्न रूपमा बसोबास गरेको अवस्था पूरा भएको हुनु पर्दछ । यी दुई अवस्था पुरा नभएको घर तथा घरले ओगटेको घरजग्गाको निःसर्ग बापत प्राप्त भएको रकम दश लाखभन्दा बढी भएको अवस्थामा त्यस्तो घरजग्गा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको रूपमापहिचान हुन्छ । प्राकृतिक व्यक्तिको निःसर्ग भएको कस्तो घर वा घरजग्गा गैर व्यावसायिकसम्पत्ति हुन्छ वा हुँदैन भन्ने सम्बन्धमा निम्न उदाहरणले स्पष्ट हुन्छ ।

उदाहरण : १

हरिशरण पाण्डेको काठमाण्डौं स्थित नयाँ वानेश्वरमा रहेको घर उनले २०७६ साल वैशाखमा भिमशरण क्षेत्रीलाई रु.एक करोडमा बिक्री गरेका रहेछन् । हरिशरण पाण्डेलाई उक्त घर अंशवण्डाको रूपमा २०७० साल श्रावणमा निजको वुवाबाट प्राप्त भएको रहेछ । हरिशरण पाण्डेले बिक्रीको माध्यमबाट निःसर्ग गरेको घरमा निजको स्वामित्व दश वर्ष भन्दा कम रहेको र दश लाखभन्दा बढी मूल्यमा निःसर्ग भएकोले उक्त घर बिक्री गर्दा सो घर गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुन्छ । यस्तो सम्पत्तिको निःसर्ग हुँदा भएको लाभमा पुँजीगत लाभकर दाखिला गर्नु पर्दछ ।

(क) स्वामित्व अवधिको उदाहरण :

उदाहरण : १क.

प्रेम प्रसाद आचार्यले काठमाडौंमा २०६२ साल कार्तिक २३ गते दुई करोड रुपैयाँ पर्ने एक भवन खरिद गरेका रहेछन् । निजले सो भवन २०७२ साल पुष २६ गते तिन करोड रुपैयाँमा बिक्री गरेका रहेछन् । निज २०६२ साल कार्तिक २३ गतेदेखि २०७२ साल पुष २६ गतेसम्म पटक पटक गरी कूल १२० दिन विदेश गएका रहेछन् । यस सम्पत्तिका सन्दर्भमा निज प्रेम सो भवनको दश वर्षभन्दा बढीको स्वामी (Owner) भए तापनि सो भवनमा निज प्रेम अविच्छिन्न वा पटक पटक गरी दश वर्षभन्दा कम बसोबास गरेको कारण उपरोक्त भवन गैर व्यवसायिक करयोग्य सम्पत्ति मानिन्छ । तर निज प्रेमले उक्त भवन दुई महिनापछि बिक्री गरेको भए निजले पटक पटक गरी दश वर्ष भन्दा बढी बसोबास गरेको अवस्था पनि पुरा हुने हुँदा सो भवन गैर व्यवसायिक करयोग्य सम्पत्ति मानिँदैनथ्यो ।

उदाहरण : २

दिनकर भ्ना वीरगंज महानगरपालिका वडा नं. १० स्थित पैतृक घरमा २०४० सालदेखि बस्दै आएका रहेछन् । उक्त घर उनको वुवाको स्वामित्वमा रहेकोमा २०६५ सालमा निजको वुवाको स्वर्गारोहण भएपश्चात सो घर उनको स्वामित्वमा आएको रहेछ । दिनकर भ्नाले उक्त घर २०७४ साल माघमा रु.असी लाखमा उज्यालो फाउण्डेशनलाई बिक्री गरेका रहेछन् । यसरी बिक्री गरेको घरमा दिनकर भ्ना दश वर्षभन्दा बढी बसोबास गरेको भए तापनि सो घर निजको स्वामित्वमा दश वर्ष भन्दा कम रहेकोले घर बिक्री गर्दा रु.असी लाख रकम प्राप्त भएको सो घर गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुन्छ ।

उदाहरण : ३

दिनेश शर्माले काठमाडौंको ठमेलमा २०५० सालमा जग्गा खरिद गरी भवन निर्माण गरेका रहेछन् । निजले निर्माणपश्चात सो भवन रेष्टुरेण्ट व्यवसाय संचालनको लागि रिक्लीएशन प्रा.लि लाई भाडामा दिएका रहेछन् । निजले सो भवन २०६५ सालमा रिक्लीएशन प्रा.लि.लाई नै रु.पाँच करोडमा बिक्री गरेका रहेछन् । दिनेश शर्माले बिक्री गरेको भवनमाथि निजको स्वामित्व दश वर्षभन्दा बढी भएता पनि निजले सो भवनमा दश वर्षभन्दा कम बसोबास गरेकोले बिक्री गरिएको उक्त भवन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको रूपमा पहिचान हुन्छ र बिक्री गर्दा भएको लाभमा पुँजीगत लाभकर आकर्षित हुन्छ ।

(ख) रकम सीमाको उदाहरण**उदाहरण : ४**

सतिश माथेमाले ललितपुरको सानेपामा २०५५ सालमा आफ्नो नाममा जग्गा खरिद गरी सोही वर्ष घर निर्माण गरी बसोबास गर्दै आएका रहेछन् । निजले उक्त घर २०७५ सालमा रु. एक करोड पचास लाखमा क्षितिज विद्यालयलाई बिक्री गरेका रहेछन् । सतिश माथेमाले बिक्री गरेको उक्त घरको बिक्री मूल्य दश लाख रुपैयाँभन्दा बढी भएको तर सो घरमाथि उनको स्वामित्व दश वर्ष भन्दा बढी भएको र बसोबास समेत दश वर्ष भन्दा बढी गरेकोले निजले बिक्री गरेको सो घर गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुदैन । यस्तोमा पुँजीगत लाभकर गणना गर्नु पर्दैन ।

उदाहरण : ४क.

गुठी संस्थानले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जनकपुर उपमहानगरपालिका वडा नं. १ स्थित १२ कठ्ठा जग्गा २०७६ साउन महिनामा रु. ६० लाखमा जनकपुर उपमहानगरपालिकालाई बिक्री गरेको रहेछ। गुठी संस्थानको लागि यो जग्गा व्यवसायिक सम्पति होइन। आयकर ऐन, २०५८ को दफा २ को उपदफा (व) अनुसार गुठी संस्थान प्राकृतिक व्यक्ति नभएकोले सोही दफाको उपदफा (द) बमोजिम गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पति पनि होइन। तथापि गुठी संस्थानले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा निसर्ग गरेकोले आयकर ऐन, २०५८ को दफा ९५क. को उपदफा (६) बमोजिम निसर्ग भएको मूल्यमा मालपोत कार्यालयले रजिष्ट्रेशनका बखत एक दशमलव पाँच प्रतिशतका दरले हुने रु. नव्वे हजार अग्रिम कर असुल गर्नुपर्दछ। कुनै एकलौटी फर्म, साभेदारी फर्म, कम्पनी, गैरसरकारी संस्था, ट्रस्ट, निजी विद्यालय, विश्व विद्यालय लगायतका निकायहरु तथा घर वा फ्ल्याट निर्माण गरी बिक्रीको कारोवार गर्ने व्यवसायीले आफ्नो स्वामित्वको जतिसुकै मूल्यको जग्गा वा भवन निसर्ग गर्दा मालपोत कार्यालयले रजिष्ट्रेशनका बखत यसै बमोजिम अग्रिम कर असुल गर्नुपर्दछ।

(ग) क्षेत्रफल

आयकर ऐन, २०५८ को दफा २ को खण्ड (द) मा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पतिको परिभाषा गरेको र उक्त परिभाषाको उपखण्ड (२) को स्पष्टिकरणमा निम्नानुसार व्यवस्था रहेको छ :

“यस खण्डको प्रयोजनका लागि “निजी भवन” भन्नाले भवन र भवनले ओगटेको क्षेत्रफल बराबरको जग्गा वा एक रोपनी जग्गा मध्ये जुन घटी हुन्छ त्यसलाई सम्झनु पर्छ।

ऐनमा भएको यस व्यवस्थाले प्राकृतिक व्यक्तिको निजी भवन जुन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पतिको परिभाषा अन्तर्गत पर्दैन त्यस्तो भवनले चर्चेको क्षेत्रफल बराबरको जग्गा वा एक रोपनी जग्गामध्ये जुन घटी हुन्छ सो बराबर जग्गा समेत गैर व्यावसायिक सम्पतिको परिभाषा अन्तर्गत पर्दैन। यसरी आयकर ऐनले गैर व्यावसायिक सम्पतिको परिभाषामा नपर्ने निजी भवनले आगटेको

जग्गालाई समेत करको दायराभन्दा बाहिर राखेकोछ। ऐनको यस व्यवस्थालाई निम्न उदाहरणबाट स्पष्ट हुन सकिन्छ।

उदाहरण : ५

श्रीराम शर्माको ललितपुरको कुपण्डोलमा निजको आफ्नो स्वामित्वमा रहेको भवन निजले बसन्त शर्मालाई रु दुई करोडमा बिक्री गरेका रहेछन्। श्रीराम शर्माको उक्त भवनको स्वामित्व १५ वर्षदेखि रहेको र सोही समयदेखि अविच्छिन्न रूपमा बसोबास समेत गर्दै आएको हुँदा उक्त भवन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषा अन्तर्गत पर्दैन। श्रीराम शर्माको उक्त भवनको कम्पाउण्ड ८ आना रहेको र भवन ४ आनामा निर्माण भएको रहेछ। आयकर ऐन, २०५८ को दफा २ को खण्ड (द) को उपखण्ड (२) को स्पष्टिकरणमा भवन र भवनले ओगटेको क्षेत्रफल बराबरको जग्गालाई समेत निजी भवनमा नै समावेश गरेकोले श्रीराम शर्माले बिक्री गरेको भवनले ओगटेको ४ आना जग्गा र सो बराबरको क्षेत्रफल ४ आना समेत गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति नहुने हुँदा उक्त ४ आना समेत करको दायरामा पर्दैन।

उदाहरण : ६

रमेश शर्माले लाजिम्पाटमा रहेको भवन तथा १२ आना जग्गारु ३ करोडमा बिक्री गरेका रहेछन्। उक्त, भवन उनले २०६० सालमा निर्माण गरी आफैले बसोबास गर्दै आएका रहेछन्। बिक्री गरिएको भवन ४ आनामा निर्माण भएको रहेछ। रमेश शर्माले बिक्री गरेको भवनको मोल रु. १ करोड तथा जग्गाको बिक्री मोल रु. २ करोड कायम भएको रहेछ। यस अवस्थामा भवनले आगटेको ४ आना तथा सो बराबरको क्षेत्रफल ४ आना गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुदैन। बाँकी रहेको ४ आना जग्गाको बिक्री मूल्य $(२ \text{ करोड} \div १२ \times ४) = ६६,६६,६६६$ गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुने हुँदा सो रकममा पुँजीगत लाभकर आकर्षित हुन्छ।

उदाहरण : ७

तिलक बस्नेतको बालाजुस्थित ३ रोपनीको कम्पाउण्डमा निर्माण भएको भवन तथा जग्गा (३ रोपनी जग्गाको रु. ५ करोड र भवनको रु. ५ करोड मूल्य कायम गरी) कुल १० करोड

रुपैयाँमा उचित श्रेष्ठलाई बिक्री गरेका रहेछन् । निजको भवनले २ रोपनी जग्गा ओगटेको र सो भवन ११ वर्षदेखि निजकै स्वामित्व रहेको र सोही समयदेखि सोही भवनमा बसोबास गर्दै आएका रहेछन् । निजी भवन भन्नाले भवन र भवनले ओगटेको क्षेत्रफल बराबरको जग्गा वा एक रोपनी जग्गामध्ये जुन घटी हुन्छ त्यसलाई बुझाउने छभन्ने व्यवस्था आयकर ऐनको दफा २ को खण्ड (द) को उपखण्ड (२) को स्पष्टिकरणमा रहेको छ । ऐनको यस व्यवस्थाले गर्दा तिलक बस्नेतले बिक्री गरेको भवन तथा सोले ओगटेको जग्गा मध्येको १ रोपनी जग्गा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुँदैन । तर बाँकी २ रोपनी जग्गाको बिक्री रकम रु.दश लाखभन्दा बढी भएकोले २ रोपनी जग्गा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुन्छ ।

उदाहरण : ८

दिपक थापाको स्वामित्वमा काठमाडौँको गौशालामा ८ आना जग्गासहित एक तलाको भवन रहेछ । निजले सो जग्गा तथा भवन २०६० साल श्रावणमा खरिद गरी सोही घरमा बसोबास गर्दै आएको रहेछन । निजले २०६५ साल चैत्रमा एक तला थप गरेका रहेछन् । दिपक थापाले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको उल्लिखित जग्गा तथा भवन रु. ८४ लाखमा २०७१ साल वैशाखमा बिक्री गरेका रहेछन् । निजको ८ आना जग्गामध्ये ३ आना भवनले आगटेको रहेछ । दिपक थापाले जग्गा तथा भवन बिक्री गर्दा जग्गाको प्रति आना रु. ८ लाख का दरले रु. ६४ लाखमा र भवन रु. ४० लाख बजार मूल्य कायम भएको रहेछ । दिपक थापाले सो जग्गा तथा भवन (एक तला) २०६० साल श्रावणमा खरिद गरी सोही भवनमा बसोबास गरी आएकोले भवन तथा सो भवनले ओगटेको ३ आना तथा सो बराबरको क्षेत्रफल गरी ६ आना जग्गा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुँदैन । तर २०६५ साल चैत्रमा थप गरेको तलाको बिक्री भएको भवन रु.४० लाखको समानुपातिक रूपले हुने रकम रु.२० लाख तथा २ आना जग्गाको रु. १६ लाख गरी हुन आउने रकम रु. ३६ लाख भएकोले थप गरेको तला तथा ऐनको दफा २ को खण्ड द को उपखण्ड (२) को स्पष्टिकरण अनुसार निजी भवन अन्तर्गत नपरेको २ आना जग्गा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुन्छ ।

३.२ पुस्ता: नि:सर्ग गरिएको भवन नि:सर्ग गर्ने व्यक्ति र नि:सर्गबाट प्राप्त गर्ने व्यक्ति बीचमा तीन पुस्ते सम्बन्ध रहेको र नि:सर्ग केवल नि:शुल्क हस्तान्तरण (पारिवारिक हस्तान्तरण)भएमा सो सम्पत्ति गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुदैन । यहाँ हस्तान्तरण भन्नाले सामान्यतया: अंशबण्डा, अपुताली, बकसपत्र, मृत्युपछिको हस्तान्तरण आदि पर्दछ । तीनपुस्ता बाहेक अन्यबाट बकसपत्र जस्ता प्रकृयाबाट हस्तान्तरण गरिएको सम्पत्तिको हकमा भने त्यस्ता सम्पत्तिलाई गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति मानिन्छ ।

यसलाई देहायको उदाहरणबाट स्पष्ट गर्न सकिन्छ :

उदाहरण : दक.

प्रेमप्रसाद आचार्यले काठमाडौंमा २०६६ साल कार्तिक २३ गते दुई करोड रुपैयाँपर्ने एक भवन खरिद गरेका रहेछन् । निजले सो भवन २०७६ साल पुष २६ गते कैलाश श्रेष्ठलाई तीन करोड रुपैयाँमा बिक्री गरेका रहेछन् । निज २०६६ साल कार्तिक २३ गतेदेखि २०७६ साल पुष २६ गतेसम्म पटक पटक गरी कुल १२० दिन विदेश गएका रहेछन् । यस सम्पत्तिका सन्दर्भमा निज प्रेम सो भवनको दश वर्षभन्दा बढीको स्वामी (Owner) भए तापनि सो भवनमा निज प्रेम अबिच्छिन्न वा पटक पटक गरी दश वर्षभन्दा कम बसोबास गरेको कारण उपर्युक्त भवन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति मानिन्छ । तर निज प्रेमले उक्त भवन दुई महिनापछि बिक्री गरेको भए निजले पटक पटक गरी दश वर्षभन्दा बढी बसोबास गरेको अवस्था पनि पुरा हुने हुँदा सो भवन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति मानिदैनथ्यो । तर १० वर्षभन्दा कम अवधि बसोबास गरेको भवन तीनपुस्ता बाहिरको व्यक्तिलाई बिक्री गरेको हुँदा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति भयो । यदि उक्त भवन प्रेमप्रसादले आफ्नो श्रीमती वा छोरालाई नि:शुल्क हस्तान्तरण गरेको भए श्रीमती वा छोरालाई गरेको हस्तान्तरण पारिवारिक हस्तान्तरण भित्रपर्ने भएकोले गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति मानिदैनथ्यो ।

उदाहरण : दख.

प्रवेश बस्नेत भन्ने व्यक्तिले एक वर्षअघि खरिद गरेको आफ्नो नाममा रहेको पाँच करोड रुपैयाँ पर्ने जग्गा आफ्नो छोराको छोरा (नाती) लाई बकसपत्रद्वारा हस्तान्तरण गरिदिएका रहेछन् । हस्तान्तरणको समयमा उक्त सम्पत्तिको बजार मूल्य छ करोड रुपैयाँ रहेछ । बजार मूल्य

जतिसुकै भएपनि तीनपुस्ताभिन्न बकसको माध्यमबाट निशुल्क हस्तान्तरण गरिएको हुनाले उक्त सम्पत्ति गैर व्यवसायिक करयोग्य सम्पत्ति मानिदैन ।

३.३ भूमि सम्बन्धी ऐन, २०२१ बमोजिम कुनै मोही हक कायम भएको जग्गावाला र मोहीले आपसी सहमतिमा कुनै एक पक्षले जग्गा नलिई एकलौटी अर्का पक्षलाई छोडि भूमिसुधार कार्यालयको निर्णयानुसार दाखिल खारेज गर्दाको अवस्थामा जग्गाधनी र मोहीको सम्बन्धमा निम्नानुसार पुँजीगत लाभकर गणना गरी असुल गर्नुपर्दछ ।

१. जग्गा धनी वा मोहीले पुरै जग्गा लिएमा :

(क) मोहीले नै पुरै जग्गा लिएमा (जग्गा धनीले हक छाडेमा)

मोहीले नै सबै जग्गा प्राप्त गर्दाको अवस्थामा जग्गाधनीको हक बराबरको जग्गा निसर्ग भएको मानिनेछ । सो आफ्नो हक बापतको आधा जग्गा छोडेबापत जग्गा धनीले सो आधा जग्गाको मूल्य बापतको रकम वा बजार मूल्य अनुसार हुने रकममध्ये जुन बढी हुन्छ सो मूल्य नै सामान्य बजारको सिद्धान्त अनुसार सो जग्गाको निसर्ग मूल्य हुने हुँदा सो रकम दफा २(द) को गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुने र जग्गाधनीले सो जग्गाको प्राप्त गर्दा लागेको खर्च वा मिति २०५८।१२।१९ भन्दा पहिलेको जग्गा भए मिति २०५८।१२।१९ को बजारमूल्य बमोजिमको रकम कट्टा गरी हुन आउने बाँकी रकममा अग्रिम रुपमा पुँजीगत लाभकर असुल गर्नु पर्दछ । सो लाभकर बुझाएको प्रमाण पेश भएपछि मात्र मोहीको नाममा मालपोत कार्यालयले उक्त जग्गा दर्ता कायम गर्नु पर्दछ ।

(ख) जग्गाधनीले नै पुरै जग्गा लिएमा (मोहीले हक छाडेमा)

जग्गाधनीले नै मोही हकको जग्गा पुरै लिएमा मोहीको हक बराबरको जग्गा निसर्ग भएको मानिनेछ । तसर्थ जग्गाधनीले मोहीको हकको जग्गा बराबरको रकम वा सामान्य बजारको सिद्धान्त अनुसारको मूल्यमध्ये जुन बढी हुन्छ सो रकम सो जग्गाको निसर्ग मूल्य हुने हुँदा सो रकम आयकर ऐन, २०५८ को दफा २(द) को गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषा अनुसार रु.१० लाख भन्दा बढी भए गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुने हुँदा पुँजीगत लाभकर

असुल गर्नुपर्ने हुन्छ। सो लाभकर बुझाएको प्रमाण पेश भएपछि मात्र जग्गा धनीको नाममा मालपोत कार्यालयले उक्त जग्गा दर्ता कायम गर्नु पर्दछ। यस्तो लाभकर गणना गर्दा लागत खर्चको सम्बन्धमा बुँदा ६ मा उल्लेख भए बमोजिम लागत खर्च नदिई गणना गर्नु पर्दछ।

(२) जग्गा धनी वा मोहीले हिस्सा छुट्याई लिएमा

मोही र जग्गाधनीबीच जग्गा नै बाँडफाँड गर्दा जग्गाधनी परिवर्तन भए पनि मोही परिवर्तन नहुने, मोही हक भूमि सम्बन्धी ऐन, २०२१ को चौथो संशोधन अधिनै कायम हुने भएकोले आ-आफ्नो स्वामित्वको जग्गाको बाँडफाँड मात्र अहिले भएको मान्नुपर्ने अवस्था हुँदा भूमिसम्बन्धी ऐन, २०२१ र भूमि सम्बन्धी नियमहरू, २०२१ ले जग्गाधनी र मोहीको हक आधाआधा कायम गरेकोले भूमिसुधार कार्यालयको निर्णयानुसार वा दुवै पक्षको मन्जुरीले त्यस्तो जग्गा आधाआधा बाँडफाँड भई दाखिल खारेज गर्दाको समयमा लाभकर लाग्दैन। यसरी बाँडफाँड भएको जग्गा पछि विक्री गर्दा वा हस्तान्तरण हुँदा आयकर ऐन, २०५८ को दफा २(द) बमोजिम पुँजीगत लाभकर असुल गर्नुपर्ने हुन्छ। तर घटी बढी गरी जग्गा बाँडफाँड भएकोमा घटी जग्गा लिनेले जग्गा निसर्ग गरेको अवस्था हुँदा माथि बुँदा १ मा उल्लेख भए अनुसार जग्गा निसर्ग गर्ने मोही वा जग्गाधनीबाट लाग्ने पुँजीगत लाभकर असुल गर्नु पर्दछ।

(३) पुँजीगत लाभकर गणना गर्दा मोहीको हकमा गणना हुने अवधि

मोही कायम भएको जग्गामा मोहीको हक भूमि सम्बन्धी ऐन, २०२१ को चौथो संशोधन (मिति २०५३।१।२४) भन्दा अगाडि कै आधारमा कायम हुने भएकोले जग्गाको बाँडफाँडपछि भएपनि मोहीको सो आधा जग्गाको स्वामित्वको अवधिको गणना भने साविककै मितिलाई लिनुपर्ने हुँदा मोहीको हकमा मोहीले पाउने हकको जग्गाको लाभकरको गणना पाँच वर्षभन्दा बढी अवधि स्वामित्वमा रहेको आधारमा गर्नु पर्दछ।

(४) मोहीको मृत्यु पछिको हक हस्तान्तरणको अवस्थामा लाभकर निर्धारणको लागि गणना हुने अवधि

भूमिसुधार ऐन, २०२१ को दफा २६ को उपदफा (१)बमोजिम मोही हक मोहीको मृत्युपछि मात्र हस्तान्तरण हुने हुँदा आयकर

ऐन, २०५८ को दफा ४० को उपदफा ३ को खण्ड (क) बमोजिम मोहीको मृत्युको तत्काल अघि निजको हकको जग्गा निसर्ग भएको मान्नुपर्ने भएकोले मृत्यु पछिको हक हस्तान्तरणको अवस्थामा मोहीको मृत्यु भएको मितिलाई नै लिई लाभकरको लागि अवधि गणना गर्नुपर्नेछ ।

(५) मोही र जग्गाधनीको कर अवधि फरक हुने वा नहुने

मोही हक लाग्ने जग्गालाई जग्गाधनीले बिक्री बितरण, अंशबण्डा पनि गर्न सक्ने तर भूमि सम्बन्धी ऐन, २०२१ को दफा २६ (क) बमोजिम मोहीले भने सो मोहीयानी हक खरिद बिक्री गर्न वा सोही ऐनको दफा २६ बमोजिम मृत्युबाहेक अन्य अवस्थामा मोहीको हक हस्तान्तरण हुन सक्दैन । सोही कारण एउटै जग्गाको जग्गाधनी फरक फरक हुन सक्ने तर मोही भने परिवर्तन नहुने हुँदा लाभकरको अवधि गणना गर्दा जग्गाधनी र मोहीको अवधि फरक फरक हुन सक्दछ । जग्गाधनीको हकमा जग्गा खरिद भएको वा प्राप्त भएको मितिलाई आधार लिई लाभकरको अवधि गणना गर्नुपर्दछ भने मोहीको लागि मोही कायम भएको वा मोही हस्तान्तरण भएको अवधिलाई नै लिई लाभकरको अवधि गणना गर्नुपर्दछ ।

(६) मोहीले जग्गाधनीबाट प्राप्त भएको मोही हकको जग्गाको लागत खर्च पाउने नपाउने सम्बन्धमा

जग्गा खरिद गर्दाको लागत जग्गाधनीले नै व्यहोरेको मोहीले नव्यहोरेको अवस्था हुने हुँदा २०५८ चैत्र १८ गतेपछि मोहीले जग्गा बाँडफाँड अन्तर्गत पाएको जग्गा बिक्री गर्दाको अवस्थामा लागत खर्च पाउदैन ।

(७) मोही हक कायम भएको जग्गामा बनेको घर सम्बन्धमा

मोही हक कायम भएको जग्गामा बनेको घर र जग्गा भूमिसुधार कार्यालयबाट जसको नाममा बाँडफाँड भई आउछ सो घर र जग्गाको सम्बन्धमा आयकर ऐन, २०५८ को दफा २ को खण्ड (द) मा उल्लेख भएको निजी भवनको परिभाषा बमोजिम व्याख्या गर्नु पर्दछ ।

(८) घर र जग्गाको लाभकरको अवधि फरक हुने वा नहुने

घर निर्माणको अवस्थामा जग्गाको स्वामित्व अगाडिको हुने र घरको निर्माणको अवस्थामा जग्गाको स्वामित्व अगाडिको हुने र

घरको निर्माणको समय पछाडि हुने हुँदा जग्गा र घरको लाभकरको अवधि फरक फरक हुन सक्दछ ।

(९) एउटै जग्गामा १ भन्दा बढी घर भएको अवस्थामा घर र जग्गाको लाभकरको गणना सम्बन्धमा

आयकर ऐन, २०५८ को दफा २(द) को निजी भवनको परिभाषामा निजी भवन हुनको लागि अविच्छिन्न वा पटक पटक गरी कूल दश वर्ष वा सो भन्दा बढी अवधि स्वामित्वमा रहेको र सो व्यक्तिले अविच्छिन्न वा पटक पटक गरी कूल दश वर्ष वा सो भन्दा बढी बसोबास गरेको हुनुपर्ने व्यवस्था रहेको छ । अतः जुन घरको सम्बन्धमा उक्त प्रावधान पुरा हुदैन सो घरको निसर्गमा पुँजीगत लाभकर लाग्दछ ।

(१०) भवनको मुआब्जापछि र जग्गाको मुआब्जा अहिले भुक्तानी गर्ने सम्बन्धमा

आयकर ऐन, २०५८ को दफा २(द) अनुसार निजी भवनको परिभाषा भित्रपर्ने भवनको हदभन्दा बढी जग्गा भए र सो हदभन्दा बढीको जग्गा रु.१० लाख भन्दा बढीमा निसर्ग भए गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुने र सो निसर्ग रकममा पुँजीगत लाभकर बापत अग्रिम रूपमा कर कट्टी गर्नुपर्दछ ।

परिच्छेद ४

जग्गा तथा भवनको निःसर्गका स्वरूप र लागत गणना

४.१ जग्गा तथा भवनको निःसर्ग

आयकर ऐन, २०५८ ले सम्पत्तिको निःसर्ग कसरी हुन्छ भन्ने सम्बन्धमा ऐनको दफा ४० मा निःसर्गको प्रक्रिया एवं माध्यमहरु उल्लेख गरेको छ। गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषा अन्तर्गतको जग्गा तथा भवन बिक्री गरेमा, कुनै व्यक्तिलाई दान दिएमा, सरकारको कुनै निकायले अधिग्रहण गरेमा, ऋण दायित्व असूल गर्नको लागि अधिकार प्राप्त व्यक्तिले कब्जामा लिएमा, कसैलाई समर्पण गरेमा, आफ्नो परिवारलाई अंश दिएमा वा जग्गा तथा भवनको स्वामित्व रहेको व्यक्तिको मृत्यु भएमा निजको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन निःसर्ग भएको मानिन्छ।

४.२ निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको लागत गणना

जग्गा तथा भवनको निःसर्ग विभिन्न किसिमले वा माध्यमले हुन सक्दछ। यस्तो सम्पत्ति सामान्य बजार मूल्यमा खरिद भएको जसरी मात्र नभई प्राप्त गरेको तरिका, कस्तो व्यक्तिबाट प्राप्त गरेको, खरिद बिक्री बाहेक अन्य माध्यमबाट प्राप्त गरेको वा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्ति तथा प्राप्त गर्ने व्यक्तिबीचको सम्बन्ध आदिले समेत जग्गा तथा भवनको लागत फरक पारेको हुन्छ। कुनै व्यक्तिले व्यापार गर्ने प्रयोजनले खरिद गरेको जग्गा तथा भवनको कर लेखांकन यदि जग्गा तथा भवनको नै कारोबार गर्ने भएमा व्यापारिक मौज्जातको लागत गणना गर्ने तरिकाले गणना गर्नु पर्दछ। यदि यस्तो सम्पत्ति व्यवसायको आय आर्जनमा प्रयोग गर्ने हो भने त्यसलाई त्रसयोग्य सम्पत्ति वा व्यावसायिक सम्पत्तिको लेखांकन गर्ने तरिकाले लागत गणना गर्नु पर्दछ। तर कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले आफु बसोबास गर्ने वा खरिद गरिएको जग्गामा भवन निर्माण गरी बसोबास गर्ने उद्देश्यले आफ्नो स्वामित्वमा यस्ता सम्पत्तिहरु राख्ने कार्य व्यवसाय नभै लगानी हो। ऐनले गरेको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषा अन्तर्गत यी सम्पत्तिहरु परेमा मात्र गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको रूपमा पहिचान हुन्छ।

४.३ तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनको लागत गणना

आयकर ऐन, २०५८को गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषाले तीनपुस्ताभित्र खरिद, बिक्री बाहेक अन्य किसिमले हस्तान्तरण गरी निःसर्ग गरेको जग्गा तथा भवनलाई गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको दायराबाट बाहिर राखेकोछ। यसर्थ जग्गा तथा भवन गैर व्यावसायिक प्रयोजनबाट

भएको हस्तान्तरण गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको रूपमा पहिचान नहुने हुँदा त्यस्तो सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको लाभ समेत गरेको दायरामा पर्दैन । ऐनको यस व्यवस्थाले तीनपुस्ताभित्र हस्तान्तरण भएको सम्पत्ति तथा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिलाई हस्तान्तरण गर्दाको समयमा मात्र सम्पत्ति गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति नहुने र हस्तान्तरण गर्ने व्यक्ति गरेको दायरामा नपर्ने हुन्छ । यसरी हस्तान्तरित जग्गा तथा भवन प्राप्त गरेको व्यक्तिले पुनः सोही सम्पत्ति कुनै माध्यमबाट हस्तान्तरण गर्दा त्यस्तो सम्पत्ति गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको रूपमा पहिचान नहुने गरी भएको अवस्थामामात्र त्यस्तो सम्पत्ति गरेको दायरामा आउँदैन । अतः तीनपुस्ताभित्र हस्तान्तरण भएको सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिले त्यस्तो सम्पत्ति तीनपुस्ताभन्दा बाहिरको व्यक्तिलाई रु.दश लाखभन्दा बढी मूल्यमा वा भवन भए स्वामित्वमा आएको मितिले १० वर्ष भन्दा कम अवधि बसोबास गरेको अवस्थामा हस्तान्तरण गरेमा सो सम्पत्ति गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति भई आयकरको दायरामा आउँछ । गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको समावेश गर्नुपर्ने रकमबाट कट्टी गर्न पाउने खर्च (लागत) घटाए पश्चात हुन आउने रकम करयोग्य आय (लाभ) हुने र सो रकममा तोकिएको दरमा अग्रिम रूपमा कर दाखिला गर्ने वा कर तिर्नुपर्ने हुन्छ । तीनपुस्ताभित्र हस्तान्तरण भएको सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिले सोही सम्पत्ति पुनः हस्तान्तरण गर्दा वा त्यसरी प्राप्त भएको सम्पत्तिको लागत कसरी गणना गर्ने भन्ने सम्बन्धमा ऐनको दफा ४५ को उपदफा (१) को खण्ड (ग) मा निम्नानुसार व्यवस्था रहेको छ :

“ऐनको दफा २ को खण्ड (द) को उपखण्ड (५) बमोजिम हस्तान्तरण भई आएको सम्पत्तिको हकमा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको लागत नै हस्तान्तरण भई सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागत परेको मानिनेछ ।”

आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४५ अन्तर्गतको उपर्युक्त परिभाषा बमोजिम “तीनपुस्ताभित्र भएको खरिद बिक्री बाहेक अन्य किसिमले हस्तान्तरण गरी निःसर्ग गरेको सम्पत्ति”प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागि त्यसरी प्राप्त गरिएको सम्पत्तिको लागत वा पछि निःसर्ग भएपछि करयोग्य आय गणना गर्ने प्रयोजनको सन्दर्भमा खर्च कट्टी हुने रकम, सम्पत्ति हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको त्यस्तो सम्पत्तिको खरिद मूल्य वा निर्माण लागत वा २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पहिला प्राप्त गरेको भए सो दिनको बजार मूल्य बराबरको रकम हुन्छ । ऐनको यस व्यवस्थाले कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले तीनपुस्ताभित्र हस्तान्तरण गरेको सम्पत्ति तत्काल हस्तान्तरण गर्दाको समयमा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको हकमामात्र गरेको दायरा बाहिर राखेको छ । यसपछि हस्तान्तरण गर्ने व्यक्ति एवं गरेको आधारलाई यथावत रूपमा गरेको दायरामा राखेकोछ । यसलाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ ।

उदाहरण : ९

रामहरि भण्डारीले काठमाडौंको बानेश्वरमा २०५८ साल माघ महिनामा रु.१ करोडमा ५ आना जग्गामा निर्माण भएको भवन खरिद गरेका रहेछन् । निजले सो भवन २०६८ साल आश्विन ३० गते आफ्नो छोरा कृष्णहरि भण्डारीलाई अंशको रूपमा हस्तान्तरण गरेका रहेछन् । रामहरि भण्डारीको उक्त भवनको २०५८ साल चैत्र १८ गतेको बजार मूल्य रु.२ करोड ५० लाख रहेकोमा छोरोलाई हस्तान्तरण गर्दाको बजार मूल्य रु.४ करोड रहेछ । रामहरि भण्डारीले छोरोलाई अंशको रूपमा दिएको भवनमा स्वामित्व एवं बसोबास गरेको अवधि १० वर्षभन्दा कम भएको र निःसर्ग गरेको भवनको बजार मूल्य रु. तीस लाख (आर्थिक ऐन, २०७५ बाट पुँजीगत लाभकरलाग्ने सीमा संशोधन भई रु.दश लाख कायम भएको)भन्दा बढी भए तापनि आफ्नो छोरोलाई हस्तान्तरण गरेकोले त्यस्तो हस्तान्तरण तीनपुस्ताभित्र अंशको रूपमा भएको हस्तान्तरण भएको हुँदा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको रूपमा चारित्रीकरण नहुने हुँदा रामहरि भण्डारीले हस्तान्तरण गरेको भवन पुँजीगत लाभकरको दायराभित्र आउदैन ।

कृष्णहरि भण्डारीले माथि उल्लिखित रामहरि भण्डारीबाट अंशबण्डाको रूपमा प्राप्त भवन २०७६ साल कार्तिक १५ गते सूर्योदय इन्जिनियरिङलाई रु.७ करोडमा बिक्री गरेका रहेछन् । कृष्णहरि भण्डारीको उक्त भवनमा १० वर्ष भन्दा कम स्वामित्व रहेको तथा बसोबास समेत १० वर्षभन्दा कम रहेको र बिक्री मूल्य रु.७ करोड रु दश लाखभन्दा बढी भएकोले उक्त भवन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुन्छ । कृष्णहरि भण्डारीलाई सो भवन अंशबण्डाको रूपमा निजको पिताबाट प्राप्त भएको र उनको पिताले उक्त भवन २०५८ सालमा रु. १ करोडमा खरिद गरेको भएतापनि २०५८ साल चैत्र १९ गतेको बजार मूल्य रु.२ करोड ५० लाख भएकोले सो बराबरको रकम बिक्री गरिएको भवनको कट्टी गर्न पाउने खर्च (लागत) हुन्छ । कृष्णहरि भण्डारीले बिक्री गरेको भवन बापत प्राप्त रकम रु.७ करोड भएको र सो भवनको दावी योग्य खर्च रु.२ करोड ५० लाख भएकोले उक्त भवनको करयोग्य आय (लाभ) रु.४ करोड ५० लाख हुन्छ र सो रकममा आयकर ऐन, २०५८ मा तोकिएको दर अर्थात २.५ प्रतिशतले पुँजीगत लाभकर लाग्दछ ।

उदाहरण : ९क.

हरिशरण शर्माको बुटवलमा १० धुर क्षेत्रफलमा निर्माण भएको एक घर रहेछ । निजले सो घर आफ्नो पिताजीबाट २०५७ सालमा अंशको रूपमा प्राप्त गरेका रहेछन् । २०५८ चैत्र १९ गतेको सो घर तथा घरले चर्चेको

जग्गाको बजार मूल्य रु. १ करोड रहेछ। २०७६ मार्ग महिना १५ गते हरिशरण शर्माको निधन भएछ। निजको निधनको समयमा सो घर तथा घरले चर्चेको जग्गाको बजार मूल्य रु. २ करोड ५० लाख रहेछ। हरिशरण शर्माको मृत्यु पश्चात २०७६ पौष ५ गते सो घर तथा जग्गा निजकीश्रीमती सरला शर्माको नाममा हस्तान्तरण भएको रहेछ। यस्तो अवस्थामा श्रीमानको मृत्यु पश्चात परिवार भित्रैको सदस्य श्रीमतीको नाममा घर तथा जग्गाको निशुल्क हस्तान्तरण भएको हुनाले हस्तान्तरणको समयमा सो घर तथा जग्गाको बजार मूल्य रु. २ करोड ५० लाख भए पनि सो जग्गा श्रीमतीले आफ्नो नाममा आएपछि निसर्ग गर्दा लागतको रुपमा रु. २ करोड ५० लाख दावी गर्न पाउँदैनन। निजको श्रीमानको लागत बराबरको रकम अर्थात २०५८ चैत्र १९ गतेको बजार मूल्य बराबरको रकम रु. १ करोड मात्र लागतको रुपमा दावी गरी हुने लाभ रकममा अग्रिम कर दाखिला गर्नुपर्दछ।

४.४ पति, पत्नी वा पूर्व पति, पूर्व पत्नीलाई भएको जग्गा भवन हस्तान्तरण :

आयकर ऐन, २०५८ ले पति, पत्नी वा पूर्व पति,पत्नीको बीचमा भएको कारोबार वा सम्पत्तिको निःसर्गको सम्बन्धमा अन्य व्यक्तिहरुको बीचमा भएको कारोबार वा निःसर्ग भन्दा फरक व्यवहार गरेको छ। आयकर ऐन, २०५८ ले दफा ४३ मा यस सम्बन्धमा निम्न व्यवस्था गरेको छ।

सम्बन्ध विच्छेद भएको वा अंश लिई भिन्न बसेको कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले निजको पति, पत्नी वा पूर्वपति, पूर्व पत्नीलाई सम्पत्ति हस्तान्तरण गरी सम्पत्तिको निःसर्ग गरेमा र सो पति, पत्नी वा पूर्व पति, पूर्व पत्नीले यो दफा लागू गरी पाउँन लिखित रूपमा छनौट गरेमा देहाय बमोजिम हुनेछ :

- (क) सो व्यक्तिले निःसर्गको तत्काल अघि सो सम्पत्ति बापत भएका खूद खर्चहरु बराबरको रकम सो निःसर्ग बापत प्राप्त गरेको मानिनेछ, र
- (ख) खण्ड क बराबरको रकम हस्तान्तरणबाट सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागत परेको मानिनेछ।

आयकर ऐनले सम्बन्धविच्छेद भई बसेका वा अंश लिई भिन्न बसेका पति, पत्नी वा पूर्वपति वा पत्नीले आपसमा जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण गरेमा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिलाई करका दायरामा नआउने व्यवस्था गरेको छ। ऐनको यस व्यवस्थाको अधीनमा रहि हस्तान्तरण गरेको जग्गा तथा भवनको खरिद तथा निर्माण गर्दा भएको खर्च (लागत) नै हस्तान्तरणपश्चात प्राप्त गरेको रकम बराबर मानिने हुँदा यसरी निःसर्ग गरिएको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग बापतको समावेश हुने रकम तथा खर्चको रुपमा कट्टी गर्न पाउने

लागत रकम एउटै हुने हुँदा तत्कालमा कुनै करयोग्य आय हुदैन । ऐनको यस व्यवस्थाले हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागतको रूपमा खर्च कट्टी दावी गर्न पाउने रकम हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने सम्बन्धमा भएको खर्च बराबरको रकम नै प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागत (Cost base) मानिने व्यवस्था गरेकोछ । सम्पति हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको सो सम्पति बापतको खर्च र आमदानी बराबर भएकोले कर भार (Tax burden) परेन । यस व्यवस्थाको अधीनमा रहि जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिले पुनः सो सम्पत्ति निःसर्ग गर्दा प्राप्त गरेको रकमबाट विगतमा निजलाई हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको खर्च रकम बराबर मात्र खर्च कट्टीको रूपमा दावी गर्न पाउने हुँदा त्यस अवस्थामा फरक रकम करको दायरामा आउँछ । सम्पति प्राप्त गर्ने व्यक्तिले यस्तो सम्पत्तिपछि निःसर्ग गरेमा आफूलाई सरेको पूर्व लागतलाई खर्च मानिन्छ । यसरी सम्पत्ति प्राप्त गर्ने यो दफा अनुसार प्राकृतिक व्यक्ति पति, पत्नी वा पूर्वपति, पूर्वपत्नीले प्राप्त गरेको सम्पत्तिको लागत (खुद खर्च) लाई आफ्नो खर्च (लागत) मान्न सम्बन्धित आन्तरिक राजस्व कार्यालयमा लिखित रूपमा छनौट गरेको जानकारी गराउनु पर्दछ । व्यक्तिगत सम्पत्तिमा करको भार नभएकाले हस्तान्तरण भएको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिमा मात्र यो दफा बमोजिम कर आधार गणना गर्न मिल्दछ । यस प्रयोजनको लागि सम्बन्धित आन्तरिक राजस्व कार्यालय भन्नाले जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले स्थायी लेखा नम्बर प्रमाणपत्र लिएको भए सोही कार्यालय र यदि स्थायी लेखा नम्बर प्रमाणपत्र नलिएको भए आफ्नो स्थायी ठेगाना जुन कार्यालयको कार्यक्षेत्र भित्र पर्दछ सो कार्यालयलाई बुझाउँछ । पति, पत्नी वा पूर्वपति, पत्नीकोबीचमा भएको जग्गा तथा भवनको हस्तान्तरणको अवस्थामा हुने कर सम्बन्धी व्यवस्थालाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ ।

उदाहरण : १०

प्रभात र उषा श्रीमान श्रीमती रहेछन । निजहरुको आपसी सम्बन्ध सुमुधुर नभएको कारणबाट श्रीमती उषा अलगगै बसेकी रहिछिन । निजहरु अलगगै बसे तापनि श्रीमती उषाले अंशको रूपमा विगतमा जग्गा प्राप्त गरेको रहेनछिन । २०७१ साल वैशाखमा श्रीमान प्रभातले निजको नाममा काठमाडौंको चावहिलमा रहेको १ रोपनी जग्गा श्रीमतीलाई हस्तान्तरण गर्नको लागि आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४३ मा भएको व्यवस्था अनुसारको सुविधा पाउन आन्तरिक राजस्व कार्यालय चावहिलमा निवेदन दिइ स्वीकृति प्राप्त गरेका रहेछन् । प्रभातलाई उल्लिखित जग्गा निजको पिताबाट २०६१ साल जेष्ठमा अंशको रूपमा प्राप्त भएको रहेछ । निजको पिताले सो जग्गा २०६० साल जेष्ठमा रु.१ करोडमा खरिद गरेका रहेछन् र

हालको बजार मूल्य रु.३ करोड रहेछ। प्रभातले अलग्गै बसेको आफ्नो श्रीमती उषालाई आयकर ऐन, २०५८ को यस दफाको व्यवस्था अन्तर्गत रहि हस्तान्तरण गर्नको लागि आन्तरिक राजस्व कार्यालय चावहिलबाट प्राप्त गरेको स्वीकृति पत्र मालपोत कार्यालय चावहिलमा प्रस्तुत गरी १ रोपनी जग्गा हस्तान्तरण गरेका रहेछन्। प्रभातको आफ्नो स्वामित्वमा आउँदा रु.१ करोड मूल्य भएको जग्गा रु.३ करोड बजार मूल्य भएकोले हस्तान्तरित जग्गाको निःसर्गमा रु.२ करोड लाभ भए तापनि प्रभातले जग्गा हस्तान्तरणको लागि ऐनको यस दफा छनौट गरेकोले हस्तान्तरणको समयमा निजलाई कर लाग्दैन।

आफ्नो पतिसँग भिन्न बसेको श्रीमती उषाले माथि उल्लिखित जग्गा श्रीमानबाट प्राप्त गरेको र प्राप्त गरेको उक्त जग्गा हस्तान्तरण गर्ने सन्दर्भमा श्रीमान प्रभातले ऐनको दफा ४३ छनौट गरेकोले निज प्रभातबाट हस्तान्तरण भएको बजार मूल्य रु.३ करोड भएको जग्गा भएतापनि सो जग्गा प्राप्त गर्ने श्रीमती उषाको लागि जग्गाको लागत रु.१ करोडमात्र हुन्छ। मानौ उषाले उक्त जग्गा २०७१ साल पौष महिनामा सुरक्षित वैदेशिक रोजगारदाता कम्पनिलाई रु.३ करोड ५० लाखमा बिक्री गरेकी रहिछन्। उषाले प्राप्त गरेको जग्गा ऐनको दफा ४३ छनौट गरी निजको श्रीमानले हस्तान्तरण गरेकोले श्रीमानको स्वामित्वमा आउँदाको लागत खर्च नै उषाले प्राप्त गरेको जग्गाको लागत खर्च अर्थात रु.१ करोडमात्र हुन्छ। उषाले जग्गा रु.३ करोड ५० लाखमा बिक्री गरेको र त्यस्को लागत खर्च रु.१ करोड भएको सो जग्गा निःसर्गमा उषालाई रु. २ करोड ५० लाख लाभ भएकोले उक्त लाभ रकममा तोकिएको दरले कर लाग्दछ।

उदाहरण : १०क.

रसेन्द्रले २०६३।१०।१ मा रु.१ करोडमा एउटा जग्गा खरिद गरेका रहेछन्। २०६६।१।६ मा निजकी श्रीमती सरलासँग पारपाचुके भएछ। निजले सो जग्गा पूर्वपत्नी सरलालाई २०६६।१।१० मा कुनै मूल्य नलिई हस्तान्तरण गरेका रहेछन्। उक्त जग्गाको हस्तान्तरणको समयमा उक्त जग्गाको बजार मूल्य रु.१ करोड ४० लाख रहेछ। यसरी हस्तान्तरण गर्दा लिखत तथा रजिष्ट्रेशन बापत सरलाले रु. १० हजार खर्च गरेकी रहिछन्। रसेन्द्रले उक्त जग्गा विना कुनै मूल्य आफ्नो पूर्व पत्नीलाई हस्तान्तरण गरेको र यो ऐनको दफा ४३ लागू हुन लिखित रुपमा छनौट गरेको व्यहोरा सम्बन्धित आन्तरिक राजस्व कार्यालयलाई जानकारी गराएका रहेछन्। २०६६।१०।१ मा निजले सो जग्गा रु.१करोड ५० लाखमा बिक्री गरेकी रहिछन्। यस अवस्थामा रसेन्द्र र सरलाको लागि सो सम्पत्तिको निःसर्गको लाभ निम्नानुसार गणना गर्नु पर्दछ:

रसेन्द्रको लागि:	
आम्दानी(Incoming)	रु. १ करोड
सो सम्पत्ति बापतको खर्च (Outgoing)	रु. १ करोड
लाभ	नभएको
सरलाको लागि:	
निःसर्गबाट प्राप्त रकम (आम्दानी)	रु. १,५०,००,०००
सम्पत्तिबापतको खर्च:	रु. १,००,१०,०००
हस्तान्तरणबाट प्राप्त सम्पत्तिको लागत मानिने रकम	रु. १,००,००,०००
लिखत तथा रजिष्ट्रेशन बापतका खर्च	रु. १०,०००
निःसर्गको समयमा भएको लाभ	रु. ४९,९०,०००
<p>यस प्रकार रसेन्द्रलाई सो जग्गाको निःसर्गमा कुनै लाभ हुदैन भने सरलालाई रु. ४९ लाख ९० हजार लाभ हुन्छ। अर्थात्, पति, पत्नी वा सम्बन्ध बिच्छेद भएको वा अंश लिई भिन्न बसेको पूर्वपति, पूर्वपत्नीलाई सम्पत्ति हस्तान्तरण गरेमा खर्चको आधार (Cost Base) समेत हस्तान्तरण हुने हुन्छ। यदि निज रसेन्द्रले लिखित रुपमा ऐनको यो दफा लागू हुन छनौट गरेको जानकारी सम्बन्धित आन्तरिक राजस्व कार्यालयलाई नदिएमा ऐनको दफा ४५ बमोजिम आम्दानी र खर्चको गणना गर्नुपर्दछ।</p>	

४.५ जग्गा तथा भवनको किस्ताबन्दी बिक्रीको माध्यमबाट भएको निःसर्ग

कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनलाई कुनै अवस्थामा किस्ताबन्दीको माध्यमबाट समेत बिक्री गर्न सक्दछ। जग्गा तथा भवन किस्ताबन्दीको माध्यमबाट बिक्री गर्ने व्यक्तिले बिक्री गर्दाको समयमा नै खरिदकर्तासँग सम्झौता गरी खरिद बिक्री रकमको निर्धारण, बिक्री रकम कुन कुन समयमा कति किस्ताबाट भुक्तानी गर्ने हो र किस्ताबन्दीमा भुक्तानी गर्ने कारणले व्याज आकर्षित हुने भए व्याजको दर एवं रकम दाखिला नगरेमा के कस्तो माध्यमबाट बिक्रीताले रकम असूल गर्ने हो आदि विषय उल्लेख भएको हुन्छ। आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४२ मा किस्ताबन्दीको माध्यमबाट बिक्री गर्दा बिक्री गर्ने व्यक्तिको प्राप्त रकम कसरी गणना गर्ने र किस्ताबन्दीको माध्यमबाट जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिको त्यस्तो सम्पत्तिको लागत कति हुने भन्ने सम्बन्धमा निम्नानुसार व्यवस्था रहेको छ।

कुनै व्यक्तिले कुनै सम्पत्ति कुनै अर्को व्यक्तिलाई किस्ताबन्दी बिक्रीको माध्यमबाट वा वित्तीय पट्टा अन्तर्गत पट्टामा दिई निःसर्ग गरेमा देहाय बमोजिम हुनेछ :-

(क) सम्पत्ति निःसर्ग गर्ने व्यक्तिलाई निःसर्गको समयमा सो सम्पत्तिको बजार मूल्य बराबरको रकम सो निःसर्गबाट प्राप्त भएको मानिनेछ, र

(ख) निःसर्गबाट सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिको उपखण्ड (क) बराबरको रकम लागत परेको मानिनेछ ।

तर दफा ४५ को व्यवस्था लागू हुने अवस्थामा यो व्यवस्था लागू हुने छैन ।

आयकर ऐन, २०५८ को उपर्युक्त व्यवस्था अनुसार किस्ताबन्दीको माध्यमबाट आफ्नो जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको लागि सो सम्पत्तिको बजार मूल्य बराबरको रकम सो सम्पत्ति बिक्री बापत प्राप्त गरेको रकम हुनेछ । यस प्रयोजनको लागि बजार मूल्य भन्नाले खरिद बिक्री सम्भौतामा उल्लेख गरेको रकम वा नगरपालिका लगायत कुनै स्थानीय तहले कायम गरेको मूल्य वा मालपोत कार्यालयहरुले रजिष्ट्रेशनको लागि कायम गरेको मूल्य वा त्यस्तो सम्पत्ति विगतमा धितोमा राख्ने प्रयोजनको लागि कुनै वित्तीय निकायले निर्धारण गरेको रकम आदिलाई आधार लिनु पर्दछ । यसैगरी किस्ताबन्दीको माध्यमबाट जग्गा तथा भवन खरिद गर्ने व्यक्तिको लागि निजले जति रकम आयको रुपमा समावेश गरेको छ सोही बराबर रकम खरिदकर्ताको खर्च कट्टी योग्य रकम (लागत) हुन्छ । किस्ताबन्दीको माध्यमबाट जग्गा तथा भवन खरिद वा बिक्री गर्ने व्यक्तिको लागत एवं प्राप्ती रकम कति हुने भन्ने सम्बन्धमा निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ ।

उदाहरण : ११

रमेश नेपालीले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको ललितपुर मानभवनस्थित १ रोपनी जग्गा दिनेश पहाडीलाई किस्ताबन्दीको रुपमा बिक्री गरेका रहेछन् । रमेश नेपाली तथा दिनेश पहाडीकोबीचमा किस्ताबन्दीमा खरिद बिक्री गरिने जग्गाको सम्भौतामा जग्गाको खरिद बिक्री मूल्य रु. ५ करोड, उक्त रकम भुक्तानी गर्ने अवधि १० वर्ष हुने, किस्ता प्रत्येक ६ महिनामा भुक्तानी गर्ने, किस्ता रकम समान रकमको हुने, सम्भौताको समयमा दिनेश पहाडीले रमेश नेपालीलाई रु. १ करोड भुक्तानी गर्ने र सम्भौता मितिपछि भुक्तानी हुने रकममा वार्षिक १० प्रतिशतले सामान्य ब्याज गणना हुने आदि शर्तहरु उल्लेख भएको रहेछ । किस्ताबन्दीमा रकम भुक्तानी गरेको कारणले दिनेश पहाडीले रु. ३० लाख ब्याज बापत रमेश नेपालीलाई भुक्तानी गर्नुपर्ने रहेछ ।

रमेश नेपालीले किस्ताबन्दीमा बिक्री गरेको जग्गाको रजिष्ट्रेशन

प्रयोजनको लागि कायम भएको मूल्य रु.३ करोड रहेछ । किस्ताबन्दीमा बिक्री गरेको जग्गाको सम्झौतामा खरिद बिक्री मूल्य रु.५ करोड उल्लेख भएकोले सोही मूल्यलाई नै बजार मूल्य मान्नु पर्दछ । जग्गा खरिद बिक्रीको समयमा रु.१ करोडमात्र दिनेश पहाडीले भुक्तानी गर्ने भए तापनि सम्झौतामा उल्लिखित रकम रु. ५ करोड नै सम्झौता मितिमा निःसर्ग भएको मानी रमेश नेपालीको आय भएको मान्नुपर्ने तथा दिनेश पहाडीले खर्च दावी गर्नु पर्नेछ । सम्झौतामा किस्ताबन्दीमा रकम भुक्तानी गरे बापत तिर्नुपर्ने व्याज रकम रु. ३० लाखलाई रमेश नेपालीले गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा) को निःसर्ग बापतको आयको रूपमा आय गणना गर्नु पर्दैन । उक्त व्याज रकमलाई रमेश नेपालीले लगानीको आयको रूपमा आय गणना गरी आयकर ऐनको अनुसूचि-१ को दफा १ मा तोकिएको दरले कर तिर्नु पर्नेछ ।

४.६ मृत्यु पश्चात जग्गा तथा भवनको हस्तान्तरण :

आयकर ऐनको दफा ४४ मा कुनै व्यक्तिको मृत्यु पश्चात निजको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको हस्तान्तरण भएको अवस्थामा मृतकले निःसर्ग बापत प्राप्त गरिने रकम के हुने तथा मृत्यु पश्चात त्यस्तो जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागत के हुने भन्ने सम्बन्धमा निम्नानुसार व्यवस्था रहेकोछ ।

कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको मृत्यु भई कुनै सम्पत्तिको स्वामित्व अर्को व्यक्तिमा हस्तान्तरणबाट निःसर्ग गरिएकोमा देहाय बमोजिम हुनेछ :-

- (क) सो व्यक्तिले सो निःसर्गका समयमा सो सम्पत्तिको प्रचलित बजार मूल्य बराबरको रकम निःसर्ग बापत प्राप्त गरेको मानिनेछ, र
- (ख) हस्तान्तरणबाट सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिको खण्ड (क) बराबरको रकम लागत परेको मानिनेछ ।

आयकर ऐनको उल्लिखित व्यवस्था बमोजिम कुनै व्यक्तिको मृत्यु भएको कारणबाट निजको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग बापत प्राप्त भएको मानिने रकम त्यस्तो सम्पत्तिको बजार मूल्य बराबरको रकम हुने उल्लेख भएकोछ । त्यस्तै सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागि मृत्यु भएको व्यक्तिको समावेश हुने रकम (लाभ) बराबरको रकम नै प्राप्त सम्पत्तिको कट्टीयोग्य खर्च (लागत) हुनेछ । कुनै व्यक्तिको मृत्यु हुँदाको बखत सम्पत्ति निःसर्ग गरेको मानी बजार मूल्य अनुसार सो सम्पत्तिको मूल्य अभिवृद्धि (Wealth creation) गणना गर्न र सोहि बराबर लागत आधार (Cost Base)

सम्पत्ति पाउने व्यक्तिलाई सार्न यो व्यवस्था गरिएको हो । व्यक्तिगत सम्पत्तिको करको भार नभएकाले हस्तान्तरण भएको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिमा मात्र यो दफा बमोजिम कर आधार गणना गर्न मिल्दछ ।

कुनै व्यक्तिको मृत्यु पश्चात निजको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन विभिन्नरूपमा वा विभिन्न सम्बन्धको रूपमा हस्तान्तरण हुन सक्दछ । सामान्य अवस्थामा मृत्युपश्चात हस्तान्तरण हुने जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागि मृत्यु हुने व्यक्तिको जग्गा तथा भवनको तत्कालको बजार मूल्य बराबरको रकम नै लागत खर्च मानिने व्यवस्था ऐनले गरेको छ । तर केही अपवादको अवस्थामा करको सम्बन्धमा फरक व्यवहार (Treatment) हुन सक्दछ । यसलाई निम्न अवस्थाले स्पष्ट पार्नेछ ।

- कुनै व्यक्तिको मृत्युपश्चात निजको स्वामित्वमा रहेको सम्पत्ति निजको तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भएमा जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागि त्यस्तो जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागत रकम मृत्यु भएको व्यक्तिले त्यस्तो सम्पत्ति प्राप्त गर्दा वा निर्माण गर्दा भएको खर्च वा यदि त्यस्तो जग्गा तथा भवन २०५८ साल चैत्र १९ भन्दा अगाडि खरिद गरेको वा निर्माण गरेको अवस्था भएमा २०५८ साल चैत्र १९ गतेको बजार मूल्य नै लागतको रूपमा मानिन्छ ।
- कुनै व्यक्तिले आफ्नो मृत्युपश्चात आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन अन्य कुनै व्यक्तिले निजको मृत्युपश्चात प्राप्त गर्ने भनी इच्छापत्र दिएको छ भने मृत्यु भएको व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागि निजले प्राप्त गरेको जग्गा तथा भवनको लागत मूल्य इच्छापत्र दिने व्यक्तिको मृत्यु भएको समयको त्यस्तो सम्पत्तिको बजार मूल्यलाई मानिन्छ ।
- कुनै व्यक्तिको मृत्यु भएको र मृत्यु भएको व्यक्तिको सहोदर छोरा वा छोरी नभएको कारणले मृत्यु भएको व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन अन्य कुनै व्यक्तिले अपुतालीको रूपमा प्राप्त गरेको छ भने त्यस्तो सम्पत्ति अपुतालीको रूपमा प्राप्त गर्ने व्यक्ति तीन पुस्ताभित्रको व्यक्ति भएमा मृत्यु भएको व्यक्तिले सम्पत्ति प्राप्त गर्ने सन्दर्भमा खर्च गरेको रकम यदि त्यस्तो सम्पत्ति आयकर ऐन, २०५८ प्रारम्भ

हुनुपूर्व नै प्राप्त गरेको भएमा २०५८ चैत्र १९ गतेको मितिको बजार मूल्य बराबरको रकम नै प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागि सो सम्पत्तिको लागत हुनेछ। यदि मृत्यु हुने व्यक्तिको जग्गा तथा भवन तीन पुस्ताभन्दा बाहिरको व्यक्तिले अपुतालीको रूपमा प्राप्त गरेको छ भने त्यसरी जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागि प्राप्त गरेको जग्गा तथा भवनको लागत रकम मृत्यु भएको व्यक्तिको मृत्युको समयको बजार मूल्य बराबर हुन्छ।

- कुनै व्यक्तिको मृत्युपश्चात निजको स्वामित्वमा रहेको सम्पत्ति निजको तीन पुस्ताभित्र वा निजको इच्छापत्र अनुसार वा अपुतालीको रूपमा कुनै व्यक्तिलाई हस्तान्तरण भएको अवस्था बाहेक अन्यरूपमा समेत हस्तान्तरण हुन सक्दछ।

उदाहरण :११क.

रमेशले प्रवेशसँग रु.५० लाख ऋण लिएको र सो ऋण लिने सन्दर्भमा रमेशले जमानीको रूपमा आफ्नो नाममा काठमाडौँस्थित गोठारमा रहेको १ रोपनी जग्गाको तमसुक गरिदिएका रहेछन्। रमेशले जमानीको रूपमा तमसुक गरिदिएको जग्गाको तमसुक गरिदिएको मितिको बजार मूल्य रु. ५० लाख रहेको रहेछ। रमेशले प्रवेशसँग लिएको ऋण रकम भुक्तानी नगर्दै निजको मृत्यु भएछ। प्रवेशले आफूले रमेशलाई दिएको ऋण बापतको रकम प्राप्त नहुँदै रमेशको मृत्यु भएकोले निज रमेशले ऋण लिँदा गरिदिएको तमसुकको आधारमा जमानी बापत राखेको जग्गा आफ्नो नाममा हस्तान्तरणको लागि निवेदन दिएको रहेछ। प्रवेशले जमानी लिएको समयमा जग्गाको मूल्य रु.५० लाख रहेको तर सो जग्गाको बजारमूल्य रमेशको मृत्यु भएको समयमा रु.९० लाख रहेछ। यस अवस्थामा रमेशको मृत्युपश्चात प्रवेशलाई हस्तान्तरण भएको जग्गाको रमेशको लागि सो जग्गा बापतको प्राप्त रकम रु.९० लाख हुने र जग्गा प्राप्त गर्ने प्रवेशको लागि सो जग्गाको लागत रकम रु.९० लाख हुन्छ। रमेशको मृत्यु भएको भएपनि रमेशको तर्फबाट रकम प्राप्त गर्ने व्यक्तिले यस कारोबारमा भएको पुँजीगत लाभ रु.चालिस लाखमा अग्रिम कर दाखिला गर्नुपर्दछ।

उदाहरण : ११ख.

रसेन्द्रले २०७४।५।१ मा रु.१ करोडमा एउटा जग्गा खरिद गरेका रहेछन् । उक्त जग्गा खरिद गर्न उपेन्द्रसँग कर्जा लिएका रहेछन् र सो कर्जाको सुरक्षणको निमित्त सोही जग्गा धितोबन्धक पास गरिदिएका रहेछन् । २०७६।१।६ मा निजको मृत्यू भएछ । कर्जाको शर्त बमोजिम उक्त जग्गामा उपेन्द्रको स्वामित्व कायम हुन गएको रहेछ । सो समयमा उक्त जग्गाको बजार मुल्य रु.१ करोड ३० लाख रहेछ ।

यस अवस्थामा रसेन्द्रले निःसर्ग गरेको मानिने जग्गामा लाभको निम्नानुसार गणना गर्नु पर्दछः

आम्दानी (Incoming) रु.१,३०,००,०००

(निजको मृत्यूको बखतको सो घरजग्गाको बजार मूल्य)

सो सम्पत्ति बापतको खर्च (Outgoing) रु.१,००,००,०००

लाभ रु.३०,००,०००

यस प्रकार सो जग्गाको निःसर्गमा रु.३० लाख लाभ हुन्छ र सो लाभमा कर तिर्ने दायित्व सो सम्पत्तिको प्राप्तकर्ता अर्थात् उपेन्द्रको हुनेछ ।

उदाहरण : ११ग.

रसेन्द्रले २०७४।५।१ मा रु.१ करोडमा एउटा जग्गा खरिद गरेका रहेछन् । २०७६।१।६ मा निजको मृत्यू भएछ र मृत्यूपश्चात सो सम्पत्ति निजको छोरा रविन्द्रमा हस्तान्तरण भएको रहेछ । सो समयमा उक्त जग्गाको बजार मुल्य रु.१ करोड ३० लाख रहेछ । यस अवस्थामा रसेन्द्रले निःसर्ग गरेको मानिने उक्त जग्गा तीन पुस्ताभित्र बिक्री बाहेक अन्य किसिमले हस्तान्तरण भएकोले गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति नमानिने हुँदा त्यस्तो अवस्थामा यो दफा आकृष्ट हुदैन र लाभको गणना पनि हुदैन । तर, सोही सम्पत्ति छोरा रविन्द्रले निःसर्ग गरेमा र निःसर्गको समयमा सो सम्पत्ति गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषामा पर्ने भएमा रविन्द्रले लागत (खर्च) दावी गर्दा निजको बुवा रसेन्द्रले मिति २०७६।१।६ मा दावी गर्न पाउने हदसम्म मात्र दावी गर्न पाउंदछन् ।

४.७ सम्पत्ति वा दायित्वको थमौति (Retention) सहितको निःसर्ग

कुनै अवस्थामा कुनै व्यक्तिको आफ्नो सम्पत्ति आफ्नो स्वामित्वमा रहने भए तापनि सम्पत्ति निःसर्ग भएको मानिन्छ । आयकर ऐन, २०५८ ले केही अवस्थामा व्यक्तिको सम्पत्ति निजकै स्वामित्वमा रहने भए तापनि त्यसलाई निःसर्ग भएको मानिन्छ । यस किसिमले सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन)लाई थमौति सहितको निःसर्ग भनिन्छ । आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४१ मा यस सम्बन्धमा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेकोछ :

दफा ४१: सम्पत्ति वा दायित्वको थमौति (रिटेन्सन) सहितको निःसर्ग :
“कुनै व्यक्तिले दफा ४० को उपदफा (३) को खण्ड (ग), (घ), (ङ) र (च) मा उल्लिखित कुनै पनि तरिकाले कुनै सम्पत्ति वा दायित्व निःसर्ग गरेमा देहाय बमोजिम हुनेछ ।”

(क) सम्पत्तिको सम्बन्धमा :

- (१) सो व्यक्तिलाई निःसर्ग बापत निःसर्गको समयमा सो सम्पत्तिको बजार मूल्य बराबरको रकम प्राप्त भएको मानिनेछ, र
- (२) सो सम्पत्ति पुनः निःसर्ग हुँदा यो दफा बमोजिम निःसर्ग भएको बखतसम्म त्यस्तो सम्पत्ति बापत गरिएको खूद खर्चहरू (नेट आउट गोइङ्ग) प्राप्ति रकम बराबरको रकम भए सरह मानिनेछ ।

यस दफामा भएको व्यवस्था अन्तर्गत कुनै व्यक्तिको जग्गा तथा भवन निःसर्ग भएमा निःसर्ग भएको भनी मानिएको जग्गा तथा भवन निःसर्ग मानिएको समयको त्यस्तो सम्पत्तिको बजार मूल्य बराबरको रकम निःसर्ग बापत प्राप्त भएको मानिन्छ । यसैगरी निःसर्ग भएको भनी मानिएको सम्पत्ति पुनः निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको लागत खर्च निःसर्ग मानिएको समयसम्मको प्राप्त मानिएको रकम तथा सोसँग सम्बन्धित अन्य खर्चहरू बराबरको रकम हुनेछ । प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा तथा भवनको थमौति सहितको निःसर्ग आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४० को उपदफा (३) को खण्ड (घ) मा उल्लेख भएको अवस्था भएमा आकर्षित हुन्छ । यस दफामा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेकोछ :

दफा ४० को उपदफा (३) : “उपदफा (१) र (२) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि कुनै व्यक्तिले कुनै सम्पत्ति वा दायित्वको देहायका अवस्थाहरूमा निःसर्ग गरेको मानिनेछ ।”

दफा ४० को उपदफा (३) को खण्ड (घ) : "कुनै व्यक्तिले व्यावसायिक सम्पत्ति, गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति, हासयोग्य सम्पत्ति वा व्यापार मौज्जातको किसिम फेरिने गरी त्यस्तो सम्पत्ति निजले प्रयोग गर्न थालेको अवस्थामा सो सम्पत्तिको फेरिएको स्वरूप प्रयोग गर्नुभन्दा तत्काल अघि ।"

आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४० ले निःसर्गको सम्बन्धमा उल्लेख गरी सोही दफाको उपदफा (३) ले वास्तविक रूपमा स्वामित्व हस्तान्तरण नभए तापनि कर प्रयोजनको लागि हस्तान्तरण भए सरह (Deemed Disposal) मानिन्छ। ऐनले व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको सम्पत्ति त्यस्को प्रयोग वा प्रकृतिको आधारमा विभिन्न समूहमा वर्गीकरण गरेको छ। कुनै समयमा एउटा समूहमा पर्ने सम्पत्ति सोको प्रयोग अन्य प्रयोजनको लागि प्रयोग हुन थालेमा सो सम्पत्ति सोही समयमा निःसर्ग भए सरह हुने भन्ने व्यवस्था ऐनको दफा ४० को उपदफा (३) को खण्ड (घ) मा उल्लेख भएकोछ। यदि कुनै व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन (गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति) लाई सो व्यक्तिले व्यवसायमा प्रयोग गर्न थालेमा त्यसरी व्यवसायमा प्रयोग गर्न शुरु गरेको समयबाट सो सम्पत्ति विगतमा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको समूहमा रहेको भएपनि ऐनको उपर्युक्त व्यवस्था अनुसार सो सम्पत्ति व्यापार मौज्जात हुन्छ। यसलाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ।

उदाहरण : १२

रामशरण बस्नेतको काठमाण्डौंस्थित कोटेश्वरमा २ रोपनी जग्गा रहेछ। सो जग्गा निजले २०६० सालमा रु.७० लाखमा खरिद गरेका रहेछन्। रामशरण बस्नेतले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको सो जग्गालाई विकास गरी त्यसलाई घडेरीको रूपमा बिक्री गर्ने उद्देश्यले २०७० साल वैशाखमा पहुँच सडक (Access Road) ढल निकास (Sewerage System) आदि पूर्वाधार विकास गरेछन। उक्त जग्गाको २०७० साल वैशाखमा रु.२ करोड बजार मूल्य रहेछ। रामशरण बस्नेतले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको गैर व्यावसायिक सम्पत्ति (जग्गा) लाई व्यापार मौज्जातको रूपमा रुपान्तरण गरी निःसर्ग गर्ने मनसायले लिएकोले उक्त जग्गालाई रुपान्तरण गर्ने समयमा सोको बजार मूल्य रु.२ करोड भएकोले गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषा अन्तर्गत पर्दछ। यसरी गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति व्यापारिक मौज्जातमा फेरिएको र स्वामित्व भने रामशरण बस्नेतकै नाममा रहेकोले सो जग्गा ऐनको माथि उल्लिखित व्यवस्था बमोजिम थमौति सहित निःसर्ग भएको मानिन्छ। यस अवस्थामा रामशरण बस्नेतको गैर

व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति निःसर्ग हुने र सो बापत सोको बजार मूल्य रु.२ करोड प्राप्त भएको मानिन्छ। यस रकमबाट निजले उक्त जग्गा खरिद गर्दा भएको खर्च रु.७० लाख घटाउँदा हुने लाभ रु.एक करोड तीस लाखमा अग्रिम कर हिसाब गरी दाखिला गर्नु पर्दछ। रामशरण बस्नेतले उक्त जग्गा विकास गर्ने क्रममा सडक निर्माणमा रु.५० लाख तथा ढल बनाउन रु.३० लाख खर्च भएको रहेछ। यसरी जग्गा विकास गरी सबै जग्गा बिक्री गर्दा रु.३ करोड ५० लाख प्राप्त भएछ। यस अवस्थामा रामशरण बस्नेतको व्यापार मौज्जात (जग्गा) को बिक्री बापत प्राप्त रकम रु.३ करोड ५० लाख हुने र सो बापतको खर्चहरु निःसर्ग भएको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा) को आय भएको रु.२ करोड, सडक निर्माणमा खर्च भएको रु.५० लाख तथा ढल बनाउन भएको खर्च रु.३० लाख गरी खुद खर्च (कट्टीयोग्य लागत) रु.२ करोड ८० लाख हुन्छ। रामशरण बस्नेतको थर्मोति सहित निःसर्ग भएको जग्गाको प्राप्त भएको रकम रु.३ करोड ५० लाखबाट कट्टी गर्न पाउने खर्च रु.२ करोड ८० लाख घटाउँदा बाँकी हुने आउने रकम रु.७० लाख लाभ हुन्छ। यसमा निजले पुँजीगत लाभकर नभै व्यवसायको आयमा लाग्ने आयकर तिर्नु पर्दछ। तर यो जग्गा निसर्ग हुँदा निसर्ग मूल्यमा मालपोत कार्यालयले रजिष्ट्रेशन पारित गर्दा आयकर ऐन २०५८ को दफा ९५क. को उपदफा (६)बमोजिम अग्रिम कर असुल गर्नुपर्दछ।

४.८ सम्बद्ध व्यक्तिलाई जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण गरेमा वा अन्य गैर बजार हस्तान्तरण गरेमा

आयकर ऐन, २०५८ को दफा २ खण्ड (क न) ले सम्बद्ध व्यक्तिको परिभाषा निम्नानुसार गरेको छ।

“सम्बद्ध व्यक्ति” भन्नाले एक अर्को व्यक्तिको मनसाय अनुसार काम गर्ने एक वा एक भन्दा बढी व्यक्ति वा त्यस्ता व्यक्तिहरूको समुह सम्भनु पर्छ र सो शब्दले देहायका व्यक्तिहरू समेतलाई जनाउँछ :

- (१) प्राकृतिक व्यक्ति र सो व्यक्तिको नातेदार वा कुनै व्यक्ति वा सो व्यक्तिको साभेदार,
- (२) विदेशी स्थायी संस्थापन र सो संस्थापनमा स्वामित्व भएको व्यक्ति, र
- (३) कुनै निकाय आफै वा आफुसँग सम्बन्धित अन्य व्यक्ति वा सहयोगी निकाय वा त्यस्ता सहयोगी निकायसँग सम्बन्धित अन्य कुनै व्यक्ति वा निकायसँग मिलेर कुनै निकायको आय, पुँजी वा मताधिकारको

पचास प्रतिशत वा सोभन्दा बढी हिस्सा नियन्त्रण गर्ने वा सोबाट फाइदा प्राप्त गर्ने निकाय ।

तर देहायका व्यक्ति सम्बद्ध व्यक्ति हुने छैन :

(क) कर्मचारी,

(ख) विभागले सम्बद्ध व्यक्ति होइन भनी तोकेको व्यक्ति ।

आयकर ऐन, २०५८ ले उपर्युक्त अनुसार सम्बद्ध व्यक्तिको परिभाषा गरेको भए तापनि प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा तथा भवनको निःसर्गको सम्बन्धमा सम्बद्ध व्यक्तिको मुख्य परिभाषा तथा त्यसको खण्ड (१) मात्र सम्बन्धित हुन्छ । यसै सम्बन्धमा खण्ड (१) मा नातेदारलाई सम्बद्ध व्यक्तिमा समावेश गरेको छ । आयकर ऐनले नातेदारको समेत परिभाषा निम्नानुसार गरेको छ :

“नातेदार” भन्नाले प्राकृतिक व्यक्तिको पति,पत्नी, छोरा, छोरी (धर्मपुत्र, धर्मपुत्रीसमेत), बाबु, आमा,बाजे,बज्यै, दाजु, भाई, भाउजु, बुहारी, दिदी, बहिनी, सासु, ससुरा, साला, जेठान, साली जेठीसासु, काका, काकी, भतिजा, भतिजी, नाती र नातिनी सम्फनुपर्छ ।

कुनै व्यक्तिले जग्गा तथा भवन विक्री तथा अन्य कुनै माध्यमबाट हस्तान्तरण गर्दा सम्बद्ध व्यक्तिलाई गरिएको हस्तान्तरणमा वास्तविक बजार मूल्य प्रतिबिम्बित नभई करको दायित्व कम गर्ने पबन्ध हुन सक्ने भएकोले त्यसलाई नियन्त्रण गर्न ऐनको दफा ४५ मा विशेष व्यवस्था गरेकोछ । ऐनको दफा ४५ मा यस सम्बन्धमा निम्नानुसार व्यवस्था रहेको छ :

दफा ४५: सम्बद्ध व्यक्तिहरूबीचको हस्तान्तरण र अन्य गैर बजार हस्तान्तरणहरू :- (१) कुनै व्यक्तिले कुनै सम्पत्ति सम्बद्ध व्यक्तिलाई वा कुनै अन्य व्यक्तिलाई कुनै प्रतिफल नलिई हस्तान्तरण गरी सो सम्पत्ति निःसर्ग गरेमा देहाय बमोजिम हुनेछ :-

(क) सो व्यक्तिले सो सम्पत्तिको निःसर्गबाट सो सम्पत्तिको निःसर्ग हुनु तत्काल अघि सो सम्पत्तिको बजार मूल्य वा सो सम्पत्ति बापत भएको खुद खर्चमध्ये जुन बढी हुन्छ सो रकम प्राप्त गरेको मानिनेछ, र

(ख) खण्ड (क) मा उल्लेख भए बराबरको रकम हस्तान्तरणबाट सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागत परेको मानिनेछ,

तर दफा ४३ र ४४ को व्यवस्था लागु हुने अवस्थामा यो व्यवस्था लागु हुने छैन ।

(ग) ऐनको दफा २ को खण्ड (द) को उपखण्ड (५) बमोजिम हस्तान्तरण भइएको सम्पत्तिको हकमा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको लागत नै हस्तान्तरण भई सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागत परेको मानिनेछ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि कुनै व्यक्तिले व्यावसायिक सम्पत्ति, गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति वा व्यापारिक मौज्जातका रूपमा रहेको सम्पत्तिको स्वामित्व सम्बद्ध व्यक्तिलाई हस्तान्तरण गरी निःसर्ग गरेमा र उपदफा (६) बमोजिमका कुराहरू पुरा भएमा देहाय बमोजिम हुनेछ :

(क) सो निःसर्गको तत्काल अघि सो सम्पत्ति बापत भएको खुद खर्च बराबरको रकम सो निःसर्ग बापत सो व्यक्तिले प्राप्त गरेको मानिनेछ,, र

(ख) खण्ड (क) मा उल्लेख भए बराबरको रकम हस्तान्तरणबाट सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागत परेको मानिनेछ ।

(६) उपदफा (२), (३) र (५) को प्रयोजनको लागि देहाय बमोजिमका कुराहरू पुरा गरेको हुनु पर्नेछ :

(ख) निःसर्ग गरिएको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति वा कुनै लगानीको हासयोग्य सम्पत्ति निःसर्ग गर्ने व्यक्तिबाट हस्तान्तरण गरिएको तत्काल पछिको सम्बद्ध व्यक्तिको व्यावसायिक सम्पत्ति, गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति, हासयोग्य सम्पत्ति वा व्यापार मौज्जात हुनेछ ।

(च) अवस्था अनुसार उपदफा (२), (३), वा (५) अनुसारको छनौट लागू गर्न सो व्यक्ति तथा सम्बद्ध व्यक्ति दुवैबाट लिखित रूपमा अनुरोध गर्नु पर्नेछ ।

माथि आयकर ऐनको दफा ४५ को सम्पूर्ण उपदफा एवं खण्डहरू उल्लेख नगरी प्राकृतिक व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति अन्तर्गतको जग्गा तथा भवनको निःसर्गको सन्दर्भमा आकर्षित हुने व्यवस्थाहरू मात्र उल्लेख गरिएको छ । कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन निजले असम्बद्ध व्यक्तिहरूलाई विक्री वा अन्य माध्यमले हस्तान्तरण नगरी आफ्नोनातेदारलाई हस्तान्तरण गरेको अवस्थामा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले हस्तान्तरण गरेको जग्गा तथा भवन बापत आयमा समावेश गर्ने रकम कसरी गणना गर्ने र त्यस्तो सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिको हकमा सम्पत्तिको लागत कसरी गणना गर्ने भन्ने व्यवस्था ऐनको दफा ४५ को उपदफा (१) मा उल्लेख भएकोछ । सम्बद्ध व्यक्तिहरूको बीचमा हुने खरिद विक्री स्वतन्त्र बजारको सिद्धान्त अनुसार नहुन सक्ने र यस किसिमको व्यवहारबाट गरेको दायित्व कम हुने वा गरेको दायित्वलाई स्थगन

(Deferred) गर्न सक्ने सम्भावनालाई रोक्न यस्तो व्यवस्था गरिएको हो । यदि कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको भवन आफ्नो नातेदारलाई जुनसुकै माध्यमले बिक्री वा हस्तान्तरण गरेको छ भने हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले जग्गा तथा भवनको खरिद वा निर्माण गर्दा भएको खर्च अर्थात लागत रकम वा त्यस्तो जग्गा तथा भवनको बजार मूल्य मध्ये जुन रकम बढी हुन्छ, सो रकम जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण बापतको आयमा समावेश हुने रकमको रूपमा गणना गर्नु पर्दछ । त्यस्तै जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण भई प्राप्त गर्ने व्यक्तिको हकमा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको आयमा समावेश भएको रकम बराबरको रकम नै सो सम्पत्तिको लागतको रूपमा खर्च दावी गर्नु पर्दछ । कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले आफ्नो नातेदारलाई जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण गरेको छ तर हस्तान्तरण भएको व्यक्ति तीन पुस्ताभित्रको भएको र बिक्री बाहेक अन्य माध्यमले हस्तान्तरण भएको छ भने त्यस्तो हस्तान्तरणको सम्बन्धमा खण्ड (ग) मा उल्लेख भएको व्यवस्था लागु हुन्छ र सो सम्बन्धमा **तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनको लागत गणना** खण्डमा उल्लेख भएको छ । त्यस्तै पति, पत्नी वा पूर्वपति, पत्नीको बीचमा भएको कारोबार तथा कुनै व्यक्तिको मृत्युपश्चात हस्तान्तरण भएको अवस्थामा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको हकमा आयमा समावेश गर्नुपर्ने रकम तथा हस्तान्तरण भई प्राप्त गर्ने व्यक्तिको हकमा सम्पत्ति बापतको लागत खर्च कसरी गणना गर्ने भन्ने सम्बन्धमा माथि सम्बन्धित शीर्षकमा उल्लेख भएकोछ । अतः यसमा उल्लिखित अवस्था बाहेक अन्य सम्बद्ध व्यक्तिलाई हस्तान्तरण गरेको अवस्थामा आयमा समावेश गर्नुपर्ने तथा लागत गणना गर्ने सम्बन्धमा मात्र उल्लेख भएकोछ । ऐनको यस व्यवस्थालाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ ।

उदाहरण : १३

समिर भण्डारीले आफ्नो नाममा काठमाडौंस्थित महाराजगंजमा १ रोपनी जग्गामा बनेको तीन तलाको भवन आफ्नो जेठान अमिर शर्मालाई रु.३ करोडमा बिक्री गरेका रहेछन् । समिरले उक्त जग्गा २०६० सालमा रु.१ करोडमा खरिद गरेका रहेछन् । खरिद गर्दा मालपोत तथा अन्य खर्च सहित रु.५ लाख खर्च गरेका रहेछन् । निज समिर भण्डारीले सो जग्गामा २०६५ सालमा तीन तलाको भवन निर्माण गरेका रहेछन् । भवन निर्माणको लागि विकास कन्स्ट्रक्सनसँग रु.३ करोडमा सम्झौता गरेका रहेछन् । सो बाहेक भवनको नक्शापास तथा डिजाइन एवम् ड्रइङको सन्दर्भमा रु.१० लाख खर्च गरेका रहेछन् । समिर भण्डारीको उक्त जग्गा खरिद तथा भवन निर्माणकालागि माथि उल्लेख भएको सबै खर्चहरू समावेश गर्दा कूल खर्च रु.४ करोड १५ लाख भएको रहेछ । समिर भण्डारीले हस्तान्तरण गरेको जग्गा तथा भवनको लागत खर्च रु.४ करोड १५ लाख भएको तर त्यस्को

बिक्री मूल्य अर्थात बजार मूल्य रु.३ करोड रहेको छ । समिर भण्डारी तथा अमिर शर्मा नातेदार भएको जग्गा तथा भवन जेठानलाई हस्तान्तरण गरेकोले जेठान तीन पुस्ताभित्रको समेत नभएको सम्बन्धमा यो हस्तान्तरण सम्बद्ध व्यक्तिलाई गरेको हस्तान्तरण भएकोले यस कारोबारमा ऐनको दफा ४५ को उपदफा (१) आकर्षित हुन्छ । उपदफा (१) मा भएको व्यवस्थामा सम्बद्ध व्यक्तिलाई जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण गर्दा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले हस्तान्तरण गरेको जग्गा तथा भवनको लागत खर्च वा बजार मूल्य जुन बढी हुन्छ सो बराबरको रकम नै त्यस्तो जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण बापतको समावेश गरिनुपर्ने आय हुने उल्लेख छ । ऐनको यस व्यवस्था बमोजिम समिर भण्डारी तथा अमिर शर्मा एक आपसमा नातेदार भएकोले समिर भण्डारीले हस्तान्तरण गर्न लागेको जग्गा तथा भवनको कूल लागत खर्च रु.४ करोड १५ लाख भएको तर सो सम्पत्तिको बजार मूल्य रु.३ करोड कायम गरी हस्तान्तरण गर्न लागेको भए तापनि ऐनको यस व्यवस्थाको अधिनमा रहि समिर भण्डारीले जग्गा तथा भवनको हस्तान्तरण बापतको आय रु.४ करोड १५ लाख गणना गर्नु पर्दछ र त्यस्तै अमिर शर्माले प्राप्त गरेको जग्गा तथा भवनको खर्च (लागत) रु.४ करोड १५ लाख कायम गर्नु पर्दछ ।

उदाहरण : १३क.

रसेन्द्रले २०६९।५।१ मा रु.१ करोडमा एउटा जग्गा खरिद गरेका रहेछन् । उक्त जग्गामा सोही वर्ष रु.५ लाख खर्च गरी पर्खाल समेत लगाएका रहेछन् । निजले उक्त जग्गा दिनेश भन्ने व्यक्तिलाई २०७०।६।५ मा बकसपत्र गरिदिएका रहेछन् । सो समयमा उक्त जग्गाको बजार मूल्य रु.१ करोड १० लाख रहेछ ।

यस अवस्थामा रसेन्द्रले निःसर्ग गरेको मानिने जग्गामा लाभको निम्नानुसार गणना गर्नु पर्दछ:

आम्दानी (Incoming) रु.१,१०,००,०००

(निजले बकसपत्र गरिदिएको सो घरजग्गाको बजार मूल्य)

सो सम्पत्ति बापतको खर्च (Outgoing) रु.१,०५,००,०००

लाभ रु.५,००,०००

यस प्रकार सो जग्गाको निःसर्गमा रु.५ लाख लाभ हुन्छ र सो लाभमा कर तिर्ने दायित्व सो सम्पत्ति निःसर्ग गर्ने व्यक्ति अर्थात रसेन्द्रको हुनेछ । सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्ति अर्थात दिनेशको लागि सो सम्पत्तिको लागत रु.१ करोड १० लाख मानिनेछ ।

यदि हस्तान्तरणको समयमा उक्त सम्पत्तिको बजार मूल्य रु.१ करोड २

लाख भएको भए रसेन्द्रले निःसर्ग गरेको मानिने जग्गामा लाभको निम्नानुसार गणना गर्नु पर्दछः

आम्दानी (Incoming) रु.१,०५,००,००० (निजले बकसपत्र गरिदिएको सो घरजग्गाको बजार मूल्य)

सो सम्पत्ति बापतको खर्च (Outgoing) रु. १,०५,००,०००

लाभ

०

यस प्रकार सो जग्गाको निःसर्गमा लाभ हुदैन । त्यस्तै, सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्ति अर्थात दिनेशको लागि सो सम्पत्तिको लागत रु.१ करोड ५ लाख मानिनेछ ।

तर पति, पत्नि वा पूर्वपति, पूर्वपत्नीबीच दफा ४३ लागू हुने अवस्थाको सम्पत्ति हस्तान्तरण एवं प्राकृतिक व्यक्तिको मृत्युपश्चात हुने निजको सम्पत्ति हस्तान्तरणको अवस्थामा यो अवस्था लागू हुदैन ।

४.९ गैर बजार हस्तान्तरण :

कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन स्वतन्त्र बजारको नियम अनुसार विक्री नगरी वा आफ्नो तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण नगरी कुनै प्राकृतिक व्यक्ति वा सामाजिक सेवामा संलग्न संघ संस्था वा विद्यालय आदिलाई चन्दा वा दान वा उपहार दिएर हस्तान्तरण गर्न सक्दछ । कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन दान, चन्दा वा उपहारको माध्यमले हस्तान्तरण गरेकोछ भने ऐनको यस प्रयोजनको लागि यस्तो हस्तान्तरण गैर बजार हस्तान्तरण मानिनेछ। कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको सम्पत्ति कसलाई कुन माध्यमले हस्तान्तरण गर्ने हो भन्ने निर्णय हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले गर्ने भए तापनि त्यस किसिमको हस्तान्तरणबाट आयकरमा के असर पर्दछ वा त्यस्तो हस्तान्तरणको सम्बन्धमा ऐनको कुन व्यवस्था अनुसार आयको गणना वा प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागि दाबीयोग्य खर्च हुन्छ हेर्नुपर्ने हुन्छ । कुनै व्यक्तिले कुनै मूल्य वा प्रतिफल नलिई आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण गर्दछ भने त्यस्तो हस्तान्तरण गैर बजार हस्तान्तरण हुन्छ र त्यस्तो हस्तान्तरणको हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको हस्तान्तरण बापतको आयमा समावेश गर्नुपर्ने रकम एवं त्यस्तो सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिले प्राप्त गरेको सम्पत्तिको लागत गणना ऐनको दफा ४५ को उपदफा (१) मा भएको व्यवस्था बमोजिम गर्नु पर्दछ । कुनै व्यक्तिले आफ्नो सम्पत्ति गैर बजार हस्तान्तरणको रुपमा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले हस्तान्तरण

गरेको सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) प्राप्त गर्दा कति लागत परेको थियो र सोको हस्तान्तरण गर्दा बजार मूल्य कति थियो तुलना गर्दा जुन रकम बढी हुन्छ सोही रकमलाई हस्तान्तरण बापत लाभको रूपमा गणना गर्नु पर्दछ । त्यस्तै गैर बजार हस्तान्तरणको रूपमा सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) प्राप्त गर्ने व्यक्तिको हकमा त्यस्तो सम्पत्ति हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले आयको रूपमा समावेश गरेको रकम बराबरको रकम नै खर्च कट्टी योग्य (लागत) रकम हुन्छ । गैरबजार हस्तान्तरणको लागत वा खर्च दाबी गर्ने रकमलाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ ।

उदाहरण : १४

हरिभक्त उपाध्यायको ललितपुरस्थित सानेपामा १ रोपनी जग्गा रहेछ । निजले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको सो जग्गा मातातिर्थमा रहेको नवजीवन वृद्धाश्रमलाई दान दिएका रहेछन् । हरिभक्त उपाध्यायले नवजीवन वृद्धाश्रमलाई दान दिई गरेको हस्तान्तरणको प्रकृति गैरबजार हस्तान्तरण हो । हरिभक्त उपाध्यायले दान दिएको जग्गा निजले २०६५ सालमा रु.१ करोडमा खरिद गरेका रहेछन् तर सो २०७१ साल वैशाखमा नवजीवन वृद्धाश्रमलाई हस्तान्तरण गर्दाको बजार मूल्य रु.१ करोड ५० लाख रहेछ । यस अवस्थामा हरिभक्त उपाध्यायले हस्तान्तरण गरेको जग्गाको लागत मूल्य रु.१ करोड रहेको तर सो जग्गाको बजार मूल्य रु.१ करोड ५० लाख रहेको रहेछ । हरि भक्त उपाध्यायले दानको रूपमा गरेको निःसर्ग गैरबजार हस्तान्तरण भएकोले निजको जग्गा हस्तान्तरण नवजीवन वृद्धाश्रमको लागि जग्गाको लागत रु.१ करोड ५० लाख हुन्छ । यसरी कायम हुने लाभ रकम रु.५० लाखमा पुँजीगत लाभकर आकर्षित हुन्छ । यसैले हरिभक्तले रु. ५० लाखमा लाग्ने पुँजीगत लाभकर दाखिला गर्नुपर्दछ ।

४.१० जग्गा तथा भवनको प्रतिस्थापन सहितको अस्वेच्छिक निःसर्ग :

कुनै समयमा वा कुनै खास अवस्था वा परिस्थितिमा कुनै व्यक्तिको आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन आफ्नो स्वेच्छाले नभई अन्य कारणले समेत निःसर्ग गर्नुपर्ने हुन्छ । यसरी परिस्थितिजन्य कारणबाट हुने निःसर्गको सम्बन्धमा आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४६ मा विशेष व्यवस्था रहेको छ । ऐनमा सो सम्बन्धमा निम्नानुसार व्यवस्था रहेकोछ ।

दफा ४६ सम्पत्ति वा दायित्वको प्रतिस्थापन सहितको अस्वेच्छिक निःसर्गः- (१) कुनै व्यक्तिले दफा ४० को उपदफा (१) मा उल्लिखित तरिकाहरूमध्ये कुनैपनि तरिकाले कुनै सम्पत्ति अस्वेच्छिक रूपमा निःसर्ग गरेको एक वर्षभित्र सो सम्पत्तिको बदला सोही किसिमको अर्को सम्पत्तिको स्वामित्व प्राप्त गरी यो दफा लागु हुन लिखितरूपमा अनुरोध गरेमा देहाय बमोजिम हुनेछ :

(क) सो व्यक्तिले देहाय बमोजिमको रकमहरूको योग बराबरको रकम सो निःसर्ग बापत प्राप्त गरेको मानीनेछ :

(१) निःसर्ग हुनुभन्दा तत्काल अघि सो सम्पत्ति बापतका खूद खर्च, र

(२) सो प्रतिस्थापित सम्पत्ति प्राप्त गर्दा गरिएको खर्च भन्दा सो निःसर्गबाट प्राप्त गरिएको रकम बढी भए यस्तो बढी भए जति रकम, र

(ख) सो व्यक्तिले प्रतिस्थापित सम्पत्ति प्राप्त गर्दा देहाय बमोजिमको रकमहरूको योग बराबरको रकम खर्च गरेको मानिनेछ, :

(१) निःसर्ग हुनुभन्दा तत्काल अघि निःसर्ग गरिएको सम्पत्ति बापतका खूद खर्चहरू, र

(२) सो निःसर्गबाट प्राप्त गरिएको रकमभन्दा सो प्रतिस्थापित सम्पत्ति प्राप्त गर्दा भएको खर्च बढी भए यस्तो बढी भए जति खर्च

जग्गा तथा भवनको अस्वेच्छिक निःसर्गको अवस्था विशेष गरी सरकारले पूर्वाधारको विकास गर्ने क्रममा हुन आउँछ। सरकारले सडक, बिमानस्थल, नहर वा त्यस्तै कुनै पूर्वाधार निर्माण गर्न जनताको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनहरू अधिग्रहणको माध्यमबाट प्राप्त गर्दछ। कुनै व्यक्तिको आफ्नो वास्तविक इच्छा वा चाहाना नहुँदा नहुँदै स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको हक अधिकार वा भोगचलन छाडनु पर्नेगरी भएको निःसर्ग अस्वेच्छिक निःसर्ग हुन्छ। यस प्रकारको हस्तान्तरण अन्तर्गत जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने सरकार वा कानूनद्वारा अधिकार प्राप्त कुनै निकायले जग्गा तथा भवनको बजार मूल्य अनुसारको रकम मुआब्जा वा क्षतिपूर्तिको रूपमा भुक्तानी गर्दछ। जग्गा तथा भवन यस माध्यमले हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले प्राप्त गरेको मुआब्जा तथा क्षतिपूर्ति बापत प्राप्त रकम निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवन बापतको आयको रूपमा गणना हुन्छ। यसरी हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनमा स्वामित्व भएको व्यक्तिले त्यस्तो जग्गा तथा भवन खरिद गरेको वा निर्माण गर्दा भएको खर्च तथा त्यस उप्रान्त

हस्तान्तरण पूर्व भएको कुनै पुँजीकृत गरिनुपर्ने खर्च भए सो समेत समावेश गरी खर्च दावी गर्न पाउँछ। यसलाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ।

उदाहरण : १५

सन्तोष शर्माले काठमाडौँस्थित गोकर्णमा २०६५ सालमा रु.२५ लाखमा १ रोपनी जग्गा खरिद गरेका रहेछन्। उनले त्यस जग्गामा २०६८ सालमा २ तलाघर निर्माण गरेका रहेछन् र सो घर निर्माणको लागि रु.३० लाख खर्च गरेका रहेछन्। घर जग्गाको सुरक्षाको लागि निजले २०७० सालमा रु.५ लाख खर्च गरी पर्खाल लगाएका रहेछन्। नेपाल सरकारले २०७१ सालमा गोकर्णमा क्रिकेट रंगशाला बनाउने निर्णय गरी त्यसको लागि आवश्यक पर्ने जग्गा अधिग्रहण गर्ने प्रचलित बजार मूल्य अनुसार जग्गाको मुआब्जा तथा कसैको घर समेत भएमा त्यसको क्षतिपूर्ति दिने समेत निर्णय गरेको रहेछ। सरकारको उपर्युक्त निर्णय अनुसार क्रिकेट रंगशाला बनाउनको लागि अधिग्रहण गरिने स्थानभित्र सन्तोष शर्माको घरजग्गा समेत समावेश भएको रहेछ। सरकारले सन्तोष शर्माको जग्गाको लागि रु.५० लाख मुआब्जा तथा घरको क्षतिपूर्ति बापत रु.५० लाख भुक्तानी गरेको रहेछ। यस अवस्थामा सन्तोष शर्माले जग्गाको मुआब्जा बापत प्राप्त गरेको रु.५० लाख तथा घरको क्षतिपूर्ति बापत प्राप्त गरेको रु.५० लाख समेत कुल प्राप्त रकम रु.१ करोड निजको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग बापतको आय हुन्छ। निजले जग्गा खरिद बापत भुक्तानी गरेको रु.२५ लाख, घर निर्माणको लागि खर्च गरेको रु.३० लाख तथा पर्खाल बनाउँदा भएको खर्च रु.५ लाख समेत कुल खर्च रकम रु.६० लाख निःसर्ग भएको जग्गा तथा घरको कट्टी गर्न पाउने खर्च रकम हुन्छ। सन्तोष शर्माको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा घर) निःसर्ग बापत प्राप्त रकम रु.१ करोडबाट सो सम्पत्तिको लागि भएको खर्च रु.६० लाख कट्टा गर्दा हुन आउने रकम रु. ४० लाख पुँजीगत लाभ हुन्छ र यसमा अग्रिम कर दाखिला गर्नुपर्छ।

उदाहरण : १५क.

दिवाकर शर्माले आफ्नो बाबुबाट २०५६ सालमा अंशबण्डा मार्फत प्राप्त गरेको सर्लाहीमा रहेको पैतृक जग्गाबाट नेपाल विद्युत प्राधिकरणले विद्युतीकरण आयोजना संचालन गर्नको लागि हाइटेन्सन तार तान्नुपर्ने भएकोले जग्गाको स्वामित्व निजकै नाममा रहने तर भविश्यमा सो जग्गामा कुनै पनि किसिमको निर्माण तथा प्रयोग गर्न नपाउने गरी ३ कठ्ठा जग्गा अधिग्रहण गरेको रहेछ । सो जग्गाको २०५८ चैत्र १९ गतेको बजार मूल्य प्रति कठ्ठा रु.२ लाख रहेछ । सो जग्गा अधिग्रहण गरेबापत नेपाल विद्युत प्राधिकरणले दिवाकर शर्मालाई प्रति कठ्ठा रु. ५ लाखका दरले क्षतिपूर्ति उपलब्ध गराएको रहेछ । यस अवस्थामा जग्गाको स्वामित्व दिवाकर शर्माको नाउँमा नै रहेको भए पनि सो जग्गामा कुनै पनि किसिमको निर्माण गर्न नपाउने तथा उपयोग समेत गर्न नपाउने शर्त रहेको हुनाले भविश्यमा निजले सो जग्गा अरु व्यक्तिलाई बिक्री गर्न सक्दैन । यसरी हुने निसर्ग अस्वेच्छिक निसर्ग हुन्छ । यस अवस्थामा जग्गाको क्षतिपूर्ति बापत प्राप्त गरेको रकम रु. १५ लाख गैर व्यवसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निसर्गबापत प्राप्त भएको हुँदा उक्त रकमबाट २०५८ चैत्र १९ गतेको बजार मूल्य रु.६ लाख घटाउँदा हुने लाभ रकम रु.९ लाखमा अग्रिम कर दाखिला गर्नुपर्दछ ।

आयकर ऐनको दफा ४६ ले कुनै व्यक्तिको आफ्नो इच्छा वा चाहना नहुँदा नहुँदै पनि वाध्यतावश आफ्नो स्वामित्वमा रहेको वा भोग चलनमा रहेको जग्गा तथा भवन निःसर्ग गर्नु परेमा यसरी भएको निःसर्गलाई अस्वेच्छिक निःसर्ग मानी सम्पत्ति निःसर्ग हुने व्यक्तिलाई विशेष सुविधा दिएको छ । यसरी अस्वेच्छिक रुपमा जग्गा तथा भवन निःसर्ग गर्ने व्यक्तिले यदि निःसर्ग भएको एक वर्षभित्र आफुले निःसर्ग गरेको जग्गा तथा भवनको सट्टा अर्को जग्गा तथा भवन खरिद गर्ने (प्रतिस्थापन गर्ने) भएमा यस्तो प्रबन्ध यस दफा अन्तर्गत पर्दछ । यस दफाको सुविधा लिन एक वर्षभित्र अस्वेच्छिक रुपमा जग्गा तथा भवनको निःसर्ग भएको व्यक्तिले यदि आन्तरिक राजस्व कार्यालयबाट स्थायी लेखा नम्बर प्रमाणपत्र लिएको छ भने सोही कार्यालय र यदि स्थायी लेखा नम्बर प्रमाणपत्र नलिएको भएमा आफ्नो स्थायी ठेगाना जुन आन्तरिक राजस्व कार्यालयको क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछ, सो कार्यालयमा लिखित रुपमा अनुरोध गर्नु पर्दछ । आन्तरिक राजस्व कार्यालयबाट स्वीकृति प्राप्त गरी यो सुविधा उपभोग गर्न पाउँछ । यो सुविधा

उपभोग गरेको अवस्थामा अस्वेच्छिक रूपमा जग्गा तथा भवन निःसर्ग भएको व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) बापत प्राप्त भएको रकम तथा सो बापतको खर्चको गणनालाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ।

उदाहरण : १६

रामकृष्ण नेपालीको काठमाडौंस्थित चोभारमा रहेको १ रोपनी जग्गा काठमाडौं निजगढ फास्ट ट्रयाक निर्माणको लागि नेपाल सरकारले अधिग्रहण गरेको र सो बापत २०७० साल पौषमा रु.१ करोड मुआब्जा दिएको रहेछ। उक्त जग्गा निजले २०६५ साल माघमा रु.७० लाखमा खरिद गरेका रहेछन्। रामकृष्ण नेपालीको उपर्युक्त जग्गाको निःसर्ग निजको इच्छा अनुसार नभई वाध्यतावश भएकोले निःसर्ग भएको यस जग्गालाई प्रतिस्थापन गर्नको लागि आयकर ऐनको दफा ४६ को सुविधा उपभोग गर्न २०७० साल चैत्रमा आन्तरिक राजस्व कार्यालयमा लिखित रूपमा अनुरोध गरेका रहेछन्। उनले २०७१ साल जेष्ठमा चोभारमा नै रु.८० लाखमा १ रोपनी जग्गा खरिद गरेछन। यस अवस्थामा रामकृष्ण नेपालीको निःसर्ग भएको जग्गाको लागत रु.७० लाखमा {दफा ४६ (१)खण्ड(१)}मुआब्जाबाट प्राप्त आय रु.१ करोडबाट प्रतिस्थापित जग्गाको खरिद मूल्य रु.८० लाख घटाउँदा हुन आउने रकम रु.२० लाख {दफा ४६ (१) खण्ड क (२)} सहित जम्मा रु. ९० लाख आय तथा निःसर्ग बापतको खुद खर्च रु.७० लाख { दफा ४६ (१) खण्ड ख (१)} र निःसर्गबाट प्राप्त रकम रु.१ करोड भन्दा प्रतिस्थापित जग्गाको खरिद खर्च रु.८० लाख कम भएकोले खुद खर्च रु.७० लाख {दफा ४६ (१)खण्ड ख (२)} भई लाभ रकम रु.२० लाख हुन्छ भने प्रतिस्थापित जग्गाको मूल्य रु.७० लाख कायम हुन्छ।

उदाहरण :१६क.

खगेन्द्र गोपर्माले २०६२।५।१ मा रु.५० लाखमा एक रोपनी जग्गा भक्तपुरमा खरिद गरेका रहेछन्। भक्तपुरमा सडक विस्तारको क्रममा नेपाल सरकारले उक्त जग्गा २०६६।५।७ मा अधिग्रहण गरेको रहेछ। यसरी अधिग्रहण गर्दा नेपाल सरकारले उक्त जग्गाको मुआब्जा बापत रु.८० लाख निजलाई उपलब्ध गराएको रहेछ। निजले २०६७।४।५ (१वर्ष भित्र) मा सो स्थानबाट करीब दुई किलोमिटर पर एक रोपनी जग्गा खरिद गरेको रहेछ। यसरी जग्गा प्रतिस्थापन गर्ने सन्दर्भमा

निजले ऐनको यो दफा लागू हुन लिखित अनुरोध सम्बन्धित राजस्व कार्यालयलाई गरेको रहेछन्। खरिद गरेको जग्गाको मूल्य निम्नानुसार रहेछ:

क. रु. ६० लाख

ख. रु. ८० लाख

ग. रु. ८५ लाख

यस अवस्थामा खगेन्द्र गोपर्माले अस्वेच्छिक निःसर्ग गरेको जग्गामा लाभको निम्नानुसार गणना गर्नु पर्दछ:

रु. लाखमा

विवरण	अवस्था	अवस्था	अवस्था
	क	ख	ग
नयाँ जग्गाको मूल्य	६०	८०	८५
निःसर्ग बापत आम्दानी	७०	५०	५०
निःसर्ग भएको सम्पत्तिको खुद खर्च	५०	५०	५०
अस्वेच्छिक निःसर्गमा प्राप्त भन्दा कम खर्च	२०	०	०
सम्पत्तिको खर्च	५०	५०	५०
लाभ	२०	०	०
प्रतिस्थापित नयाँ सम्पत्तिमा परेको मूल्य	५०	५०	५५
पुरानो सम्पत्तिको खुद खर्च	५०	५०	५०
अस्वेच्छिक निःसर्गमा प्राप्त भन्दा बढी खर्च	०	०	५

४.११ खर्च तथा आम्दानीहरूको बाँडफाँटबाट हुने निःसर्ग

कुनै व्यक्तिले कुनै समयमा एकै पटक एक वा एक भन्दा बढी सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) प्राप्त गरेको हुन्छ। त्यसरी प्राप्त गरेको जग्गा तथा भवनमा केही समान प्रकृतिको खर्चहरू भएको हुन्छ। कतिपय अवस्थामा त्यस्तो खर्च प्राप्त गरिएको सम्पत्तिमा कति भएको वा स्पष्ट रूपमा यकीन गर्न समेत नसकिने हुन्छ। यसर्थ एक भन्दा बढी सम्पत्तिहरू प्राप्त गर्दा भएको कतिपय शिरोभार खर्च (Overheads) लाई स्पष्ट रूपमा कुनै सम्पत्तिमा समावेश गर्न नसकिने अवस्था भएमा अवस्था अनुसार बाँडफाँड गर्नुपर्ने हुन्छ। यस सम्बन्धमा आयकर ऐनको दफा ४९ मा निम्नानुसार व्यवस्था रहेकोछ।

दफा ४९(१) कुनै व्यक्तिले देहाय बमोजिमको अवस्थामा कुनै सम्पत्ति वा दायित्व प्राप्त गर्दा, वहन गर्दा वा निःसर्ग गर्दा गरिएको खर्च वा आम्दानीहरू अवस्थानुसार प्राप्ति, बहन वा निःसर्गको समयमा बजार मूल्यको आधारमा सम्पत्ति र दायित्वहरूबीच बाँडफाँड गर्नु पर्नेछ :

(क) एकै समयमा एक वा बढी सम्पत्ति प्राप्त गरेमा वा एक वा बढी दायित्व ग्रहण गरेमा, वा

(ख) एकै समयमा एक वा बढी सम्पत्ति वा दायित्व निःसर्ग गरेमा ।

कुनै व्यक्तिले कुनै समय एक पटकमा एक भन्दा बढी जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने सम्बन्धमा एक भन्दा बढी किसिमको खर्चहरूगर्नु पर्ने हुन्छ । त्यस्तै कुनै समयमा एक वा एक भन्दा बढी सम्पत्ति निःसर्ग गर्दा एक भन्दा बढी प्रकृतिको खर्चहरू गर्नु पर्ने अवस्था हुन सक्दछ । यस अवस्थामा जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने सम्बन्धमा वा एक भन्दा बढी जग्गा तथा भवन निःसर्ग गर्दा भएको खर्चहरूलाई खर्च वा आम्दानीको अवस्था अनुसार वा निःसर्गको समयको बजार मूल्य अनुसार बाँडफाँड गर्नु पर्दछ । यसलाई निम्नानुसारको उदाहरणबाट स्पष्ट हुनेछ ।

उदाहरण : १७

अमेरिका बस्ने अमिर प्रधानले काठमाडौंमा २ रोपनी जग्गाको आवश्यकता परेकोले निजले सो को प्रबन्धको लागि काठमाडौंको रियल स्टेट कन्सलटेन्सीलाई जिम्मा दिएका रहेछन् । यस कार्य सम्पादनको लागि जग्गा खरिदको लागि रियल स्टेट कन्सलटेन्सीले दैनिक पत्रिकामा विज्ञापन दिएको रहेछ । विज्ञापनमा प्रकाशित सुचनाको आधारमा बालाजुको फरक फरक स्थानको व्यक्तिहरू महेश श्रेष्ठ तथा दिनेश महर्जनले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको एक एक रोपनी जग्गा बिक्रीको लागि रियल स्टेट कन्सलटेन्सीसँग सम्पर्क राखेका रहेछन् । रियल स्टेट कन्सलटेन्सीले सम्पर्कमा आएको व्यक्तिहरूले बिक्री गर्ने भनिएको जग्गाको निरीक्षण गर्दा अमिर प्रधानले चाहे बमोजिमको नै जग्गा रहेको निष्कर्षमा पुगेको रहेछ । यस पश्चात कन्सलटेन्सीले महेश श्रेष्ठ तथा दिनेश महर्जनसँग जग्गाको खरिद बिक्री मूल्य तय गरेछन । महेशश्रेष्ठले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको १ रोपनी जग्गाको रकम रु.७० लाख लिने र दिनेश महर्जनले निजको स्वामित्वमा रहेको जग्गा रु.१ करोडमा बिक्री गर्नेगरी खरिद बिक्री मूल्य कायम भएछ । यसरी खरिद गर्न तय भएपश्चात सो जग्गाको नापजाँचको लागि रियल स्टेट कन्सलटेन्सीले रु.५ लाख खर्च गरेको रहेछ । त्यस्तो कानुनी काम

सम्पादनको लागि रु.५ लाख तथा जग्गाको विज्ञापन गर्दा रु.५ लाख खर्च भएको रहेछ । रियल स्टेट कन्सलटेन्सीले जग्गा खरिद गरिदिने पबन्धको लागि रु.५ लाख कमिशन लिएका रहेछन् । अमिर प्रधानले काठमाडौंको बालाजुमा छुट्टा छुट्टै स्थानमा रहेको २ रोपनी जग्गा खरिद गर्दा जग्गाको मोल बाहेक जग्गा खरिदसँग सम्बन्धित अन्य एकै प्रकृतिका विभिन्न खर्चहरु गरेको र ती खर्चहरुलाई जग्गाको मूल्यमा नै पुँजीकृत गर्दा ती जग्गाहरु प्राप्त गर्दा भएको लागत मूल्यलाई आधार मानी समानुपातिक रुपमा बाँडफाँड गर्नु पर्दछ । यसरी जग्गाको मूल्य बाहेक भएको अन्य खर्चहरुलाई बाँडफाँड गर्दा महेश श्रेष्ठसँग खरिद गरेको रु.७० लाखको जग्गामा रु.८,२३,६००/- समावेश गरी सो जग्गाको लागत रकम रु ७८,२३,६००/- कायम गर्नु पर्दछ भने दिनेश महर्जनसँग खरिद गरेको रु १,००,००,०००/- को जग्गामा रु ११,७६,४००/- समावेश गरी पुँजीकृत गर्दा सो जग्गा खरिद बापतको लागत रकम रु. १,११,७६,४००/- कायम गर्नु पर्दछ ।

खर्च रकम को बाँडफाँड गरेको तरिका :

महेश श्रेष्ठसँग खरिद गरेको जग्गाको मूल्य	रु.७०,००,०००/-
दिनेश महर्जनसँग खरिद गरेको जग्गाको मूल्य	रु.१,००,००,०००/-
दुवैको जम्मा खरिद मूल्य	रु.१,७०,००,०००/-
कूल खरिद मूल्यमा महेश श्रेष्ठसँग खरिद गरेको जग्गाको मूल्यको प्रतिशत	$\frac{७०,००,०००}{१,७०,००,०००} \times १०० = ४१.१८\%$
कूल खरिद मूल्यमा दिनेश महर्जनसँग खरिद गरेको जग्गाको मूल्यको प्रतिशत	$\frac{१,००,००,०००}{१,७०,००,०००} \times १०० = ५८.८२\%$
रु.७०,००,००० मा पुँजीकृत हुने खर्च रकम रु.	रु.२०,००,००० $\times ४१.१८\% = ८,२३,६००$
रु.७०,००,००० मा पुँजीकृत हुने खर्च रकम रु.	रु.२०,००,००० $\times ५८.८२\% = ११,७६,४००$

कुनै व्यक्तिले कुनै समयमा आफ्नो स्वामित्वमा रहेको कुनै सम्पत्तिको कुनै भाग वा हिस्सामात्र विक्री वा अन्य माध्यमले हस्तान्तरण गरी निःसर्ग गर्न सक्दछ । यस प्रकारले कुनै व्यक्तिले एउटा सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) एउटै सम्पत्तिको रुपमा हस्तान्तरण नगरी त्यसलाई एक वा सोभन्दा बढी भागमा विभाजन गरी निःसर्ग गरेमा त्यस्तो सम्पत्ति

निःसर्ग गर्नुपूर्व भएको खूद खर्चलाई निःसर्ग भएको भाग र बाँकी रहेको भागमा निःसर्ग पछिको सोको बजार मूल्यको आधारमा बाँडफाँड गर्नुपर्ने व्यवस्था ऐनमा रहेकोछ। आयकर ऐन, २०५८ मा यस सम्बन्धमा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेकोछ।

दफा ४९ (२) :- कुनै सम्पत्तिको स्वामित्व धारण गर्ने वा दायित्व बहन गर्ने व्यक्तिले सो सम्पत्ति वा दायित्वको कुनै भाग निःसर्ग गरेमा सो निःसर्गको तत्काल अधिको सो सम्पत्ति वा दायित्वको खुद खर्च वा खुद आम्दानीहरूलाई निःसर्ग गरिएको सम्पत्ति वा दायित्वको भाग र बाँकी रहेको भागमा अवस्था अनुसार निःसर्गको तत्काल पछिको सोको बजार मूल्यको आधारमा बाँडफाँड गर्नु पर्नेछ।

कुनै व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको कुनै भाग वा हिस्सामात्र निःसर्ग भएको र सो सम्पत्तिको बाँकी भाग वा हिस्सा आफ्नै स्वामित्वमा रहने गरी भएको निःसर्गको आय वा समावेश हुने रकमको गणना वा निःसर्ग पछि बाँकी रहने सम्पत्ति(जग्गा तथा भवन)को लागत गणना ऐनको उल्लिखित दफामा भएको व्यवस्था अनुसार गणना गर्नु पर्दछ। यस दफामा भएको व्यवस्था बमोजिम गणना गर्दा निःसर्ग गरिएको सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) प्राप्त गरेको समयमा भएको खर्च तथा निःसर्ग पछि बाँकी रहने भागको निःसर्ग पछिको बजार मूल्यको आधारमा गणना गर्नु पर्दछ। ऐनको यस व्यवस्थालाई निम्नानुसारको उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ।

उदाहरण : १८

प्रकृति शर्माले २०६० साल श्रावणमा भक्तपुरको बालकोटमा १ रोपनी जग्गा रु.५० लाखमा खरिद गरेकी रहेछन्। सो जग्गाको रजिष्ट्रेशन तथा कानुनी प्रक्रियाको लागि रु.३ लाख खर्च भएको रहेछ। प्रकृति शर्माले सो जग्गामध्ये ८ आना २०७१ साल आश्विनमा रु.६० लाखमा बिक्री गरेकी रहेछन्। बिक्रीको कित्ताकाट आदि कार्यमा रु.२ लाख खर्च भएको रहेछ। यसरी उक्त जग्गाको लागि खरिद रकम बाहेक जग्गाको रजिष्ट्रेशन तथा कानुनी प्रक्रियाको लागि रु.३ लाख तथा कित्ताकाट आदि कार्यमा रु.२ लाख गरी रु.५ लाख खर्च भएको रहेछ। प्रकृति शर्माको बिक्री पश्चात उनको स्वामित्वमा रहने जग्गाको अनुमानित बजार मूल्य रु.४० लाख रहेछ। ऐनको यस व्यवस्था बमोजिम प्रकृति शर्माको निःसर्ग भएको जग्गा बापतको प्राप्त रकम र बाँकी रहेको जग्गाको लागत रकम निम्नानुसार हुन्छ।

जग्गाको कूल क्षेत्रफलको खरिद लागत रु. ५० लाख

जग्गा खरिदसँग सम्बन्धित अन्य खर्च	रु. ५ लाख
जग्गाको कुल लागत (outgoings)	रु. ५५ लाख
कुल जग्गाको बजार मूल्य	रु. १ करोड
बिक्री गरिएको जग्गाको मूल्य	रु. ६० लाख (साठी प्रतिशत)
बाँकी जग्गाको बजार मूल्य	रु. ४० लाख (चालिस प्रतिशत)
बिक्री भएको जग्गाको लागत (३० लाख + ३ लाख)	रु. ३३ लाख
बिक्री भएको जग्गाको लाभ (६० लाख - ३३ लाख)	रु. २७ लाख
बाँकी जग्गाको लागत रकम (५५ लाख - ३३ लाख)	रु. २२ लाख

४.१२ ऋण दाबीको कारणबाट भएको सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को हस्तान्तरण

प्राकृतिक व्यक्तिले कतिपय अवस्थामा निजी वा व्यावसायिक प्रयोजनले आफ्नो स्वामित्वमा भएको तर व्यवसायमा प्रयोग नभएको निजी जग्गा तथा भवनहरु धितो वा बन्धकीको रुपमा राखि ऋण लिएको हुन सक्दछ। यसरी लिएको ऋण निश्चित समयभित्र भुक्तानी गर्नुपर्ने हुन्छ। यदि तोकिएको समयमा भुक्तानी नगरेमा साहुले धितो वा बन्धकीको रुपमा राखेको जग्गा तथा भवन कब्जामा लिई आफ्नो स्वामित्व आउने गरी हस्तान्तरण गर्न वा धितो बन्धकी राखेको जग्गा तथा भवन लिलाम गरी रकम असूल गर्न सक्दछ। विशेष गरी बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरुले कुनै व्यक्तिलाई ऋण दिएको छ भने त्यसको सुरक्षणको लागि जग्गा तथा भवन धितो राख्ने कार्य आमरुपमा प्रचलनमा रहेकोछ। कथंकदाचित ऋण तथा तोकिएको ब्याज भुक्तानी नभएमा बैंक तथा वित्तीय संस्थाले धितो कब्जा गरी आफ्नो नाममा नामसारी गर्ने वा सार्वजनिक रुपमा सूचना प्रकाशित गरी लिलाम गरी ऋण तथा ब्याज असूल गर्दछ। प्राकृतिक व्यक्तिले आफैले लिएको ऋण वा अरुले लिएको ऋणको लागि धितो बन्धकी बापत दिएको जग्गा तथा भवन धितो दिने व्यक्तिको निजी सम्पत्ति हो र साहुले कब्जा गरी आफ्नो नाममा नामसारी नगरुन्जेलसम्म, लिलाम वा अन्य कुनै माध्यमबाट बिक्री गरी खरिदकर्ताको नाममा नामसारी नहुँदासम्म सो सम्पत्ति निजको स्वामित्वमा रहि रहन्छ। धितो लिएको सम्पत्ति कब्जामा लिने र त्यसको बिक्री गर्ने व्यक्तिको सो सम्पत्ति आफ्नो स्वामित्वमा रहेको हैसियतले नभई एक एजेण्टको हैसियतले बिक्री गर्ने हो र बिक्री वा हस्तान्तरणसँग सम्बन्धित सबै खर्च ऋणीको दायित्वमा रहन्छ। यसर्थ धितो वा बन्धकमा रहेको जग्गा तथा भवन बिक्री वा

हस्तान्तरण गर्दा रु.१० लाखभन्दा बढीको मूल्य वा मोल कायम भै हस्तान्तरण भएको अवस्थामा सो जग्गा तथा भवन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुने हुँदा जग्गा तथा भवनको प्राप्त भएको रकमबाट सो जग्गा तथा भवनको खर्च बापत कट्टी पाउने रकम घटाउँदा हुन आउने रकम करयोग्य लाभ हुने र तोकिएको दरमा पुँजीगत लाभकर लागदछ । यसरी तिर्नुपर्ने कर जग्गा तथा भवनमाथि स्वामित्व भएको व्यक्तिले नतिरेमा धितो वा बन्धक लिने व्यक्तिले भुक्तानी गरी लिलाम वा कब्जा गर्दा भएको अन्य खर्च ऋणीको नाममा खर्च लेखे अनुसार नै गर्नु पर्दछ ।

उदाहरण: १९

कमलेश्वर श्रेष्ठले काठमाडौंको कपनमा २०६६ सालमा आठ आना जग्गा रु.३० लाखमा खरिद गरेका रहेछन् । निजले उक्त जग्गा धितो राखी २०६८ सालमा सानोश्री बैंक लि.बाट रु.२५ लाख ऋण लिएका रहेछन् । उनले बैंकको साँवा तथा ऋण समयमा नतिरी बसेका रहेछन् । २०७६ सालमा साँवा तथा ब्याज गरी निजले बैंकलाई तिर्नुपर्ने कूल रकम रु. ६० लाख पुगेको रहेछ । निजले समयमा साँवा तथा ब्याज भुक्तानी नगरेको कारण निजले धितो बापत राखेको जग्गा बैंकले लिलाम गर्ने पक्रिया शुरु गरेको रहेछ । उक्त जग्गा कसैले पनि लिलाम सकार नगरेको कारण बैंक आफैले लिलाम सकार गरी आफ्नो नाममा रजिष्ट्रेशन पारित गरेको रहेछ । मालपोतमा लिखत पारित गर्ने प्रयोजनको लागि उक्त जग्गाको लिखत मूल्य रु.५५ लाख कायम भएको रहेछ । यस अवस्थामा कमलेश्वर श्रेष्ठको नामको उल्लिखित जग्गाको निःसर्ग मूल्य रु.१० लाखभन्दा बढी भएकोले यो गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुन्छ । रजिष्ट्रेशन प्रयोजनको लागि कायम भएको लिखत मूल्य रु.५५ लाखबाट उक्त जग्गाको खरिद मूल्य रु.३० लाख घटाउँदा हुन आउने रकम रु.२५ लाख कमलेश्वर श्रेष्ठको लागि पुँजीगत लाभ हुन्छ र उक्त लाभ रकममा २.५ प्रतिशतले हुने रकम अग्रिम कर बापत मालपोत कार्यालयमा रजिष्ट्रेशन पारित गर्दाका बखत निज कमलेश्वर श्रेष्ठले दाखिला गर्नुपर्दछ । यदि निजले दाखिला नगरेमा लिलाम सकार गर्ने बैंक स्वयंले दाखिला गरी रजिष्ट्रेशन पास गर्नुपर्दछ ।

४.१३ संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग :

एक वा एक भन्दा बढी प्राकृतिक व्यक्तिले संयुक्त लगानी गरी प्राप्त गरेको वा अन्य कारणबाट संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन संयुक्त स्वामित्वमा रहेको लगानी हुने व्यवस्था आयकर ऐन, २०५८ को दफा ३० मा रहेको छ ।

आयकर ऐनको दफा ३० मा रहेको व्यवस्था यस प्रकार छ :

दफा ३०: संयुक्त स्वामित्वमा रहेको लगानी :- कुनै व्यक्तिले अर्को व्यक्तिसँगको संयुक्त स्वामित्वमा रहेको लगानीबाट आर्जन गरेको आय गणना गर्ने प्रयोजनको लागि आय गणना गर्दा समावेश वा कट्टी गरिने रकमहरू संयुक्त स्वामित्वमा भएका व्यक्तिहरूको सो लगानीमा रहेको आ-आफ्नो हितको समानुपातिक आधारमा बाँडफाँड गर्नु पर्नेछ ।

आयकर ऐन, २०५८ को उपर्युक्त व्यवस्था बमोजिम संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनबाट प्राप्त भएको आय लगानीको आय हुने र त्यस्तो आय लगानी गर्ने व्यक्तिहरूको हितको आधारमा समानुपातिक रूपमा आय हुने र खर्च समेत समानुपातिक रूपमा बाँडफाँड गर्नु पर्नेछ ।

व्यक्तिहरूको संयुक्त रूपमा स्वामित्वमा रहने सम्पत्तिहरू विभिन्न कारण, अवस्था वा परिस्थिति अनुसार हुने गर्दछ । केही संयुक्त स्वामित्व रहेको जग्गा तथा भवनहरू लगानीको कारणबाट नभई सामाजिक कारणबाट समेत हुन सक्दछ । विशेषगरी पौत्रिक रूपमा हस्तान्तरण भएर आउने सम्पत्तिहरू कतिपय अवस्थामा संयुक्त नाममा स्वामित्व रहेको हुन्छ । यसर्थ यस सम्बन्धमा संयुक्त स्वामित्वमा रहेको सम्पत्तिको हस्तान्तरण हुने व्यक्तिहरूको आपसि सम्बन्ध एवं हस्तान्तरणको तरिकाआदि कारणबाट आयकर ऐनको फरक फरक दफाहरू आकर्षित हुन्छ । संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग भएमा निम्नानुसार आयकर सम्बन्धी व्यवहार गर्नु पर्दछ ।

श्रीमान तथा श्रीमतीको संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग भएमा हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनको लागत खर्च निजहरूले सो सम्पत्ति प्राप्त गर्न वा निर्माण गर्न भएको खर्च बराबर रकम हुन्छ । यदि श्रीमान र श्रीमतीको संयुक्त नाममा रहेको जग्गा तथा भवन तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भएमा त्यसरी हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुदैन । यस माध्यमबाट हस्तान्तरित जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागि हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले सो सम्पत्तिको लागि गरेको खर्च बराबरको

रकम हस्तान्तरित सम्पत्तिको लागत हुन्छ। श्रीमान र श्रीमतीले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन तीन पुस्ताभन्दा बाहिरको व्यक्तिलाई बिक्री गरेमा सो जग्गा तथा भवन बिक्री बापत प्राप्त गरेको रकम सम्पत्तिको निःसर्ग बापतको आय हुन्छ। आयकर ऐन, २०५८ बमोजिम पति वा पत्नी प्राकृतिक व्यक्ति हुन्छन। आयकर प्रयोजनको लागि दम्पतिको रूपमा एउटै कर व्यक्ति हुन्छन। आयकर ऐन, २०५८ को परिभाषा एवं ऐनको दफा ५० मा यस सम्बन्धमा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेको छ।

“प्राकृतिक व्यक्ति” भन्नाले प्राकृतिक व्यक्ति विशेष सम्भन्नु पर्छ, र यस ऐनको प्रयोजनको लागि सो शब्दले दर्ता भई वा नभई प्राकृतिक व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको एकलौटी फर्म तथा एउटै प्राकृतिक व्यक्तिको रूपमा मानिने गरी दफा ५० बमोजिम छनौट भएको दम्पति समेतलाई जनाउँछ।

दफा ५०(१): बासिन्दा प्राकृतिक व्यक्ति र सो व्यक्तिको बासिन्दा पति वा पत्नी दुवैले लिखित सूचना दिएर कुनै खास आय वर्षमा कर प्रयोजनको लागि एउटै प्राकृतिक व्यक्तिको रूपमा मानिने गरी छनौट गर्न सक्नेछन्।

दफा ५०(२): कुनै आय वर्षको सम्बन्धमा उपदफा (१) मा उल्लिखित व्यवस्था छनौट गर्ने दम्पति मध्ये पति वा पत्नीले सो वर्षमा बुझाउनु पर्ने करको लागि एक अर्को प्रति संयुक्त रूपमा र छुट्टाछुट्टै रूपमा जिम्मेवार हुनेछन्।

आयकर ऐनको उपर्युक्त परिभाषा अनुसार कुनै जग्गा तथा भवन श्रीमान तथा श्रीमतीको संयुक्त नाममा रहेको छ भने त्यस्तो सम्पत्तिको निःसर्ग गर्दा समावेश हुने रकम तथा सो सम्पत्ति बापतको खर्च कुनै एक प्राकृतिक व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको सरह नै गणना गर्नु पर्दछ। पति र पत्नीको नाममा रहेको जग्गा तथा भवन निःसर्ग बापत समावेश हुने रकम रु.१० लाखभन्दा बढीमा भएको छ र सो जग्गा तथा भवन तीन पुस्ताभन्दा बाहिरको व्यक्तिलाई बिक्री वा अन्य कुनै माध्यमले हस्तान्तरण गरेको छ भने त्यसरी हस्तान्तरण भएको सम्पत्ति गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्ग भएकोले करको दायरामा आउँछ। यस अवस्थामा दुई जनाको स्वामित्वमा भएको मानी रु.२० लाखभन्दा बढीको निःसर्ग भएको अवस्थामा मात्र गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुन्छ भन्न मिल्दैन।

पति र पत्नी बाहेक अन्य प्राकृतिक व्यक्तिहरूको संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग भएको छ र त्यस्तो सम्पत्ति रु.१० लाखभन्दा बढी मूल्यमा निःसर्ग भएको छ भने त्यस्तो सम्पत्ति स्वामित्वमा रहेको व्यक्तिहरूबीचको सम्बन्ध कस्तो छ सोमा निर्भर गर्दछ । यदि कुनै जग्गा तथा भवन तीन पुस्ताभित्रको व्यक्तिहरूको संयुक्त नाममा रहेको छ र सो जग्गा तथा भवन एक व्यक्तिले संयुक्त नाममा नै रहेको अर्को व्यक्तिलाई हस्तान्तरण गरेको छ वा अन्य कुनै व्यक्ति जो संयुक्त स्वामित्वमा रहेको दुवै व्यक्तिको तीन पुस्ताभित्र पर्दछ भने त्यस्तो हस्तान्तरण गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको हस्तान्तरण हुँदैन एवं गरेको दायरामा समेत आउदैन । तीन पुस्ताभन्दा बाहिरको व्यक्तिलाई संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण भएको छ भने त्यस्तो हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवन गरेको दायरामा आउँछ ।

प्राकृतिक व्यक्तिहरूको संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा वा घरजग्गा निःसर्ग हुँदा पुँजीगत लाभको गणना गर्दा देहाय अनुसार गर्नु पर्दछ :

(१) दुई वा सोभन्दा बढी प्राकृतिक व्यक्तिहरूको संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा वा घर जग्गाको निःसर्गको सम्बन्धमा : आयकर ऐन, २०५८ को दफा (२) को खण्ड (द) को उपखण्ड (४) अनुसार कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको दश लाख रुपैयाँभन्दा कम मूल्यमा निःसर्ग गरेको जग्गा, घरजग्गा तथा निजी भवन पुँजीगत लाभ प्रयोजनको लागि गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुँदैन । तर दश लाख रुपैयाँभन्दा बढी मूल्यमा निःसर्ग भएको अवस्थामा स्वामित्वकर्ता प्राकृतिक व्यक्तिहरूको संख्याको आधारमा कर छुट हुने सीमा कायम गर्न मिल्दैन, संयुक्त स्वामित्वकर्ता व्यक्तिहरू जति भएपनि सबैलाई एक इकाई (Single Unit) मानी पुँजीगत लाभ नलाग्ने सीमा रु. १० लाख कायम गर्नु पर्दछ ।

उदाहरण : १९क.

दिनेश, रामेश, उमेश र शतिसले काठमाडौंको टोखामा २०७१सालमा ५ आना जग्गा रु.२० लाखमा चार जनाको संयुक्त स्वामित्वमा खरिद गरेका रहेछन्। निजहरुले सो जग्गा २०७६ सालमा रिक्विजिशन प्रा.लि. लाई रु.३५ लाखमा बिक्री गरेका रहेछन्। यस्तो अवस्थामा निजहरुले बिक्री गरेको जग्गाको निःसर्ग मूल्य रु.१० लाखभन्दा बढी भएकोले यसमा खरिद मूल्य रु.२० लाख घटाई लाभ भएको रकम रु.१५ लाखमा पुँजीगत लाभकर हिसाब गरी दाखिला गर्नुपर्दछ। यहाँ चार जना स्वामित्वकर्ताहरुमध्ये प्रत्येकको रु.१०लाख हिसाबले रु.४० लाखसम्ममा पुँजीगत लाभकर नलाग्नेअर्थ लगाउन मिल्दैन।

- (२) श्रीमान् श्रीमतीको संयुक्त स्वामित्वमा भएको जग्गा वा घरजग्गा तथा निजी भवन निःसर्ग हुँदा पुँजीगत लाभ कर सम्बन्धमा : श्रीमान् श्रीमतीको संयुक्त स्वामित्वमा भएको जग्गा वा घरजग्गा तथा निजी भवन निःसर्ग हुँदा समेत दुईजना प्राकृतिका व्यक्तिको अर्थ लगाई रु.२० लाखभन्दा घटी निःसर्ग (बिक्री) मूल्य कायम भएमा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गको परिभाषाभित्र नपर्ने भई अग्रिम कर असुल गर्नुनपर्ने हुदैन। पुँजीगत लाभ रकम गणना प्रयोजनको लागि स्वामित्वकर्ता श्रीमान् श्रीमतीलाई दुईजना प्राकृतिक व्यक्तिको अर्थ लगाई सो आधारमा कर छुट हुने सीमा कायम गर्न मिल्दैन, संयुक्त स्वामित्वकर्ता श्रीमान् श्रीमतीलाई एक इकाई(क्लनभि ग्लष्ट) मानी पुँजीगत लाभ नलाग्ने सीमा रु.१० लाख कायम गर्नु पर्दछ।

उदाहरण : २०

मानौं कुवेर शर्माले पोखराको मालेपाटन भन्ने स्थानमा २०७१ सालमा ८ आना जग्गा रु.८ लाखमा निज र निजकी श्रीमती दुई जनाको संयुक्त स्वामित्वमा खरिद गरेका रहेछन्। निजहरुले सो जग्गा २०७६ सालमा मुनाल शर्मालाई रु. १९ लाखमा बिक्री गरेका रहेछन्। यस्तो अवस्थामा निजहरुले बिक्री गरेको जग्गाको निःसर्ग मूल्य रु. १० लाखभन्दा बढी भएकोले यो गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुन्छ र यसमा खरिद मूल्य रु. ८ लाख घटाई रु.११ लाखमा पुँजीगत लाभकर हिसाब गरी दाखिला गर्नुपर्दछ। यहाँश्रीमान् श्रीमती प्रत्येकको रु. १० लाख हिसाबले रु. २० लाखसम्ममा पुँजीगत लाभकर नलाग्ने अर्थ लगाउन मिल्दैन।

त्यसै गरी, संयुक्त नाममा रहेको जग्गाको हक छोडपत्र, दर्ताफारी गरी आफ्नो नाममा जग्गा कायम गर्दा दश लाख वा सोभन्दा बढीको लिखतमापुँजीगत लाभ कर असूल सम्बन्धमा देहाय अनुसार गर्नु पर्दछ :

- (१) श्रीमान् श्रीमतीको संयुक्त नाममा रहेको जग्गा वा घरजग्गा निजहरुबीच छोडपत्र भई आ-आफ्नो नाममा कायम गर्दाको अवस्थामा रु.दश लाख वा सोभन्दा बढीको लिखतमापुँजीगत लाभकर असूल गर्नु पर्दैन ।
- (२) तीन पुस्ताभित्र खरिद बिक्री बाहेक अन्य किसिमले संयुक्त नाममा हस्तान्तरण भई आएको सम्पत्ति(जग्गा वा घरजग्गा)दर्ताफारी गरी आ-आफ्नो नाममा कायम गर्दा रु.दश लाख वा सोभन्दा बढीको लिखत भए तापनिपुँजीगत लाभकर असूल गर्न पर्दैन ।
- (३) तीन पुस्ता बाहिरका व्यक्तिहरुले व्यावसायिक प्रयोजनको लागि संयुक्त नाममा खरिद गरेको बाहेकका जग्गा वा घरजग्गादर्ताफारी गरी आ-आफ्नो नाममा कायम गर्दा रु.दश लाख वा सोभन्दा बढीको लिखत भए तापनिपुँजीगत लाभ कर असूल गर्नुपर्दछ ।

उदाहरण : २०क.

टीका प्रसाद ओझा, मीना कुमारी न्यौपाने र बलराम खत्रीको संयुक्त नाममा २०७० सालमा रु.५ लाखमा राजीनामा भई आएको जग्गा २०७६ सालमा दर्ताफारी भई लिखत पारित हुँदा थैली रु.२५ लाख कायम भएको अवस्थामा पुँजीगत लाभकर असूल गर्नुपर्दछ । साथै, दिनेश भट्टराई र कृष्ण घिमिरेले २०६६ सालमा रु.२८ लाखमा खरिद गरिएकोमा हाल दर्ताफारी गरी रु.६५,००,०००/- मा लिखत पारित गर्दा पुँजीगत लाभकर असूल गर्नुपर्दछ ।

उदाहरण : २०ख.

राम, कृष्ण र श्यामले २०७२ सालमा बालुवाटारमा ९ आना जग्गा रु.१९ लाखमा सबैले समान रकम लगानी गरी संयुक्त नाममा खरिद गरेका रहेछन् । २०७६ साल भाद्र महिनामा सो जग्गाको बजार मूल्य रु.३३ लाख रहेछ । २०७६ भाद्रमा रामले आफ्नो अंश बराबरको ३ आना जग्गा श्यामलाई रु.११ लाखमा बिक्री गर्न खोजेको रहेछ । ३ जनाको संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा दर्ताफारी नगरी एक जनाको अंशमा पर्ने जग्गा अर्को व्यक्तिको नाममा रजिष्ट्रेशन पारित हुनसक्दैन । यसर्थ दर्ताफारी गर्दा जग्गाको बजारमूल्य रु.३३ लाख भएकोले लिखतको मूल्य रु.३३ लाख पुँजीगत लाभकर नलाग्ने सीमा

रु. १० लाखभन्दा बढी भएकोले सो जग्गाको लागत कट्टा गरी हुने पुँजीगत लाभ रकम रु. १४ लाखमा पुँजीगत लाभकर गणना गरी दाखिला गर्नुपर्दछ। यसरी ३ जनाको संयुक्त स्वामित्वको जग्गा दर्ताफारी गरी हरेक व्यक्तिको स्वामित्व कायम हुँदा भएको पुँजीगत लाभमा अग्रिम कर दाखिला भएकोले यसपछि हरेक व्यक्तिले सो जग्गा निसर्ग गर्दा लागतको रूपमा पुँजीगत लाभकर दाखिला गर्न कायम भएको लिखत मूल्यलाई त्यस व्यक्तिको स्वामित्वको अनुपातको आधारमा दावी गर्न पाउँछ। अतः यहाँ रामको भागको जग्गाको लागत रु.११ लाख (तीनै व्यक्तिको हिस्साबराबर भएकोले) कायम हुने हुँदा सो जग्गा रु.११ लाखमा नै निसर्ग भएमा पुँजीगत लाभ शून्य भई अग्रिम कर असुल गर्नुपर्दैन।

४.१४ सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) निःसर्ग बापत समावेश गर्नुपर्ने रकमहरू

माथिका खण्डहरूमा प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा तथा भवन कसरी निःसर्ग हुन्छ वा भए सरह मानिन्छ र निःसर्ग भए बापत निःसर्ग भएको सम्पत्तिको आयमा समावेश हुने रकम के हुने भन्ने निःसर्गको तरिका वा अवस्था अनुसार उल्लेख भएको छ। त्यस्तै जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्दा वा निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको लाभ गणना गर्ने प्रयोजनको लागि लागत के हुने भन्ने सम्बन्धमा समेत विस्तृत रूपमा उल्लेख भएकोछ। कुनै व्यक्तिको सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) निःसर्ग भएपश्चात सो सम्पत्ति बापत प्राप्त भएको वा प्राप्त गरिएको मानिने रकम आय गणना गर्ने प्रयोजनको लागि समावेश गरिने रकम हुन्छ। आयकर ऐन, २०५८ को दफा ३९ मा सम्पत्ति तथा दायित्व बापतको आम्दानी र खूद आम्दानी के हुने भन्ने सम्बन्धी व्यवस्था रहेको छ। यो निर्देशिका प्राकृतिक व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति अन्तर्गतको जग्गा तथा भवनकोमात्र आय गणना गरी कर दायित्व यकीन गर्ने भन्ने हदसम्ममात्र सीमित रहेकोले सोसँग सम्बन्धित वा सान्दर्भिक व्यवस्था मात्र उल्लेख गरिएको छ। ऐनको दफा ३९ मा निम्नानुसारका व्यवस्थाहरू रहेकोछ।

दफा ३९(१): यस ऐनको अधीनमा रहि कुनै व्यक्तिको सम्पत्ति वा दायित्व बापतका आम्दानीहरूमा देहायका रकमहरू समावेश गर्नु पर्नेछ :-

(क) निजले दायित्वको सम्बन्धमा दायित्व वहन गर्दा प्राप्त गरेको रकमहरू,

(ख) सम्पत्तिको मूल्य परिवर्तन वा न्यून गरी वा दायित्व बृद्धि गरी प्राप्त गरिएका रकमहरू लगायत सम्पत्ति प्राप्त गर्दा वा दायित्व बहन गर्ने सम्बन्धमा निजबाट प्राप्त गरिने रकमहरू, र

(ग) सो सम्पत्ति वा दायित्वको निःसर्ग सम्बन्धमा निजले प्राप्त गरेको वा प्राप्त गर्ने रकमहरू ।

तर यस्तो आम्दानीमा कर छुट पाएको रकम, अन्तिम रूपमा कट्टी हुने भुक्तानी वा सो व्यक्तिको आय निर्धारण गर्दा आयमा समावेश गरिने रकमहरू समावेश हुने छैनन् ।

ऐनको यो व्यवस्था कुनै व्यक्तिको आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन बिक्री वा अन्य कुनै माध्यमबाट हस्तान्तरण भएको अवस्थामा हस्तान्तरित सम्पत्ति बापत प्राप्त भएको वा आयमा समावेश हुने रकम कसरी गणना गर्ने भन्ने विषयसँग सम्बन्धित रहेको छ । सम्पत्तिको निःसर्ग सधैं वा सबै अवस्थामा सामान्य बजारको सिद्धान्त (Arm's length Principle) अनुसार हुन्छ भन्ने हुदैन । सामान्य बजारको सिद्धान्त अनुसार नभएको निःसर्ग वा हस्तान्तरणहरूको सन्दर्भमा सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन)हस्तान्तरण बापतको प्राप्ति रकम वा आयमा समावेश हुनुपर्ने रकम हस्तान्तरणको किसिम वा अन्य अवस्थाको आधारमा यकीन गर्नु पर्दछ । कतिपय अवस्थामा नगद वा सरह वा प्रतिफल प्राप्त नभए तापनि आय प्राप्त भए सरहको रूपमा लिनु पर्दछ । यदि कुनै व्यक्तिले जग्गा तथा भवन बिक्री गर्दाको अवस्थामा विगतको तिर्नुपर्ने ऋण वा कुनै रकम समायोजन गरेको भए सो बराबरको रकम समेत आयको रूपमा समावेश गर्नु पर्दछ । कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन निःसर्ग बापत प्राप्त हुने रकम बिक्री वा अन्य माध्यमले हस्तान्तरण गरेको अवस्था समेतको आधारमा निम्नानुसार गणना गर्नु पर्दछ ।

- जग्गा तथा भवन असम्बद्ध व्यक्तिलाई बिक्री गरेको अवस्थामा क्रेता वा बिक्रेताकोबीचमा कायम भएको मूल्य अर्थात बजार मूल्य ।
- तीन पुस्ताकोबीचमा हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनको हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले खरिद गरेको वा निर्माण गरेको रकम तथा निःसर्ग भएको अवधिसम्मको खर्च कट्टी गर्न पाउने रकम बराबरको रकम सो जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण बापतको आय हुने ।
- मृत्युपश्चात जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण भएको छ भने यदि जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्ति तीन पुस्ताभित्रको भएमा मृत्यु हुने व्यक्तिले खरिद गरेको वा निर्माण गर्ने सन्दर्भमा भएको खर्च

रकम तथा निःसर्ग भएको अवधिसम्मको खर्च कट्टी गर्न पाउने रकम बराबरको रकम ।

- मृत्युपश्चात जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण भएको छ भने यदि जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्ति तीन पुस्ता बाहिरको भएमा मृत्यु हुने व्यक्तिले खरिद गरेको वा निर्माण गर्ने सन्दर्भमा भएको खर्च रकम तथा निःसर्ग भएको अवधिसम्मको खर्च कट्टी गर्न पाउने रकम बराबरको रकम वा सो सम्पत्तिको बजार मूल्य जुन बढी हुन्छ सो रकम ।
- कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन किस्ताबन्दी वा वित्तीय पट्टाको माध्यममा बिक्री गरेको छ भने सो सम्पत्ति बापत निर्धारण भएको मूल्य नै सो सम्पत्तिको बजार मूल्य हुने र जग्गा तथा भवनको निःसर्ग बापतको प्राप्त हुने रकम हुन्छ ।
- कुनै व्यक्तिको जग्गा तथा भवन थमौती सहितको निःसर्ग भएको छ भने निःसर्ग मानिएको समयको बजार मूल्य नै निःसर्ग मानिएको सम्पत्ति बापतको समावेश हुने रकम हुनेछ । थमौती सहितको निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवन पुनः निःसर्ग भएको समयको बजार मूल्य वा जुन माध्यम वा अवस्था अनुसार हस्तान्तरण भएको छ सो हस्तान्तरण बापत आयमा समावेश हुने भनिएको रकम ।
- कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन आफ्नो तीन पुस्ताबाहिरको नातेदारलाई बजार मूल्य बाहेक अन्य स्वरूपमा हस्तान्तरण गरेको छ भने निःसर्ग गरिएको जग्गा तथा भवनको खरिद रकम वा निर्माण लागत लगायत निःसर्ग पूर्व भएको सबै खर्च समावेश गर्दा हुने रकम वा निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको निःसर्गको समयको बजार मूल्य जुन बढी हुन्छ सो रकम आय हुनेछ ।
- कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन तीन पुस्ताबाहेकको अन्य व्यक्तिलाई उपहार, इच्छापत्र वा अन्य स्वरूपमा हस्तान्तरण गरेमा निःसर्ग गरिएको जग्गा तथा भवनको खरिद रकम वा निर्माण लागत लगायत निःसर्ग पूर्व भएको सबै खर्च समावेश गर्दा हुने रकम वा निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको निःसर्गको समयको बजार मूल्य जुन बढी हुन्छ सो रकम आय हुनेछ ।
- कुनै व्यक्तिले आफ्नो जग्गा तथा भवनको बिक्री बजार मूल्य अनुसार नगरी गैर बजार हस्तान्तरण गरेमा वा करको दायित्व कम

गर्ने नियतले बजार मूल्य भन्दा कमको कारोबार देखाउने प्रबन्ध गरेमा त्यस्तो हस्तान्तरण बापतको आय बजार मूल्य हुन्छ ।

- कुनै व्यक्तिले जग्गा तथा भवनको प्रतिस्थापन सहित अस्वेच्छिक निःसर्ग गरेमा त्यसरी हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग बापतको आय माथि सम्पत्ति वा दायित्वको प्रतिस्थापन सहितको अस्वेच्छिक निःसर्ग खण्डमा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

४.१५ निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवन बापतको खर्च (Outgoings) :

कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा भएको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्ग भएको छ भने त्यस्तो सम्पत्तिको पुँजीगत लाभ गणना गर्ने प्रयोजनको लागि सो सम्पत्ति बापतको कट्टी गर्न पाउने खर्च यकीन गर्नुपर्ने हुन्छ । निःसर्ग भएको सम्पत्तिको कट्टा गर्न पाउने खर्च कुन माध्यमबाट वा तरिकाबाट निःसर्ग भएको हो सोको आधारमा गर्नुपर्ने हुन्छ । आयकर ऐन, २०५८ को दफा ३८ मा सम्पत्ति र दायित्वहरु बापतको खूद खर्चमा उल्लेख भएको छ । ऐनको उक्त दफामा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेको छ ।

सम्पत्ति र दायित्वहरु बापतको खर्च तथा खूद खर्च :- दफा ३८(१): यस ऐनको अधीनमा रही कुनै व्यक्तिको सम्पत्ति वा दायित्व बापतको खर्चहरुमा देहायका खर्चहरु समावेश

हुनेछन् :

- (क) कुनै सम्पत्तिको सम्बन्धमा देहायका रकमहरु लगायत सो सम्पत्ति प्राप्त गर्दा सो व्यक्तिबाट गरिएका खर्चहरु :-
 - (१) सो सम्पत्तिको निर्माण वा उत्पादन गर्दा लागेको सम्बन्धित खर्च, र
 - (२) सो सम्पत्ति प्राप्त भएको कारणले सो व्यक्तिको आय गणना गर्दा समावेश गरिनु पर्ने कुनै रकम
- (ख) सो सम्पत्ति वा दायित्वको परिवर्तन, सुधार र मर्मतसंभार गर्दा लागेको खर्च लगायत सो सम्पत्ति वा दायित्वको स्वामित्व लिँदा निजबाट गरिएको खर्च, र सम्पत्तिको सम्बन्धमा सो सम्पत्तिको मर्मत संभार गर्दा लागेको खर्च,
- (ग) सो सम्पत्ति वा दायित्वको निःसर्ग गर्दा निजबाट गरिएको खर्च, र
- (घ) सो सम्पत्ति प्राप्त गर्दा वा दायित्व बहन गर्दा र त्यस्तो सम्पत्ति वा दायित्व निःसर्ग गर्दा निजबाट गरिएका आकस्मिक खर्चहरु ।

तर यस्तो खर्चमा दफा २१ को उपदफा (१) को खण्ड (क), (ख), (ग), (घ), र (ङ) बमोजिमका खर्चहरू र आय निर्धारण गर्दा कट्टी गर्न सकिने हद सम्मका खर्चहरू समावेश गर्नुपर्ने छैन ।

ऐनको उपर्युक्त व्यवस्थामा जग्गा तथा भवनको लागत खर्चको मुख्य अंश सो सम्पत्ति खरिद गर्दा वा भवन भए सो निर्माण गर्दा लागेको खर्च हुन्छ । त्यस्तै सम्पत्ति स्वामित्व लिने क्रममा भएको खर्च समेत लागतको अंश हुन्छ । त्यस्तै सम्पत्ति प्राप्त भए पश्चात सो सम्पत्तिको मर्मत एवं संभार गर्ने सन्दर्भमा भएको खर्च तथा सो सम्पत्तिमा थप भएको कुनै खर्चपनि समावेश हुन्छ । सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्ग गर्ने सन्दर्भमा भएको खर्चपनि लागतको हिस्सा हुन्छ । कुनै व्यक्तिले प्राप्त गरेको सम्पत्ति सधैं खरिदको माध्यमबाट मात्र प्राप्त हुदैन । व्यक्तिलाई जग्गा तथा भवन खरिद बाहेक अन्य विभिन्न माध्यम वा तरिकाबाट समेत हुन्छ । व्यक्तिले सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) कुन माध्यमबाट प्राप्त गरेको हो सोको आधारमा समेत कट्टी गर्न पाउने खर्च वा लागत निर्धारण हुन्छ । व्यक्तिको जग्गा तथा भवनको लागत कसरी निर्धारण हुन्छ भन्ने सम्बन्धमा सम्पत्ति प्राप्ति वा हस्तान्तरणको आधारमा निम्नानुसार गर्नु पर्दछः

- कुनै व्यक्तिले बजार मूल्यमा जग्गा खरिद गरेको छ भने सो जग्गा खरिद बापत भुक्तानी गरेको रकम, जग्गा खरिद गर्ने क्रममा रजिष्ट्रेशन बापत तिरेको रकम, जग्गा खरिदको लागि सार्वजनिक सुचना गर्दा भएको विज्ञापन खर्च तथा जग्गा खरिदमा सहयोग गर्ने व्यक्तिलाई दिएको कमिसन वा सेवा शुल्क लगायतका गरेको खर्चहरू पर्दछन् । त्यस्तै जग्गा खरिद पछाडि सोको सुरक्षाको लागि लगाएको पर्खाल आदि निर्माण गर्न भएको खर्च समेत सो जग्गाको लागत खर्च हुन्छ । यसैगरी यदि जग्गा बिक्री गर्ने सन्दर्भमा भएका अन्य खर्च समेत सो जग्गा बापतको लागत खर्च हुन्छ ।
- कुनै व्यक्तिले बजार मूल्यमा भवन खरिद गरेको छ भने सो भवन खरिद बापत भुक्तानी गरेको रकम, भवन खरिद गर्ने क्रममा रजिष्ट्रेशन बापत तिरेको रकम, भवन खरिदको लागि सार्वजनिक सुचना गर्दा भएको विज्ञापन खर्च तथा भवन खरिदमा सहयोग गर्ने व्यक्तिलाई दिएको कमिसन वा सेवा शुल्क लगायतमा गरेको खर्चहरू पर्दछन् । त्यस्तै भवन खरिद पछाडि सोको सुरक्षाको लागि लगाएको पर्खाल आदि निर्माण गर्न भएको खर्च समेत सो भवनको लागत खर्च हुन्छ । खरिद गरेको भवनमा तला थप वा सोको स्वरूप परिवर्तन गर्नको लागि भएको खर्च पनि भवनको कट्टी

योग्य लागत हुन्छ। यसैगरी यदि भवन बिक्री गर्ने सन्दर्भमा भएका अन्य खर्च समेत सो जग्गा बापतको लागत खर्च हुन्छ।

- कुनै व्यक्तिले तीन पुस्ताभित्रको व्यक्तिले हस्तान्तरण गरेको कारणबाट जग्गा तथा भवन प्राप्त गरेको छ भने त्यस्तो जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले हस्तान्तरण गरेको जग्गा तथा भवनको लागि हस्तान्तरण गर्नुपूर्व गरेको सबै खर्च बराबरको रकम प्राप्त गरेको जग्गा तथा भवनको लागत खर्च हुन्छ। यसैगरी जग्गा तथा भवन प्राप्त गरे पछाडि सो जग्गा तथा भवनको लागि गरेको खर्च तथा जग्गा तथा भवनको निःसर्ग गर्दा भएको खर्च समेत लागतमा समावेश हुन्छ।
- कुनै व्यक्तिको आफ्नो स्वामित्वमा आएको जग्गा तथा भवन कुनै व्यक्तिको मृत्यु भएको कारणबाट हस्तान्तरण भएको र प्राप्त गर्ने व्यक्ति मृतकको तीन पुस्ताभित्रको नातामा पर्दैन भने त्यस्तो सम्पत्तिको लागत हस्तान्तरणको समयको बजार मूल्य बराबरको रकम हुन्छ। यसैगरी जग्गा तथा भवन यो माध्यमबाट हस्तान्तरण भई प्राप्त भए पछाडि भएको अन्य वास्तविक खर्च तथा निःसर्ग गरेको छ भने निःसर्गको सन्दर्भमा भएको खर्चपनि लागत खर्च हुन्छ।
- अंश लिई भिन्न बसेको पति, पत्नी वा सम्बन्धविच्छेद भएका पूर्वपति, पत्नीले ऐनको दफा ४३ मा भएको व्यवस्था छनौट गरेको कारणबाट हस्तान्तरण भई प्राप्त भएको जग्गा तथा भवनको लागत खर्च जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले हस्तान्तरण गरेको जग्गा तथा भवन खरिद गरेको वा निर्माण गर्दा भएको खर्च तथा सो पछाडि सो सम्पत्तिको लागि भएको खर्च समेत हस्तान्तरण भई आएको सम्पत्तिको लागत हुन्छ।
- कुनै व्यक्तिले किस्ताबन्दी वा वित्तीय पट्टाको माध्यमबाट जग्गा तथा भवन खरिद गरेको छ भने सो जग्गा तथा भवनको बजार मूल्य बराबरको रकम जुन किस्ताबन्दीको रुपमा बिक्री गर्ने व्यक्तिलाई भुक्तानी गर्नुपर्ने भनिएको रकम नै जग्गा तथा भवनको लागत खर्च हुन्छ।
- कुनै व्यक्तिले एकै पटक एक भन्दा बढी स्थानमा जग्गा तथा भवन खरिद गरेको छ र त्यस्तो जग्गा तथा भवन खरिद गर्ने क्रममा खरिद मूल्य बाहेकको छुट्याउन नसकिने समान प्रकृतिको खर्चहरु भएको छ भने जग्गा तथा भवनको खरिद मूल्यको आधारमा अन्य खर्चहरुलाई खरिद गरिएको छुट्याउँदै जग्गा तथा

भवनको मूल्यमा समावेश गरी लागत कायम गर्नु पर्दछ । जग्गा तथा भवन खरिदको लागि प्रकाशित सुचना, खरिद गर्न सहयोग गर्ने व्यक्तिलाई दिने कमिशन तथा सेवा शुल्क तथा जग्गाको नापजाँचको लागि भएको खर्चहरु यस्तो खर्च अन्तर्गत पर्दछन् ।

- यदि कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा तथा भवन आयकर ऐन, २०५८ प्रारम्भ भएको मिति भन्दा पहिले नै निजको स्वामित्वमा रहेको भए यो ऐन लागु भएको मिति २०५८ साल चैत्र १९ गतेको बजार मूल्य बराबरको रकम नै सो जग्गा तथा भवनको लागत मूल्य हुन्छ ।
- कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन आफ्नो तीन पुस्ताभन्दा बाहिरको व्यक्तिलाई (सम्बद्ध व्यक्ति) बजार मूल्य अनुसार हस्तान्तरण गरेको छैन तर हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले आफ्नो आय गणना बजार मूल्य बराबरको रकम गरेको छ भने सो जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिको लागि बजार मूल्य बराबरको रकम लागत मूल्य हुन्छ ।

कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले खरिदको माध्यमबाट प्राप्त गरेको जग्गा तथा भवन, खरिद बाहेक अन्य कुनैपनि माध्यमबाट निजको स्वामित्वमा आएको जग्गा तथा भवनको लागत मूल्य माथि उल्लेख गरे बमोजिम गर्नु पर्दछ । प्राकृतिक व्यक्तिको निःसर्ग भएको जग्गाको लागत खर्च निर्धारणलाई तलको उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ ।

उदाहरण २१:

विवश शर्माले २०६५ साल चैतमा काठमाडौँस्थित गोकर्णमा १ रोपनी जग्गा रु.८० लाखमा खरिद गरेका रहेछन् । उक्त जग्गा खरिदको लागि पत्रिकामा विज्ञापन दिएको र सो बापत रु.६० हजार खर्च भएको रहेछ । जग्गा मिलाउन सहयोग गरे बापत कृष्ण मैनालीलाई रु.४० हजार कमिशन दिएका रहेछन् । जग्गा खरिद गर्दा मालपोत कार्यालयमा रु.२ लाख ५० हजार रजिष्ट्रेशन शुल्क भुक्तानी गरेका रहेछन् । जग्गा खरिदको कागजपत्र तयार गर्न लगायत अन्य कानुनी प्रक्रिया पुरा गर्न रु.५० हजार समेत खर्च भएको रहेछ । विवश शर्माले जग्गा खरिद गरेपछि सो जग्गाको सुरक्षाको लागि पर्खाल निर्माण गरेको र सोको लागि रु.५ लाख खर्च भएको रहेछ । निज विवश शर्माले सो जग्गा बिक्री गर्नको लागि २०७० साल वैशाखमा पत्रिकामा विज्ञापन गरेको र सो बापत रु.१ लाख खर्च भएको रहेछ । त्यस्तै

जग्गा बिक्रीको लागि सहयोग गर्ने व्यक्तिलाई रु.५० हजार कमिशन दिएका रहेछन्। यसैगरी जग्गा बिक्री भएको खुशियालीमा साथीहरूसँग भोज खाए बापत रु.२० हजार समेत विवशले खर्च गरेकारहेछन्। विवश शर्माले जग्गा खरिद गर्दा वा सो पश्चात भएको खर्च सहित जग्गाको लागत (Outgoing) निम्नानुसार हुन्छ।

जग्गा खरिद बापत	रु.८० लाख
विज्ञापन खर्चको लागि	रु.६० हजार
खरिद गर्दा दिएको कमिशन	रु.४० हजार
रजिष्ट्रेशन शुल्क	रु.२ लाख ५० हजार
अन्य कानुनी खर्च	रु.५० हजार
पर्खाल निर्माण खर्च	रु.५ लाख
विज्ञापन खर्च (बिक्री गर्नको लागि)	रु.१ लाख
बिक्री गर्ने सन्दर्भमा दिएको कमिशन	रु.५० हजार
जम्मा लागत खर्च	रु.९० लाख ५० हजार

विवश शर्माले जग्गा बिक्री गरेको खुशियालीमा साथीहरूसँग भोज खाए बापत भएको खर्च आयकर ऐन, २०५८ को दफा २१ अनुसार मिन्हा नहुने खर्च भएकोले जग्गाको लागत खर्चमा समावेश हुदैन।

४.१६ सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्गमा भएको लाभ वा नोक्सानीको गणना

आयकर ऐन, २०५८ को दफा ३९ मा कुनै व्यक्तिले जग्गा तथा भवन निःसर्ग गरेको छ भने सो भवन निःसर्ग गरेको तरिकाको समेत आधारमा निःसर्ग भएको सम्पत्ति बापतको आय वा प्राप्त रकम गणना गर्ने सम्बन्धमा उल्लेख भएको छ। प्राकृतिक व्यक्तिले निःसर्ग गरेको जग्गा तथा भवनको निःसर्गको आय के हुने वा कसरी गणना गर्ने भन्ने सम्बन्धमा माथि सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) निःसर्ग बापत समावेश गर्नुपर्ने रकमहरू को खण्डमा विस्तृत रूपमा उल्लेख भएको छ। यसैगरी निःसर्ग वा हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनको कट्टा गर्न पाउने खर्च वा लागत कति हुने, कसरी गणना एवं कस्तो खर्च दावीयोग्य हुन्छ भन्ने सम्बन्धमा आयकर ऐन, २०५८ को दफा ३८ मा उल्लेख भएको छ। कुनै व्यक्तिले प्राप्त गरेको जग्गा तथा भवन एवं निःसर्ग गरेको जग्गा तथा भवनको लागत यकीन गर्ने सम्बन्धमा माथि निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवन बापतको खर्च (outgoing) मा विस्तृत

रुपमा उल्लेख भएको छ। कुनै व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन)को निःसर्गबाट आय हुने भनिएको रकम (Incomings) बाट निःसर्ग भएको सम्पत्तिको लागतको रुपमा कट्टा गर्न पाउने खर्च घटाए पश्चात हुन आउने रकम सम्पत्तिको निःसर्ग बापतको लाभ हुन्छ। कुनै व्यक्तिको निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवन बापतको लाभ कसरी गणना गर्ने भन्ने सम्बन्धमा आयकर ऐन, २०५८ को दफा ३७ मा उल्लेख गरिएकोछ। यस सम्बन्धमा ऐनमा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेकोछ।

दफा ३७: सम्पत्ति तथा दायित्वबाट भएको लाभ र नोक्सानी :

(१) कुनै सम्पत्ति वा दायित्वको निःसर्गबाट हुन गएको कुनै व्यक्तिको लाभ निःसर्गको समयमा सो सम्पत्ति वा दायित्व बापतको खर्चहरूको (आउटगोइङ्ग्स) योगभन्दा सो सम्पत्ति वा दायित्व बापत प्राप्त आम्दानीको योग बढी भए जतिको रकम मानी गणना गर्नु पर्नेछ।

(२) कुनै सम्पत्ति वा दायित्वको निःसर्गबाट हुन गएको कुनै व्यक्तिको नोक्सानी निःसर्गको समयमा सो सम्पत्ति वा दायित्व बापत प्राप्त आम्दानीहरूको योगभन्दा सो सम्पत्ति वा दायित्व बापतको खर्चको (आउटगोइङ्ग्स) योग बढी भए जतिको रकम मानी गणना गर्नु पर्नेछ।

आयकर ऐन, २०५८ को दफा ३७ को व्यवस्था अनुसार कुनै व्यक्तिको जग्गा तथा भवनको निःसर्गको समयमा सम्पत्तिको निःसर्गको सन्दर्भमा निःसर्ग बापत प्राप्त भएको रकम सो सम्पत्ति खरिद वा निर्माणको लागि भएको खर्च, सम्पत्ति प्राप्त भएपश्चात गरेको खर्च तथा निःसर्गको लागि भएको खर्च आदि सबै खर्चहरू समावेश गर्दा भएको खर्च भन्दा बढी भएमा बढी भएजति रकम जग्गा तथा भवनको निःसर्ग बापतको लाभ हुनेछ। यदि कुनै व्यक्तिले निःसर्ग गरेको जग्गा तथा भवन बापत प्राप्त भएको रकम भन्दा सो सम्पत्ति प्राप्त गर्दा भएको खर्च सहित सम्पत्ति प्राप्त भएपश्चात भएको खर्च लगायत निःसर्गको सन्दर्भमा भएको खर्च सबै समावेश गर्दा भएको खर्च बढी भएमा सो सम्पत्ति निःसर्ग बापतको नोक्सानी हुनेछ। जग्गा तथा भवनको निःसर्ग बापत भएको लाभ वा नोक्सानीलाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ।

उदाहरण : २२

रमेश तिवारीलाई २०६५ सालमा अंशको रुपमा निजको पिताजीबाट काठमाडौँस्थित बालाजुमा १ रोपनी जग्गा प्राप्त भएको रहेछ। अंशको रुपमा प्राप्त भएको सो जग्गा निजको पिताले २०५० सालमा रु.१५ लाखमा खरिद गरेका रहेछन्। उक्त जग्गाको २०५८ साल चैत्र १९ को बजार मूल्य रु.२५ लाख रहेछ। रमेश तिवारीले अंशको रुपमा

प्राप्त गरेको सो जग्गामा रु.५ लाख खर्च गरी पर्खाल निर्माण गरेका रहेछन् । रमेश तिवारीले सो जग्गा बिक्रीको लागि २०७० सालमा रु.१ लाख रकम खर्च गरी विज्ञापन गरेका रहेछन् । विज्ञापनको आधारमा सो जग्गा खरिद गर्न दिनेश वर्माले रमेश तिवारीसँग सम्पर्क गरी सो जग्गा रु.५० लाखमा खरिद गर्ने प्रस्ताव गरेका रहेछन् । रमेश तिवारीले दिनेश वर्माको प्रस्तावमा सहमति भई जग्गा प्रस्तावित मूल्यमा बिक्री गरेछन् । रमेश तिवारीको जग्गा निःसर्ग बापतको आय रु.५० लाख भएको र रमेश तिवारीको जग्गाको हस्तान्तरण भएको समयको कट्टा गर्न पाउने रकम रु.२५ लाख, विज्ञापन खर्च रु.१ लाख तथा पर्खाल निर्माणको लागि भएको खर्च रु.५ लाख गरी कूल लागत रु.३१ लाख मात्र भएकोले निःसर्ग बापत प्राप्त भएको रकम रु.५० लाख कट्टा गर्न पाउने रकम रु.३१ लाखभन्दा रु.१९ लाखले बढी भएकोले सो रु.१९ लाख निःसर्ग बापतको लाभ हुन्छ ।

उदाहरण : २३

विनय भाले काठमाडौँस्थित कोटेश्वरमा २०६५ सालमा रु.७० लाखमा ८ आना जग्गा खरिद गरेको र सो जग्गामा २०६७ सालमा रु.५० लाख खर्च गरी भवन निर्माण गरेका रहेछन् । विनय भाले सो भवन बिक्रीको लागि पत्रिकामा रु.१ लाख खर्च गरी विज्ञापन गरेका रहेछन् । विज्ञापन हेरेर अजय श्रेष्ठले सो भवन रु.१ करोड १५ लाखमा खरिद गर्न विनय भालाई प्रस्ताव गरेको र सो प्रस्तावमा विनय भा सहमत भै भवन अजय श्रेष्ठलाई बिक्री गरेछन् । विनय भाले निःसर्ग गरेको जग्गा तथा भवनको आय रकम रु.१ करोड १५ लाख भएको र निःसर्ग भएको जग्गा रु.७० लाख तथा भवनको लागत रु.५० लाख एवं जग्गा तथा भवनको बिक्रीको लागि भएको विज्ञापन खर्च रु.१ लाख गरी खर्च बापतको कूल लागत रु.१ करोड २१ लाख निःसर्ग बापतको आय रु.१ करोड १५ लाख मात्र भएको जुन लागत भन्दा रु.६ लाख कम भएकोले सो रु.६ लाख जग्गा तथा भवनको निःसर्ग बापतको नोक्सानी हुन्छ ।

परिच्छेद ५

सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) तथा दायित्वबाट प्राप्त खूद लाभ

कुनैपनि प्राकृतिक व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य आय हुन सो व्यक्तिको जग्गा तथा भवन ऐनको दफा ४० मा भएको व्यवस्था बमोजिम जग्गा तथा भवनको निःसर्ग भएको हुनु पर्दछ वा निःसर्ग भए सरह मानिनु पर्दछ । कुनै जग्गा तथा भवन निःसर्ग भएपछि निःसर्गको प्रकृति अनुसार सो सम्पत्तिको निःसर्ग बापतको प्राप्त भएको रकम ऐनको दफा ३९ मा भएको व्यवस्था अनुसार गणना हुन्छ । त्यसैगरी ऐनको दफा ३८ बमोजिम निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको खर्च वा लागतको गणना हुन्छ । निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग पश्चात गणना भएको आयबाट सो सम्पत्ति कट्टा गर्न पाउने सबै खर्चहरू समावेश गरी गणना भएको लागत रकम घटाउँदा हुन आउने रकम सो सम्पत्तिको निःसर्ग बापतको लाभ वा नोक्सानी हुन्छ । यदि प्राप्त भएको रकम कट्टा गर्न पाउने लागत भन्दा बढी भएमा लाभ हुन्छ, त्यस्तै लागत आय भन्दा बढी भएमा नोक्सानी हुन्छ । गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गबाट भएको खूद लाभमा मात्र प्राकृतिक व्यक्तिको आयकर तिर्ने दायित्व श्रृजना हुने भएकोले कर प्रयोजनको लागि खूद आयको गणना गर्नु पर्दछ । ऐनको दफा ३८ तथा ३९ ले प्राकृतिक व्यक्तिको कुनै निःसर्ग भएको एउटा जग्गा तथा भवनकोमात्र लागत तथा आय गणना हुने र सोही आधारमा ऐनको दफा ३७ बमोजिम सो सम्पत्तिको लाभ वा नोक्सानी प्रतिबिम्बित हुन्छ । कुनैपनि व्यक्तिको कर दायित्व आय वर्षको आधारमा यकीन हुने हुँदा व्यक्तिको आय वर्षभरी निःसर्ग भएको सबै जग्गा तथा भवनको निःसर्ग भएको प्रत्येक सम्पत्तिको छुट्टाछुट्टै रुपमा लाभ वा नोक्सानी गणना गरी, वर्षभरीको निःसर्ग भएको सबै सम्पत्तिहरू समावेश गरी गणना गर्दा हुन आउने खूद लाभमा कर दायित्व श्रृजना हुन्छ । आयकर ऐन, २०५८ को दफा ३६ मा कुनै व्यक्तिको जग्गा तथा भवनको निःसर्गको खूद लाभको गणना सम्बन्धमा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेकोछ ।

३६(२) कुनै आय वर्षको लागि कुनै व्यक्तिको लगानीको कर लाग्ने गैर व्यावसायिक सम्पत्तिको निःसर्गबाट प्राप्त खूद लाभको गणना सो आय वर्षमा सो लगानीको कर लाग्ने गैर व्यावसायिक सम्पत्तिको निःसर्गबाट प्राप्त सबै लाभको योगबाट देहायको नोक्सानी कटाई गर्नु पर्नेछ :-

(क) सो लगानीको कर लाग्ने गैर व्यावसायिक सम्पत्तिको निःसर्गबाट सो वर्षमा हुन गएको सबै नोक्सानीको योग,

(ख) सो वर्षमा सो व्यक्तिको अन्य कुनै व्यवसाय वा लगानीबाट हुन गएको खूद नोक्सानीमध्ये अन्यत्र कट्टी हुन नसकेको नोक्सानी, र

(ग) विगतको कुनै आय वर्षमा सो व्यक्तिको सो लगानी, कुनै व्यवसाय वा अन्य कुनै लगानीबाट हुन गएको खूद नोक्सानीमध्ये कट्टी हुन नसकेको नोक्सानी ।

आयकर ऐनको उपर्युक्त व्यवस्था अनुसार कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको कुनै आय वर्षमा निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको निःसर्ग बापतको निःसर्गको प्रकृति अनुसार आयमा समावेश गर्नुपर्ने रकम आय हुनेछ । यस आयबाट निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको कट्टा गर्न पाउने सबै लागत घटाएपश्चात बाँकी हुन आउने रकम सो व्यक्तिको सो वर्षको लाभ हुन्छ । जग्गा तथा भवनको निःसर्गको लाभबाट यदि सोही व्यक्तिको अन्य गैर व्यावसायिक करयोग्य आय (जग्गा तथा भवन) को निःसर्गको समावेश हुने आयभन्दा कट्टी गर्न पाउने खर्च बढी भएमा उक्त जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा नोक्सानी हुन्छ ।

कुनै व्यक्तिको एउटा जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा लाभ भएको छ, र अर्को जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा नोक्सानी भएको छ भने सो नोक्सानी लाभ भएको जग्गा तथा भवनको लाभबाट घटाउन पाउँछ । त्यस्तै सोही व्यक्तिको विगतका वर्षहरूमा निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनमा नोक्सानी भएको र त्यस्तो नोक्सानी विगतमा निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको लाभबाट समायोजन भएको छैन भने सो समेत कट्टा गरी खूद लाभ गणना गर्नु पर्दछ । कुनै व्यक्तिको कुनै आय वर्षमा जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको खूद लाभको गणनालाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ ।

उदाहरण : २४

तिलक पाठकले २०६९ साल वैशाखमा काठमाडौंस्थित कोटेश्वरमा निजको स्वामित्वमा रहेको ४ आना जग्गामा बनेको एकतले घर रु.८० लाखमा बिक्री गरेका रहेछन् । निजले सो घर २०६५ साल आश्विनमा रु.९० लाखमा खरिद गरेका रहेछन् । घर खरिद गर्ने क्रममा रजिष्ट्रेशन शुल्क बापत रु.३ लाख तथा कानुनी कार्यमा रु.५० हजार खर्च भएको रहेछ । यसैगरी तिलक पाठकले आफ्नो स्वामित्वमा ललितपुर सानेपामा रहेको एक रोपनी जग्गा रु.१ करोडमा २०६९ साल आषाढमा बिक्री गरेका रहेछन् । निजलाई सो जग्गा निजको पिताजीबाट अंशको रूपमा प्राप्त भएको रहेछ । तिलक पाठकको पिताले अंश दिएको जग्गा रु.५० लाखमा २०६५ सालमा खरिद गरेका रहेछन् ।

तिलक पाठकले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको कोटेश्वरको घर तथा सानेपाको जग्गा दुवै आय वर्ष २०६९/७० मा बिक्री गरेका रहेछन् । यसर्थ उनले

निःसर्ग गरेको घर तथा जग्गा दुबै गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति भएको हुँदा यस्तो सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको खूद लाभ तथा नोक्सानी जे भए तापनि सोको आय विवरण दाखिला गर्नु पर्दछ । तिलक पाठकले निःसर्ग गरेको घर तथा जग्गाको आय विवरणमा कोटेश्वरको घर बिक्रीमा रु.१३ लाख ५० हजार (९३.५ लाख -८० लाख) नोक्सानी भएको तर सानेपाको जग्गा बिक्रीमा रु.५० लाख (१०० लाख- ५० लाख) लाभ भएको छ । आयकर ऐनको दफा ३६(२)मा भएको व्यवस्था अनुसार एउटा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको लाभबाट अर्को गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको नोक्सानी खर्चको रूपमा दावी गर्न पाउने भएकोले तिलक पाठकले आफ्नो आय वर्ष २०६९।७० को आय विवरणमा सानेपाको जग्गाको बिक्रीमा भएको लाभ रु.५० लाखबाट कोटेश्वरको घर बिक्रीमा भएको नोक्सानी रु.१३ लाख ५० हजार कट्टा गर्दा खूद लाभ रु.३६ लाख ५० हजार देखाउनु पर्दछ ।

परिच्छेद ६

प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको लाभमा अग्रिम कर दाखिला

आयकर ऐन, २०५८ ले नेपालमा कर तिर्नुपर्ने दायित्व भएको व्यक्तिले विभिन्न माध्यमबाट कर दाखिला गर्नुपर्ने व्यवस्था गरेको छ। यदि कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन)को निःसर्गमा लाभ भएको छ भने लाभ रकममा तोकिएको दरमा निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको रजिष्ट्रेशन पास गर्दा कै समयमा अग्रिम रूपमा कर दाखिला गर्नु पर्दछ। यस सम्बन्धमा आयकर ऐन, २०५८ दफा ९५क. को उपदफा (५) मा निम्नानुसार व्यवस्था रहेकोछ।

९५क(५): कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा वा निजी भवन निःसर्ग बापत भएको पुँजीगत लाभमा मालपोत कार्यालयले रजिष्ट्रेशनका वखत देहाय बमोजिम अग्रिम कर असूल गर्नु पर्नेछ :

(क) निःसर्ग भएको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को स्वामित्व पाँच वर्ष वा सोभन्दा बढी भएको छ भने दुई दशमलव पाँच प्रतिशतका दरले,

(ख) निःसर्ग भएको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को स्वामित्व पाँच वर्ष भन्दा कम भएको छ भने पाँच प्रतिशतका दरले

आयकर ऐनको उपर्युक्त व्यवस्थाले गर्दा कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन बिक्री वा अन्य कुनै माध्यमबाट निःसर्ग गर्दा लाभ भएको छ भने लाभ रकममा त्यस्तो जग्गा तथा भवनमा स्वामित्व रहेको अवधिको आधारमा रजिष्ट्रेशनको वखतमा नै अग्रिम कर दाखिला गर्नु पर्दछ। जग्गा वा घर निःसर्ग गर्दा भएको लाभमा, लाभ भएको प्राकृतिक व्यक्तिले दाखिला गरेको कर अग्रिम दाखिलामात्र हो। प्राकृतिक व्यक्तिको व्यवसायमा प्रयोग नभएको जग्गा तथा भवन गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हो। गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको लाभ लगानीको आय अन्तर्गत पर्दछ। कुनै पनि व्यक्तिको एउटै आय वर्षमा विभिन्न आयको शीर्षकको आय भएको हुन सक्दछ। कुनै व्यक्तिको एक भन्दा बढी शीर्षकको आय छ भने सो सबै शीर्षकको आय समावेश गरी ऐनले तोकेको म्यादभित्र आय विवरण दाखिला गर्नु पर्दछ। यदि कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको कुनै आय वर्षमा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्ग भएको छ भने सो निःसर्गमा भएको लाभ वा नोक्सानी जे भएको छ सो उल्लेख गरी तोकिएको आय विवरणको अनुसूचिमा आय विवरण दाखिला गर्नु

पर्दछ । कुनै घर वा जग्गाको निःसर्ग गर्दा गणना भएको लाभमा मालपोत कार्यालयमा दाखिला गरेको अग्रिम कर रकम आय विवरण अनुसार श्रृजना भएको कर दायित्वमा मिलान गर्न पाउँछ । यस सम्बन्धमा ऐनमा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेको छ ।

९५क. (१४): यस दफा बमोजिम दाखिला गरिएको अग्रिम कर दाखिला गर्नुपर्ने व्यक्तिले तिर्नुपर्ने वार्षिक कर दायित्वमा घटाउन पाउनेछ ।

आयकर ऐन, २०५८ को दफा ९५क. को उपदफा (५) ले मालपोत कार्यालयलाई गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषाभित्र पर्ने जग्गा तथा भवनमा भएको लाभ रकममा अग्रिम रुपमा कर संकलन गर्ने दायित्व सुम्पिएको छ । नेपालमा कुनै व्यक्तिले जग्गा तथा भवनको खरिद बिक्रीको रजिष्ट्रेशन सम्बन्धित मालपोत कार्यालयमा गर्नुपर्ने अनिवार्य व्यवस्था रहेको छ । आयकर ऐन, २०५८ ले कुनै व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको खूद लाभमा कर दायित्व गणना गर्नुपर्ने व्यवस्था दफा ३६ मा रहेको छ । ऐनको दफा ३६ को व्यवस्थाको उपयोग आय विवरण मार्फत गर्नु पर्दछ । ऐनको दफा ९५क. को उपदफा (५) मा रहेको अग्रिम कर दाखिला गर्ने प्रयोजनको लागि ऐनको दफा ३७ अनुसार गणना भएको लाभलाई आधार लिनु पर्दछ । प्राकृतिक व्यक्तिले जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा निम्न आधारमा लाभ गणना गरी हुन आउने रकममा सम्बन्धित मालपोत कार्यालयमा अग्रिम कर दाखिला गर्नु पर्दछ ।

- कुनै व्यक्तिले आफ्नो तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण गरेको जग्गा तथा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको लागि गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति नहुने हुँदा सोको निःसर्गमा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिलाई पुँजीगत लाभकर लाग्दैन । तर त्यसरी जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिले सोही सम्पत्ति हस्तान्तरण गर्दा रु.१० लाखभन्दा बढी मूल्यमा हस्तान्तरण भएमा गैर व्यावसायिक करयोग्य आय हुने हुँदा लाभ गणनाको प्रयोजनको लागि सो सम्पत्ति हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले गरेको खर्च बराबरको रकममात्र खर्च कट्टी दाबीको निमित्त योग्य हुनेछ । जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिले पुनः निःसर्ग गर्दा प्राप्त रकमबाट सो सम्पत्ति हस्तान्तरणको समयको लागत खर्चमा, हस्तान्तरण पछि भएको खर्च तथा निःसर्गको लागि भएको अन्य खर्च भए सो समेत समावेश गरी हुन आउने कूल खर्च घटाउँदा आउने रकम लाभ हुने भएकोले सोही मूल्यमा अग्रिम कर दाखिला गर्नु पर्दछ ।
- कुनै व्यक्तिको मृत्यु भएको कारणबाट मृतकको तीन पुस्ताभित्र जग्गा तथा भवनको हस्तान्तरण भएको छ भने यसरी हस्तान्तरण भएको सम्पत्तिको पुनः निःसर्ग भएको अवस्थामा सोको पुँजीगत लाभको गणना

तीन पुस्ताभिन्न हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनको प्रक्रिया अनुसार नै गणना गरी अग्रिम कर दाखिला गर्नु पर्दछ ।

- कुनै व्यक्तिको मृत्यु भएको कारणबाट मृतक व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन तीन पुस्ताभन्दा बाहिरको व्यक्तिको हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनको हस्तान्तरण बापत प्राप्त भएको मानिने रकम तत्कालको प्रचलित बजार मूल्य बराबर हुनेछ । त्यस्तो सम्पत्तिको पुँजीगत लाभ कर गणनाको लागि सो सम्पत्ति बापत मृतक व्यक्तिले खर्च कट्टी दाबी गर्न पाउने सबै रकम खर्च हुने हुँदा बजार मूल्यबाट सो खर्च कट्टी गर्न पाउने रकम घटाए पछिको बाँकी रकम पुँजीगत लाभ हुने र सो रकममा प्रापकले अग्रिम कर रकम दाखिला गर्नु पर्दछ ।
- अंश लिई भिन्न बसेको पति, पत्नी वा पूर्वपति पत्नीकोबीचमा ऐनको दफा ४३ छनौट गरी हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवन प्राप्त गर्ने व्यक्तिले पूनः सो सम्पत्ति निःसर्ग गरी प्राप्त गर्दा सम्पत्तिको खर्च हुने भनिएको रकम, सम्पत्ति प्राप्त गर्दा खर्च दाबी गर्न पाउने कुनै रकम भए सो रकम तथा हस्तान्तरण गर्दा कुनै खर्च भए सो सबै खर्च निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवन बापतको खर्च रकम हुन्छ । यस्तो सम्पत्ति बिक्री गर्दा प्राप्त भएको रकमबाट खर्च कट्टा गरेपछि हुन आउने लाभ रकममा निःसर्ग गर्ने व्यक्तिले अग्रिम कर दाखिला गर्नु पर्दछ ।
- कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन सम्बद्ध व्यक्तिलाई वा अन्य कुनै व्यक्तिलाई बजार मूल्य भन्दा कम रकम लिई वा कुनै रकम वा प्रतिफल नलिई हस्तान्तरण गरेको छ भने हस्तान्तरण गरेको सम्पत्तिको बजार मूल्य बराबरको रकम सम्पत्तिको निःसर्ग बापतको प्राप्त गरेको रकम हुने छ । यस रकमबाट हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले हस्तान्तरण गरेको सम्पत्ति प्राप्त गर्न गरेको खर्च वा खर्च पाउने भनिएको रकम घटाए पश्चात हुन आउने रकम लाभ हुने भएकोले सो लाभ रकममा तोकिएको दरमा अग्रिम कर दाखिला गर्नु पर्दछ ।
- कुनै व्यक्तिको जग्गा तथा भवन ऋण लिए बापत वा अन्य व्यक्तिलाई धितोबन्धक राखेको कारणबाट ऋण दिने व्यक्तिले सो सम्पत्ति आफ्नो कब्जामा लिई स्वामित्वमा लिएमा वा लिलाम वा अन्य कुनै माध्यमबाट बिक्री गरेमा प्राप्त रकम आय हुने र सो रकमबाट धितो दिने व्यक्तिले जग्गा तथा भवनको प्राप्त गर्ने सन्दर्भमा भएको खर्च लगायत सम्पत्ति प्राप्त गरे पछिको सबै खर्चहरु घटाए पछि हुन आउने रकममा अग्रिम रुपमा कर दाखिला गर्नु पर्दछ ।

- कुनै व्यक्तिको जग्गा तथा भवन आफ्नो इच्छा नभए तापनि अस्वेच्छक रुपमा निःसर्ग हुन सक्दछ । यस्तो निःसर्गबाट प्राप्त मुआब्जा वा क्षतिपूर्ति रकम सो सम्पत्तिको निःसर्गबाट प्राप्त हुन्छ । सो आयबाट निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनको खर्चको रुपमा कट्टा गर्न पाउने रकम घटाएपछि हुन आउने रकममा अग्रिम रुपमा कर दाखिला गर्नु पर्दछ ।
- कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन बजारको सामान्य सिद्धान्त अनुसार बजार मूल्यमा बिक्री गरेको छ भने बजार मूल्य निःसर्ग बापतको आय हुने र सो रकमबाट सो जग्गा तथा भवनको लागतको रुपमा कट्टा गर्न पाउने रकम घटाएपश्चात बाँकी रकममा अग्रिम कर दाखिला गर्नु पर्दछ ।
- पति र पत्नीको संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन तीन पुस्ताभन्दा बाहिरको व्यक्तिलाई रु.१० लाखभन्दा बढी रकममा हस्तान्तरण गरेको छ भने त्यसरी हस्तान्तरण भएको सम्पत्तिको निःसर्ग बापत प्राप्त रकमबाट निःसर्ग भएको सम्पत्तिको खर्च कट्टा गर्न पाउने रकम घटाए पश्चात हुन आउने रकममा अग्रिम कर दाखिला गर्नु पर्दछ । दुई जनाको संयुक्त स्वामित्वमा रहेको आधारमा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुन रु.२० लाखभन्दा बढी मूल्यमा हस्तान्तरण हुनु पर्दैन । त्यस्तै अग्रिम कर गणना प्रयोजनको लागि रु.२० लाखलाई आधार मान्नु हुदैन ।
- पति र पत्नी बाहेक अन्य व्यक्तिहरुको संयुक्त स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवन तीन पुस्ता बाहेकका अन्य व्यक्तिलाई हस्तान्तरण गरेको छ भने अग्रिम कर दाखिला गर्ने प्रयोजनको लागि रु.१० लाखभन्दा बढीमा हस्तान्तरण गरेको छ भने सोही रकमलाई आधार मानी हस्तान्तरण भएको जग्गा तथा भवनलाई समेत एउटै एकाई मान्नु पर्दछ ।

परिच्छेद ७

जग्गा तथा भवनको निःसर्गको आय विवरण दाखिला

७.१ आय विवरण दाखिला गर्नुपर्ने :

कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको लाभ वा खूद लाभ सो व्यक्तिको लगानी शीर्षक अन्तर्गतको आय हुन्छ। जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको लाभमा सो सम्पत्ति रजिष्ट्रेशन गर्दाकै समयमा मालपोत कार्यालयमा अग्रिम रुपमा कर दाखिला गर्नु पर्दछ। यसरी दाखिला गरिएको अग्रिम कर भुक्तानीको श्रोतमा कर कट्टी भई प्राप्त गरेको रकम नभई लाभ हुने व्यक्तिले लाभ भएकै समयमा कर दायित्वको भुक्तानी गरेको हो। यसर्थ यसरी दाखिला गरेको अग्रिम कर अन्तिम रुपमा कर कट्टी भई प्राप्त गरेको भुक्तानी रकम होइन। कुनै व्यक्तिको कुनै आय वर्षमा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्ग भएको छ भने सो निःसर्गको सन्दर्भमा भएको लाभ वा नोक्सानी उल्लेख गरी आय विवरण दाखिला गर्नु पर्दछ। कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गबाट भएको लाभ वा नोक्सानीको (अन्य शीर्षकको आय नभएको अवस्थामा) गणना गर्नेसम्बन्धमा अनुसूचि-८ भरी आय विवरण दाखिला गर्नु पर्दछ। यदि गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गबाट लाभ वा नोक्सानीको साथसाथै रोजगारी, व्यवसाय वा लगानीको आय छ भने आयको शीर्षक अनुसारको आयको लागि तोकिएको अनुसूचिहरु समेत दाखिला गर्नु पर्दछ। आयको शीर्षक अनुसारको आय गणना गरी आयको प्रकृति बमोजिम तोकिएको दरले लाग्ने कर गणना गर्न अनुसूचि-१ आय विवरणहरुकोसाथ संलग्न गर्नु पर्दछ। कुनै व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन)को मात्र लाभ वा नोक्सानी भए सोको लागि तोकिएको अनुसूचि-८ सहित कर गणना गर्ने अनुसूचि-१ तथा अन्य शीर्षक समेत आय भएको अवस्थामा तोकिएको आय विवरण अनुसारको आय विवरण सहित अनुसूचि-१ को नमुना सहितको उदाहरण उल्लेख गरिएको छ।

७.२ आय विवरण दाखिला गर्ने समय :

आयकर ऐन, २०५८ ले रोजगारी, व्यवसाय वा लगानीको आय भएको व्यक्तिले आय वर्षभित्र आयको शीर्षक अनुसार आयमा समावेश गरी त्यस्तो आय प्राप्त गर्न भएका सम्बन्धित खर्चहरु दावी गरी हुन आउने

करयोग्य आय तथा सो आयमा लागने करको गणना गरी आय वर्ष समाप्त भएको तीन महिनाभित्र सम्बन्धित आन्तरिक राजस्व कार्यालय, करदाता सेवा कार्यालय वा अन्य तोकिएको निकायमा आय विवरण दाखिला गर्नु पर्दछ। आय विवरण विद्युतिय माध्यमबाट समेत दाखिला गर्न सक्ने व्यवस्था रहेको छ। प्राकृतिक व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको लाभ तथा नोकसानी लगानी शीर्षक अन्तर्गतको आय हो। व्यक्तिको जुन शीर्षकको आय भएको भएपनि ऐनले आय विवरण दाखिला गर्न नपर्ने भनी तोकिएको आय वा व्यक्ति बाहेक अन्य सबै व्यक्तिले आफ्नो आयको आय विवरण दाखिला गर्नु पर्दछ। आयकर ऐनमा आय विवरण दाखिला गर्ने सम्बन्धमा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेको छ।

दफा ९६(२): प्रत्येक व्यक्तिले आय वर्ष समाप्त भएको तीन महिनाभित्रमा दफा ९७, ९८ र १०० को अधीनमा रही सो वर्षको आय विवरण विभागले तोकेको स्थानमा दाखिला गर्नु पर्नेछ।

आयकर ऐनले आय वर्ष भन्नाले कुनै सालको श्रावण १ गतेदेखि अर्को सालको आषाढ मसान्तसम्मको अवधि हुने भनी उल्लेख गरेकोछ। ऐनको दफा ९६(२)को व्यवस्था बमोजिम कुनै व्यक्तिको आय वर्षको आय विवरण सो आय वर्ष समाप्त भएको तीन महिनाभित्र भन्नाले आश्विन मसान्तसम्म दाखिला गर्नु पर्दछ। यदि कुनै व्यक्तिको आय विवरणसाथ वित्तीय विवरणसमेत संलग्न गर्नुपर्ने व्यक्तिले वित्तीय विवरण तयार हुन नसकेको वा सोको लेखापरीक्षण वा कर लेखापरीक्षण गर्न नसकिने आदि कारण देखाई आय विवरणको म्याद थपको लागि निवेदन दिन सक्ने व्यवस्था आयकर ऐनमा रहेको छ। आयकर ऐनमा यस सम्बन्धमा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेको छ।

दफा ९८(१): दफा ९६ बमोजिम आय विवरण दाखिला गर्नुपर्ने कुनै व्यक्तिले त्यस्तो विवरण दाखिला गर्ने म्यादभित्र विभाग समक्ष थप म्यादको लागि लिखित निवेदन दिएमा मनासिव माफिकको कारण भएमा विभागले आय विवरण दाखिला गर्नुपर्ने म्याद थप गरिदिन सक्नेछ। यसरी म्याद थपका लागि दिएको निवेदन सम्बन्धमा विभागले गरेको निर्णयको जानकारी निवेदकलाई लिखित रूपमा दिनु पर्नेछ।

दफा ९८(२) को उपदफा (१) बमोजिम आय विवरण पेश गर्न विभागले एकै पटक वा पटक पटक गरी बढीमा तीन महिनासम्म म्याद थप गर्न सक्नेछ।

कुनै व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको साथसाथै व्यवसायको आय समेत भएको र व्यवसायको वित्तीय विवरण समयमा तयार हुन नसकेको कारणबाट ऐनको दफा ९६(२) मा तोकिएको म्यादभित्र आय विवरण दाखिला गर्न असमर्थ भएमा आय विवरण दाखिला गर्ने म्याद थपको लागि निवेदन दिन सक्नेछ। विभागले त्यस्तो निवेदनको आधारमा आय विवरण दाखिला गर्नको लागि म्याद थप गरेको व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्गमा भएको लाभ वा नोक्सानीको आय विवरण दाखिला गर्ने म्याद समेत थप हुनेछ। कुनै व्यक्तिको कुनै आय वर्षमा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्गको लाभ वा नोक्सानी मात्र रहेको छ भने त्यस्को लागि दाखिला गरिने आय विवरणको साथमा वित्तीय विवरण संलग्न गर्नु पर्दैन। यसर्थ गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको लाभ वा नोक्सानीको लागि दाखिला गरिने आय विवरण नेपाल चार्टर्ड एकाउण्टेण्ट संस्थाबाट पेशागत प्रमाणपत्र प्राप्त गरेको व्यक्तिले प्रमाणित गर्नु पर्दैन।

परिच्छेद ८ करको दर तथा करको गणना

प्राकृतिक व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको लाभमा आयकर ऐनको अनुसूचि-१ को दफा १ मा तोकिएको दरले कर लाग्ने छ। प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको लाभमा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको लागि तोकिएको दरले कर लाग्ने व्यवस्था आयकर ऐनमा रहेको छ। आयकर ऐनको अनुसूचि-१ को दफा १ मा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) मा लाग्ने करको सम्बन्धमा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेको छ।

अनुसूचि १ को दफा १ को उपदफा (४) को खण्ड (ख) को उपखण्ड, :-

(१) निःसर्ग भएको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा घरजग्गा) को स्वामित्व पाँच वर्ष वा सोभन्दा बढी भएको छ भने दुई दशमलव पाँच प्रतिशतका दरले कर लाग्नेछ।

(२) निःसर्ग भएको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा घरजग्गा) को स्वामित्व पाँच वर्ष भन्दा कम रहेको छ भने पाँच प्रतिशतका दरले कर लाग्नेछ।

आयकर ऐन, २०५८ ले कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको लाभमा लाग्ने कर निःसर्ग भएको सम्पत्तिमा रहेको स्वामित्वको अवधिको आधारमा फरक फरक दरले कर लाग्ने व्यवस्था गरेको छ। कुनै व्यक्तिको निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनमा सो व्यक्तिको स्वामित्व ५ वर्ष भन्दा कम रहेको छ भने निःसर्ग भएको जग्गा तथा भवनमा भएको लाभमा ५ प्रतिशतको दरले कर लाग्नेछ। यसैगरी व्यक्तिको ५ वर्ष भन्दा बढी स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको लाभमा २.५ प्रतिशतको दरलेमात्र कर लाग्नेछ। कुनै व्यक्तिको कुनै आय वर्षमा जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको लाभमा लाग्ने करको दर तथा करको गणनालाई निम्नानुसारको उदाहरणहरूले स्पष्ट पार्नेछ।

उदाहरण : २५

सुश्री शितल भ्नाले आफ्नो स्वामित्वमा वीरगन्जमा २०६५ साल चैत्रमा रु.५० लाखमा जग्गा किनेको रहिछन। सो जग्गा निजले २०७१ साल आषाढमा रु.८० लाखमा बिक्री गरेको रहिछन। सुश्री शितल भ्नाको आय वर्ष २०७०/७१ मा अन्य कुनै आय रहेनछ। जग्गा बिक्री बापत सुश्री शितल भ्नाको उल्लिखित आय वर्षमा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्गमा लाभ भएकाले अनुसूचि-८ भरी आय विवरण

दाखिला गर्नु पर्दछ । आय विवरणमा निजको सो वर्षको जग्गा निःसर्ग बापतको लाभ रु.३० लाख (८० लाख- ५० लाख) भएकोले सो आय वर्षमा उनको अन्य कुनै आय नभएकोले रु.३० लाख नै करयोग्य आयको रूपमा गणना हुन्छ । यस्तो अवस्थामा आयकर ऐन,२०५८ को अनुसूची-१ को दफा १ को उपदफा (४) को खण्ड (क) को उपखण्ड (१)बमोजिमको लाभको रकम घटाएपछि उपखण्ड (२) अनुसार प्राकृतिक व्यक्तिको हकमा रु. दुई लाख रुपैयाँ र दम्पतिको सम्बन्धमा दुई लाख पचास हजार रुपैयाँमा उपदफा (४) को खण्ड (क) मा उल्लेख भए अनुसार अनुसूची-१ को उपदफा (१) वा (२) बमोजिम कर लाग्ने भएकोले सुश्री शितल भालाई निजको उक्त आय रोजगारीको आय नभएकोलेदुई लाख रुपैयाँमा कर लाग्दैन । तत् पश्चात बाँकी रकम रु. २८ लाखमा उपदफा (४) को खण्ड (ख) को उपखण्ड (१) मा उल्लिखित दर बमोजिम रु. ७०,०००। कर दायित्व गणना गर्नुपर्दछ । यसरी निजको उक्त गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पतिको निःसर्गबापतको कुल कर दायित्व रु. ७०,०००। हुन्छ ।

उदाहरण : २६

श्री रामेश्वर पाण्डेले काठमाडौंको सुन्दरीजलमा २०६७ साल वैशाखमा रु.८० लाखमा १ रोपनी जग्गा खरिद गरेका रहेछन् । निजले सो जग्गा २०७० साल श्रावणमा रु.१ करोड १२ लाख ५० हजारमा बिक्री गरेका रहेछन् । उक्त जग्गाको बिक्री बापत प्राप्त रकमबाट खरिद गर्दा भुक्तानी गरेको रकम रु.८० लाख लागतको रूपमा कट्टा गरेपछि हुन आउने रकम रु.३२ लाख ५० हजार आय वर्ष २०७०।७१ को गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्ग बापतको लाभ हुन्छ । रामेश्वर पाण्डेको सो आय वर्षमा अन्य कुनै आयको श्रोत रहेनछ । यसर्थ रु.३२ लाख ५० हजार नै निजको करयोग्य आय हुन्छ । यस्तो अवस्थामा आयकर ऐन,२०५८ को अनुसूची-१ को दफा १ को उपदफा (४) को खण्ड (क) को उपखण्ड (१)बमोजिमको लाभको रकम घटाएपछि उपखण्ड (२) अनुसार प्राकृतिक व्यक्तिको हकमा रु. दुई लाख रुपैयाँ र दम्पतिको सम्बन्धमा दुई लाख पचास हजार रुपैयाँमा उपदफा (४) को खण्ड (क) मा उल्लेख भए अनुसार अनुसूची-१ को उपदफा (१) वा (२) बमोजिम कर लाग्ने भएकोले रामेश्वर पाण्डे एकल व्यक्ति भएको र निजको उक्त आय रोजगारीको आय नभएकोले दुई लाख रुपैयाँमा कर लाग्दैन । तत् पश्चात बाँकी रकम रु.३० लाख पचास हजारमा उपदफा (४) को खण्ड (ख) को उपखण्ड (१) मा उल्लिखित दर बमोजिम रु. १,५२,५००। कर दायित्व गणना गर्नुपर्दछ । यसरी निजको उक्त गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पतिको निःसर्ग बापतको कुल कर दायित्व रु. १,५२,५००। हुन्छ ।

उदाहरण :२६क.

रुपेश सिन्जालीले हेटौंडा उपमहानगरपालिका वडा नं. १ मा १ रोपनी जग्गा २०७३ साल माघ महिनामा रु.७५ लाखमा खरिद गरेका रहेछन । निजले सो जग्गा २०७६ मार्ग महिनामा रु.१ करोड २५ लाखमा बिक्री गरेका रहेछन । रुपेश सिन्जाली एक गैर सरकारी संस्थामा महिनाको रु.६० हजार तलब सुविधा प्राप्त गर्ने कर्मचारी रहेछन । निज विवाहित रहेछन । यस्तो अवस्थामा निजको तलब सुविधाबाट प्राप्त हुने करयोग्य आय र जग्गा बिक्रीबाट भएको लाभ रकम गणना गर्नुपर्दछ । मानौं निजको आ.व. २०७६।७७ को लागि निर्धारणयोग्य आयबाट स्वीकृत अवकाश कोषमा गरेको योगदान घटाएपछि हुने करयोग्य आय रु.५ लाख कायम हुने रहेछ । जग्गा बिक्रीबाट भएको पुँजीगतलाभ रु.५० लाख भएको रहेछ । यस अवस्थामा निजको कुल करयोग्य आय रु.५५ लाख हुन्छ । यसर्थ आयकर ऐन,२०५८ को अनुसूची-१ को दफा १ को उपदफा (४) को खण्ड (क) को उपखण्ड (१) बमोजिम लाभको रकम घटाएपछि रु. ५ लाख बाँकी हुन्छ । अब उपखण्ड (२) बमोजिम प्राकृतिक व्यक्तिको सम्बन्धमा चार लाख रुपैयाँ वा दम्पतीको सम्बन्धमा चार लाख पचास हजार रुपैयाँ वा खण्ड (क) मा उल्लेख गरिए अनुसार बढी हुने रकममा अनुसूची-१को उपदफा (१) वा (२) बमोजिमको दरले कर लाग्ने हुँदा लाभ रकम घटाएपछिको हुने रकम रु.५ लाख दम्पतीको सुविधा स्वरुप घटाउन पाउने रु.चार लाख पचास हजार भन्दा बढी भएको र उक्त आय निजको रोजागारीको आय भएकोले रु. ५ लाखमध्येको रु. ४ लाख ५० हजारमा एक प्रतिशतका दरले रु. ४५०० कर गणना गर्नुपर्दछ भने रु.५० हजारमा दश प्रतिशतले रु.५ हजार कर गणना गर्नुपर्दछ । तत्पश्चात करयोग्य आयको बाँकी रकम रु. ५० लाखमा उपदफा (४) को खण्ड (ख) को उपखण्ड (२) बमोजिम पाँच प्रतिशतले रु.२,५०,००० कर दायित्व गणना गर्नुपर्दछ । यस प्रकार निजको सो आर्थिक वर्षको लागि कुल कर दायित्व रु.२,५९,५०० (रोजगारीको आय भएकोले दम्पती छुट सुविधा बापतको रकममा अनुसूची-१ को दफा १ को उपदफा (२) को खण्ड (क) बमोजिम लाग्ने १० प्रतिशत कर समेत) हुन्छ ।

परिच्छेद ९ संशोधित कर निर्धारण

कुनै व्यक्तिले कुनै आय वर्षमा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्गमा भएको लाभ वा नोक्सानी उल्लेख गरी आय वर्ष समाप्त भएको मितिले ३ महिनाभित्र सम्बन्धित आन्तरिक राजस्व कार्यालयमा आय विवरण दाखिला गर्नु पर्दछ। आयकर ऐन, २०५८ ले स्वयंकर निर्धारण प्रणालीको सिद्धान्तलाई अंगिकार गरेको छ। यो सिद्धान्त बमोजिम आय हुने व्यक्ति स्वयंले आफ्नो आय गणना गरी हुन आउने कर सहित आय विवरण दाखिला गर्नु पर्दछ। यसरी दाखिला हुन आएको आय विवरण कर लेखापरीक्षणको लागि छनौट भएमामात्र कर अधिकृतले कर लेखापरीक्षण गर्न सक्दछ। कर लेखापरीक्षण गर्दा स्वयंकर निर्धारण गरी पेश गरेको आय विवरणमा करदाताले खर्च कट्टी गर्न नपाउने खर्च दाबी गरेको, दाबी गरेको खर्चलाई पुष्टी गर्ने कागजात वा प्रमाण नभएको, भ्रष्टा कागजात बनाई खर्च दाबी गरेको वा वास्तविक बिक्री मूल्यभन्दा कम बिक्री मूल्य देखाई आय विवरण पेश गरेको कारणबाट वास्तविक करको दायित्व भन्दा घटी कर निर्धारण गरेको पाएमा कर अधिकृतले त्यस्तो आय विवरण उपर संशोधित कर निर्धारण गर्न सक्दछ। कर अधिकृतले संशोधित कर निर्धारण गर्नुपूर्व संशोधित कर निर्धारण गर्ने व्यक्तिलाई संशोधित कर निर्धारण गर्नुपर्ने आधार र कारण सहित सूचना दिई कर निर्धारण गर्नु नपर्ने भएमा आफ्नो सफाई वा प्रमाण पेश गर्न मौका दिनु पर्दछ। कुनै व्यक्तिले गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन)को निःसर्गमा भएको लाभको स्वयंकर निर्धारण गरी पेश गरेको आय विवरण उपर हुने संशोधित कर निर्धारणलाई तलको उदाहरणले स्पष्ट पार्ने छ।

उदाहरण : २७

गणेश शेरचनले निजको स्वामित्वमा रहेको ललितपुरको जावलाखेलस्थित १ रोपनी जग्गा २०७० साल जेष्ठमा रु.१ करोडमा दिनेश लामालाई बिक्री गरेका रहेछन्। गणेश शेरचनले बिक्री गरेको सो जग्गाको निःसर्गमा रु.१० लाख लाभ देखाई अनुसुचि-८ को आय विवरण पेश गरेका रहेछन्। उक्त आय विवरणमा गणेश शेरचनले जग्गा बिक्री बापत प्राप्त रकम रु.१ करोड देखाएको, जग्गा खरिद मूल्य रु.७५ लाख, जग्गा खरिद पश्चात पर्खाल निर्माणमा रु.१० लाख खर्च भएको, जग्गा खरिदको रजिष्ट्रेशन बापत रु.३ लाख भुक्तानी गरेको तथा जग्गा खरिद गरेको खुशियालीमा आफन्तलाई भोज खुवाएबापत रु.२ लाख खर्च भएकोआदि सबै खर्च दाबी गरेका रहेछन्। गणेश शेरचनले स्वयंकर निर्धारण गरी पेश गरेको उपर्युक्त आय

विवरण कर लेखापरीक्षणको लागि छनौट भएको रहेछ । कर अधिकृतले उक्त आय विवरणको कर लेखापरीक्षण गर्दा निम्न तथ्यहरु एवं विवरणहरु देखा परेछ ।

- गणेश शेरचनले जग्गा बिक्री बापत रु.१ करोड देखाएकोमा कर परिक्षण गर्दा दिनेश लामाले जग्गा खरिद बापत दुई वटा चेकबाट रु.१ करोड तथा रु. ५० लाख भुक्तानी दिएका रहेछन् ।
- गणेश शेरचनले जग्गा बिक्री बापत एउटा चेकमार्फत प्राप्त रु.५० लाखलाई आयमा देखाएको रहेनछन ।
- यसैगरी पर्खाल निर्माणको लागि खर्च दावी गरेको रु.१० लाखको सम्बन्धमा छानबिन गर्दा गणेश शेरचनले जग्गा खरिद गर्दा नै सो जग्गामा पर्खाल निर्माण भएको रहेछ ।
- जग्गा खरिद पश्चात सो जग्गामा कुनै पर्खाल निर्माण भएको रहेनछ ।
- कर अधिकृतले कर लेखापरीक्षण गर्दा प्राप्त तथ्य एवं प्रमाणको आधारमा गणेश शेरचनले स्वयंकर निर्धारण गरी पेश गरेको आय विवरणमा आय देखाएको रकम रु.१ करोड सही नभएकोले कम आय देखाएको रु.५० लाख आयमा समावेश गरिने, पर्खाल निर्माणमा खर्च दावी गरेको रु.१० लाख वास्तविक खर्च नभएकोले सो खर्चलाई खर्चको रुपमा मिन्हा नदिने तथा जग्गा खरिद गरेको खुशियालीमा आफन्तलाई भोज खुवाए बापत रु.२ लाख खर्च भएको रकम जग्गा खरिदसँग सम्बन्धित खर्च नभएकोले खर्चको रुपमा मान्यता नहुने व्यहोरा उल्लेख गरी गणेश शेरचनलाई सफाईको लागि सुचना दिनु पर्दछ । गणेश शेरचनबाट त्यस सम्बन्धमा दिएको सफाई वा प्रमाणको अध्ययन गरी संशोधित कर निर्धारण गर्नु पर्दछ ।

परिच्छेद १०

प्रशासकीय पुनरावलोकन र पुनरावेदन सम्बन्धी व्यवस्था

कुनै व्यक्तिले आफ्नो जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको लाभको आय विवरण अनुसूची-८ भरी आय विवरण दाखिला गरेकोमा सो आय विवरणमा देखाएको आय तथा खर्चको रूपमा दाबी गरेको खर्च कर लेखापरीक्षण गर्दा कर अधिकृत सन्तुष्ट नभई गरेको संशोधित कर निर्धारणमा चित्त नवुभेमा कर निर्धारण उपर आन्तरिक राजस्व विभागको महानिर्देशकसमक्ष पुनरावलोकनको लागि निवेदन गर्न सक्ने व्यवस्था आयकर ऐनमा रहेको छ। आयकर ऐन, २०५८ को दफा ११४ मा प्रशासकीय पुनरावलोकन सम्बन्धी व्यवस्था उल्लेख भएको छ। संशोधित कर निर्धारण उपर पुनरावलोकनको लागि निवेदन दिंदा विवादरहित करको सम्पूर्ण रकम र विवादित कर रकमको एक चौथाई रकम दाखिला गर्नु पर्नेछ। यसरी पुनरावलोकनको लागि दिएको निवेदनमाथि महानिर्देशकबाट भएको निर्णयमा समेत चित्त नवुभेमा आयकर ऐनको दफा ११५ मा भएको व्यवस्था अन्तर्गत रही राजस्व न्यायधिकरणमा महानिर्देशकको निर्णयको विरुद्ध पुनरावेदन गर्न पाउने छ।

परिच्छेद ११

शुल्क तथा ब्याज सम्बन्धी व्यवस्था

आयकर ऐन, २०५८ ले कुनै व्यक्तिको कुनै आय वर्षमा रोजगारी, व्यवसाय वा लगानीको आय भएमा आय हुने व्यक्तिले आय वर्ष समाप्त भएको ३ महिनाभित्र आफ्नो आय विवरण सम्बन्धित आन्तरिक राजस्व कार्यालयमा दाखिला गर्नुपर्ने व्यवस्था गरेको छ। गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्गमा भएको लाभ नोक्सानीको सम्बन्धमा रजिष्ट्रेशनको समयमा मालपोत कार्यालयमा घोषणा गरेको आधारमा भुक्तानी गरेको कर रकम अग्रिम रूपमा दाखिला गरेको कर हो। मालपोत कार्यालयमा दाखिला गरेको कर जग्गा तथा भवन निःसर्गमा भएको लाभ वापत दाखिला गर्नुपर्ने अन्तिम कर होइन। यसर्थ कुनै व्यक्तिले जग्गा तथा भवन निःसर्ग गरेको छ भने त्यस्तो निःसर्गको आय वर्ष समाप्त भएको ३ महिनाभित्र स्वयंकर निर्धारण गरी आय विवरण पेश गर्नु पर्दछ। यसरी स्वयंकर निर्धारण गर्दा कायम भएको कर दायित्वमा जग्गा तथा भवन निःसर्ग गर्दा मालपोत कार्यालयमा दाखिला गरेको अग्रिम कर मिलान गर्नु पर्दछ। कुनै व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति (जग्गा तथा भवन) को निःसर्ग भएको छ भने सोको आय विवरण अनुसुचि-८ बमोजिमको फारम भरी अनिवार्यरूपमा सम्बन्धित आन्तरिक राजस्व कार्यालयमा दाखिला गर्नु पर्दछ। यदि कुनै व्यक्तिले आफुले निःसर्ग गरेको जग्गा तथा भवनको लाभ वा नोक्सानी स्पष्ट हुने गरी आय वर्ष समाप्त भएको तीन महिना(आश्विन) भित्र आय विवरण दाखिला नगरेमा वा ढिला विवरण पेश गरेमा आयकर ऐन, २०५८ ले शुल्क लगाउने व्यवस्था गरेको छ। यस सम्बन्धमा आयकर ऐनमा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेको छ।

११७ (१)(ग) : दफा ९६ को उपदफा (१) बमोजिम कुनै आय वर्षको आय विवरण दाखिला नगरेमा ऐनको दफा ४ को उपदफा (४) मा उल्लिखित व्यक्तिको हकमा एक सय रूपैयाँ प्रति महिनाका दरले हुने रकम र अन्य व्यक्तिको हकमा सो आय वर्षको आयको गणना गर्दा कुनै रकम कटाई पाउने भए सो नकटाई र कुनै रकम समावेश गर्नुपर्ने भए सो समावेश गरी हुने निर्धारणयोग्य आयको रकमको शून्य दशमलव एक प्रतिशत प्रति वर्षका दरले हुने रकम वा एक सय रूपैयाँ प्रति महिनाका दरले हुने रकममध्ये जुन बढी हुन्छ त्यस्तो रकम।

आयकर ऐनको उपर्युक्त व्यवस्था अनुसार कुनै व्यक्तिले कुनै आय वर्षमा प्राप्त गरेको आयको हकमा ऐनले नै कुनै व्यक्ति वा कुनै आयको सम्बन्धमा आय विवरण पेश गर्नु पर्दैन भनेको अवस्था बाहेक रोजगारी,

व्यवसाय वा लगानीको आय भएको व्यक्तिले आफ्नो आयको लागि आय विवरण दाखिला गर्नु पर्दछ । ऐनले तोकिएको समयभित्र आय विवरण दाखिला नगर्ने व्यक्तिलाई आयमा समावेश हुनु पर्ने सबै आय समावेश गरी त्यस्तो आय प्राप्त गर्ने सम्बन्धमा भएको कुनैपनि खर्च कट्टा नगरी हुन आउने रकममा वार्षिक शून्य दशमलव एक प्रतिशतको दरले शुल्क लाग्ने व्यवस्था ऐनले गरेको छ । ऐनको यस व्यवस्थालाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ ।

उदाहरण : २८

सन्तोष प्रधानले पोखरामा आफ्नो स्वामित्वमा रहेको १ रोपनी जग्गा २०६९ साल चैत्रमा रु.१ करोडमा बिक्री गरेका रहेछन् । उनले सो जग्गा २०६५ साल वैशाखमा रु.७५ लाखमा खरिद गरेको र सोको रजिष्ट्रेशन शुल्क बापत रु.३ लाख राजस्व भुक्तानी गरेका रहेछन् । सन्तोष प्रधानले जग्गा बिक्रीको लागि राष्ट्रिय पत्रिकामा विज्ञापन दिएको र सो बापत रु.१ लाख खर्च भएको रहेछ । त्यसैगरी जग्गा बिक्री गर्न सहयोग गरे बापत तीर्थ शर्मालाई रु.२ लाख कमिशन दिएका रहेछन् । सन्तोष प्रधानले पोखरामा रहेको आफ्नो जग्गा बिक्रीको माध्यमबाट निःसर्ग आय वर्ष २०६९।७० मा गरेकोले उक्त जग्गाको निःसर्गमा भएको लाभ गणना गरी २०७० साल आश्विन मसान्तभित्र आय विवरण आन्तरिक राजस्व कार्यालयमा दाखिला गर्नुपर्नेमा सो समयमा दाखिला नगरी २०७१ साल आषाढमामात्र दाखिला गरेका रहेछन् । यसरी आय विवरण तोकिएको समयभन्दा ढिलो दाखिला गरेकोले ऐनको दफा ११७ मा भएको व्यवस्था अनुसार शुल्क आकर्षित हुन्छ । आय विवरण ढिलो दाखिला गरेकोमा ऐनको व्यवस्था अनुसार जग्गा बिक्रीबाट प्राप्त रकम समावेश हुने आय भएको र सो आय आर्जनसँग सम्बन्धित खर्चहरू क्रमशः जग्गा खरिद बापतको खर्च रु.७५ लाख, विज्ञापन खर्च रु.१ लाख रजिष्ट्रेशन शुल्क बापत रु.३ लाख तथा कमिशन बापतको खर्च रु.२ लाख गरी भएको जम्मा खर्च रु.८१ लाख नकटाउँदा हुने रकम रु.१ करोडको ढिला विवरण बुझाएको अवधि ९ महिनाको शून्य दशमलव एक प्रतिशतले हुने रकम रु.७५०० प्रति महिनाको रु.१०० ले हुने रकम रु.९०० भन्दा बढी भएकोले ढिला विवरण दाखिला बापत रु.७५०० शुल्क लाग्नेछ ।

कुनै व्यक्तिले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जग्गा तथा भवनको निःसर्गमा भएको लाभ वा नोक्सानीको स्वयंकर निर्धारण गरी दाखिला गरेको आय विवरण उपर कर अधिकृतले कर लेखापरीक्षण गर्दा स्वयंकर निर्धारण गरेको कर दायित्व सही वा यर्थाथपरक नभएमा सो आय विवरणको संशोधित कर निर्धारण हुन्छ । कर अधिकृतले संशोधित कर निर्धारण गर्दा थप गरेको कर

रकममा करदाताले गरेको दायित्व भुलवश कम भएको वा जानाजानी कम गराएको आधारमा शुल्क लाग्नेछ। आयकर ऐन, २०५८ ले स्वयंकर प्रणालीलाई आत्मसात गरेको र करदाताबाट पेश भएको आय विवरण छनौटको आधारमा कर लेखापरीक्षण गरिने व्यवस्था गरेकोले स्वयंकर निर्धारण गर्ने व्यक्तिले सही एवं यर्थाथपरक रूपमा स्वयंकर निर्धारण होस भन्ने उद्देश्यले सही कर निर्धारण गर्न प्रेरित गर्न शुल्कको व्यवस्था गरेको छ। आयकर ऐनमा स्वयंकर निर्धारण गर्ने व्यक्तिलाई लाग्ने शुल्कको सम्बन्धमा निम्नानुसार व्यवस्था रहेको छ।

दफा १२० : कुनै व्यक्तिले कुनै कुराका सम्बन्धमा विभागमा भुड्डा वा भ्रमपूर्ण विवरण दिएमा वा दाखिला गर्नुपर्ने कुनै कुरा वा वस्तुको जानकारी नदिई वा सो विवरणबाट हटाई विवरणमा उल्लिखित जानकारी भ्रमपूर्ण हुन गएमा त्यस्तो व्यक्तिलाई देहाय बमोजिम शुल्क लाग्नेछ :

(क) जानाजानी वा लापरवाहीपूर्वक गरेको नभई भूलवश भुड्डा वा भ्रमपूर्ण हुन गएकोमा त्यसबाट हुने घटी कर रकमको पचास प्रतिशत।

(ख) जानाजानी वा लापरवाही गरेको कारणले भुड्डा वा भ्रमपूर्ण हुन गएकोमा त्यसबाटहुने घटी कर रकमको एक सय प्रतिशत।

स्पष्टिकरण : यस दफाको प्रयोजनको लागि विभागमा दाखिला गरिएको विवरण" भन्नाले विभागमा वा यस ऐन बमोजिम कर्तव्यको पालना गर्ने सिलसिलामा विभागबाट अख्तियार प्राप्त अधिकृत समक्ष लिखित रूपमा दाखिला गरिएको विवरण र देहाय बमोजिम दाखिला गरिएको विवरण समेतलाई जनाउँनेछ :-

(क) निवेदन, सूचना, विवरण, उजुरी, बयान, वा यस ऐन बमोजिम दाखिला गरिएको, तयार पारिएको, दिइएको वा पेश गरिएको अन्य कागजात,

(ख) यस ऐन बमोजिम बाहेक विभाग वा विभागका कुनै अधिकृतसमक्ष पेश गरिएको कागजात

(ग) विभाग वा कुनै अधिकृतले कुनै व्यक्तिलाई सोधेको प्रश्नको उत्तर, वा

(घ) विवरण दिइने कुराको मनासिव जानकारी भएको कुनै व्यक्तिले कुनै अर्को व्यक्ति मार्फत विभाग वा कुनै अधिकृतलाई दिएको जानकारी।

आयकर ऐनले कुनै व्यक्तिले आफ्नो आय विवरणमा ऐनले आयमा समावेश हुनुपर्ने सबै रकम समावेश गरेको हुनुपर्ने र त्यसैगरी आय आर्जन गर्ने सम्बन्धमा भएका खर्च जुन खर्चको रूपमा कट्टा योग्य छ, ती खर्चहरूमात्र दावी गरेको हुनु पर्ने मान्यता राखेको छ। स्वयंकर निर्धारण गर्दा आयमा

देखाउनु पर्ने सबै आय समावेश नगरेको वा ऐनले खर्चको रूपमा मिन्हा नपाउने भनिएको बाहेकका खर्च समेत दावी गरेको कारणबाट घटी कर निर्धारण भएको छ भने घटी कर निर्धारण हुन गएको कारणको आधारमा शुल्क लाग्नेछ। कुनै व्यक्तिले घटी कर निर्धारण गरेको अवस्थामा लाग्ने शुल्कलाई निम्न उदाहरणहरूले स्पष्ट पार्नेछ।

उदाहरण : २९

मनोज सुवेदीले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको विराटनगरको भवन २०७० साल वैशाखमा रु.१ करोडमा बिक्री गरेका रहेछन्। सो भवन निजले २०६६ साल चैत्रमा रु.६० लाखमा खरिद गरेका रहेछन्। भवनको मालपोत कार्यालयमा रजिष्ट्रेशन बापत रु.३ लाख शुल्क भुक्तानी गरेका रहेछन्। यसैगरी भवन खरिद गरेको खुशियालीमा आफन्तलाई भोज खुवाए बापत रु.२ लाख होटललाई भुक्तानी गरेका रहेछन्। मनोज सुवेदीले भवन निःसर्ग गरेको कारणबाट भएको लाभको स्वयंकर निर्धारण गरी २०७० साल आश्विनमा आन्तरिक राजस्व कार्यालयमा आय विवरण दाखिला गरेका रहेछन्। निजले स्वयंकर निर्धारण गर्दा रु.१ करोडलाई आयमा देखाएको र भवन खरिद खर्च रु. ६० लाख, रजिष्ट्रेशन शुल्क रु.३ लाख तथा भोज खर्च रु.२ लाख गरी जम्मा रु.६५ लाख खर्च दावी गरी निःसर्गको लाभ रु.३५ लाख उल्लेख गरी सो बमोजिम लाग्ने कर रु.१,७५,००० निर्धारण गरेका रहेछन्। मनोज सुवेदीले पेश गरेको आय विवरण कर लेखापरीक्षणको लागि छनौट भएछ। उक्त आय विवरणको कर लेखापरीक्षण गर्दा मनोज सुवेदीले आफन्तलाई भोज खुवाएको रु.२ लाख समेत खर्चको रूपमा दावी गरेको देखिएकोले सो खर्च भवन खरिद वा सोको निःसर्गसँग सम्बन्धित नभएको एवं सो खर्च व्यक्तिगत खर्च भएकोले खर्चको रूपमा मिन्हा हुदैन। यसर्थ, मनोज सुवेदीले स्वयंकर निर्धारण गर्दा निर्धारण गरेको कर सही नभएकोले कर अधिकृतले भोज खर्चलाई खर्चको रूपमा मिन्हा नदिई रु.३७ लाख करयोग्य आय कायम गरी रु.१,८५,००० संशोधित कर निर्धारण गरेका रहेछन्। यस अवस्थामा मनोज सुवेदीले घटी कर निर्धारण जानाजानी गरेको नभई भूलवश गरेकोले घटी कर निर्धारण भएको कर रकम रु.१०,००० मा ५० प्रतिशतले हुने रकम रु.५००० शुल्क निर्धारण गर्नु पर्दछ। तर यसरी शुल्क निर्धारण गर्दा निर्णयपर्चामा के कति कारणले शुल्क निर्धारण गरिएको हो स्पष्ट रूपमा कारण खुलाउनुपर्दछ।

उदाहरण : ३०

अजय शाक्यले निजको स्वामित्वको कलंकीमा रहेको १ रोपनी जग्गा २०६९ साल आषाढमा प्रदिप यादवलाई रु.१ करोडमा बिक्री गरेका रहेछन्। उनले

सो जग्गा २०६५ कार्तिकमा रु.६० लाखमा खरिद गरेको र रजिष्ट्रेशन शुल्क बापत रु.३ लाख भुक्तानी गरेका रहेछन् । अजय शाक्यले निःसर्ग गरेको जग्गाबाट भएको लाभ रु.३७ लाख तथा सो बापतको कर रु.१,८५,००० देखाई २०७० आश्विनमा गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निःसर्गमा भएको लाभ वा नोक्सानीको लागि दाखिला गर्ने आय विवरणको अनुसूचि-८ भरी आय विवरण दाखिला गरेका रहेछन् । निजले दाखिला गरेको आय विवरण कर लेखा परीक्षणको लागि कार्यालयबाट छनौट भएको रहेछ । उक्त विवरणको कर अधिकृतबाट कर लेखापरीक्षण गर्दा अजय शाक्यले प्रदिप यादवबाट २ वटा चेकबाट रकम भुक्तानी लिएका रहेछन् । उनले एउटा चेकबाट प्राप्त गरेको रु.१ करोडमात्र जग्गा बिक्रीको आय देखाएको र अर्को चेकबाट प्राप्त रु.५० लाख बिक्री रकमलाई आयमा नदेखाई जग्गा बिक्रीबाट प्राप्त भएको वास्तविक आय जानाजानी कम देखाई करको दायित्व कम देखाएका रहेछन् । कर परीक्षण गर्दा प्रदिप यादवबाट प्राप्त दुवै चेक जग्गाको बिक्री बापतको भुक्तानी भएको व्यहोरा प्रमाणित भएछ । यसर्थ अजय शाक्यले जग्गाको निःसर्गबाट भएको लाभ तथा कर कम देखाई स्वयंकर निर्धारण गरी दाखिला गरेको आय विवरण उपर कर अधिकृतले जग्गाको निःसर्ग बापतको लाभ रु.८७ लाख तथा सोको लाग्ने कर रकम रु.४,३५,००० निर्धारण गरी संशोधित कर निर्धारण गरेका रहेछन् । अजय शाक्यले वास्तविक रूपले हुने कर बापतको रकमलाई जानाजानी घटी देखाई कम गरेको कर दायित्व बराबरको शत प्रतिशतले हुने रकम रु.२,५०,००० शुल्क समेत निर्धारण गर्नु पर्दछ । तर यसरी शुल्क निर्धारण गर्दा निर्णयपत्रामा के कति कारणले शुल्क निर्धारण गरिएको हो स्पष्ट रूपमा कारण खुलाउनुपर्दछ ।

आयकर ऐन, २०५८ले कर चुहावट गर्ने व्यक्तिलाई करको दायित्व कम गरेको अवस्थाको आधारमा शुल्क निर्धारण गर्ने व्यवस्थाको साथसाथै कर चुहावट गर्न प्रोत्साहन गर्ने, करको दायित्व कम गर्न सहयोग गर्न मतियार हुने व्यक्तिलाई समेत शुल्क निर्धारण गर्न सक्ने व्यवस्था गरेको छ । यस सम्बन्धमा आयकर ऐनको दफा १२१ मा निम्नानुसारको व्यवस्था रहेको छ ।

दफा १२१ : यस ऐनमा उल्लिखित कुनै कसुर गर्ने व्यक्तिलाई जानीजानी वा लापरवाही गरी मद्दत गर्ने वा सहायता दिने वा दुरुत्साहन गर्ने वा सल्लाह दिने मतियारलाई त्यस्तो व्यक्तिले कम तिरेको करको शत प्रतिशत रकम शुल्क लाग्नेछ ।

आयकर ऐन, २०५८ को उपर्युक्त बमोजिमको व्यवस्थाले करको दायित्व कम गर्ने व्यक्तिलाई मात्र जिम्मेवार नबनाई त्यस्तो कार्यमा सहयोग गर्ने व्यक्तिलाई समेत जिम्मेवार बनाएको छ। कुनै व्यक्तिको करको दायित्व कम गर्न जानाजानी सहयोग गर्ने व्यक्ति समेतलाई शुल्क निर्धारण गर्ने व्यवस्था गरेको छ। ऐनको यस व्यवस्थालाई निम्न उदाहरणले स्पष्ट पार्नेछ।

उदाहरण : ३१

किशोर ठाकुरले निजको स्वामित्वमा रहेकोचावहिलको भवन रु.१ करोडमा दिनेश पन्तलाई २०७० साल पौषमा बिक्री गरेका रहेछन्। उनले सो भवन २०६७ साल श्रावणमा रु.७५ लाखमा खरिद गरेको र रजिष्ट्रेशन शुल्क रु.५ लाख भुक्तानी गरेका रहेछन्। किशोर ठाकुरले २०७१ साल आश्विनमा भवन निःसर्ग बापत रु.२० लाख लाभ भएको देखाई सो बापत रु.१ लाख कर निर्धारण गरी आय विवरण दाखिला गरेका रहेछन्। निजले दाखिला गरेको आय विवरणको कार्यालयबाट अनुसन्धानात्मक रूपले कर परीक्षण गर्दा निम्न तथ्यहरू देखा परेछ।

- किशोर ठाकुरले भवन रु.१ करोडमा नभई रु.१ करोड ५० लाखमा बिक्री गरेका रहेछन्।
- बिक्री बापतको रकम दिनेश पन्तबाट एउटा चेक रु.१ करोडको र अर्को चेक रु.५० लाखको गरी रु.१ करोड ५० लाख प्राप्त गरेका रहेछन्।
- किशोर ठाकुरको करको दायित्व कम गर्न सहयोग गर्ने उद्देश्यले दिनेश पन्तले भवनको खरिद मूल्य रु.१ करोड भएको घोषणा गरेका रहेछन्।

कर लेखा परीक्षणद्वारा प्राप्त तथ्य एवं प्रमाणको आधारमा कर अधिकृतले किशोर ठाकुरको आय विवरणको संशोधित कर एवं शुल्क निर्धारण गर्नु पर्दछ। किशोर ठाकुरले भवन निःसर्गमा भएको वास्तविक लाभ रु.७१ लाखको हुने कर रकम रु.३ लाख ५० हजारको सट्टा रु.१ लाखमात्र तिरेकोले कम कर तिर्न सहयोग गर्ने दिनेश पन्तलाई समेत ऐनको दफा १२१ को व्यवस्था अनुसार मतियार मानी रु.२ लाख ५० हजार शुल्क निर्धारण गर्नु पर्दछ।

परिच्छेद १२ विविध

आयकर ऐन, २०५८ ले प्राकृतिक व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको परिभाषा गरी सो सम्पत्तिको रूपमा पहिचान भएपश्चातको निःसर्गमा भएकोलाभलाई करको दायरामा ल्याएको छ । ऐनले गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति अन्तर्गत पर्ने जग्गा, भवन वा जग्गा सहितको भवनको करको दर फरक गरी त्यस्तो सम्पत्ति निःसर्ग भएको अवस्थामा गणना भएको लाभमा लाभ प्राप्त गरेकै समयमा श्रृजित कर अग्रिम करको रूपमा मालपोत कार्यालयमा दाखिला गर्नुपर्ने व्यवस्था गरेको छ । आयकर अन्तर्गतको यस शीर्षकको करको सरल प्रशासनको लागि जग्गा तथा भवनको बिक्री गर्ने वा खरिद गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिले निम्न कार्यहरू पुरा गरेको हुनु पर्दछ ।

१२.१ स्थायी लेखा नम्बर लिनुपर्ने :

आयकर ऐनले कुनै व्यक्तिको पहिचानको लागि आन्तरिक राजस्व विभाग अन्तर्गतको निकाय वा विभागले तोकेको कुनै निकायबाट स्थायी लेखा नम्बरको प्रमाणपत्र जारी गर्ने व्यवस्था गरेको छ । कुनै व्यक्तिले कुनै व्यवसाय गर्न लागेको छ भने सो व्यक्तिले व्यवसाय गर्नुपूर्व नै स्थायी लेखा नम्बर लिनुपर्ने अनिवार्य व्यवस्था गरेको छ । आयकर ऐनको दफा ७८ मा स्थायी लेखा नम्बर सम्बन्धमा व्यवस्था भएको छ । ऐनमा स्थायी लेखा नम्बर सम्बन्धमा निम्न व्यवस्था रहेको छ ।

दफा ७८(१) : यस ऐनको अधीनमा रही कुनै व्यक्तिको पहिचान गर्ने प्रयोजनको लागि विभागले त्यस्तो व्यक्तिलाई स्थायी लेखा नम्बर जारी गर्नेछ ।

तर विभागबाट स्वीकृत प्राप्त निकायले यस ऐनको प्रक्रिया पुऱ्याई यस्तो स्थायी लेखा नम्बर प्रदान गर्न सक्नेछ । यसरी जारी गरिएको स्थायी लेखा नम्बर प्राप्त गर्ने करदाताले विभागले तोकेको अवधिसम्म पैठारी निर्यातको कारोबार गर्न सक्ने छैन ।

(२) : विभागले कुनै पनि व्यक्तिलाई यस ऐनको प्रयोजनको लागि प्रयोग गरिने कुनै आय विवरण, विवरण, कथन, वा अन्य कागजातमा आफ्नो स्थायी लेखा नम्बर उल्लेख गर्न आदेश दिन सक्नेछ ।

(३) : विभागले कुनै व्यक्तिलाई स्थायी लेखा नम्बर देखाउनु पर्ने वा उल्लेख गर्नेपर्ने व्यवस्था तोक्न सक्नेछ ।

(४) : उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि उपदफा (३) बमोजिम तोकेको व्यक्तिले कारोबार गर्नुभन्दा पहिले स्थायी लेखा नम्बर लिनु पर्नेछ ।

(५) : उपदफा (१), (२),(३) वा (४) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि स्थायी लेखा नम्बर नलिएको कारणबाट कुनै व्यक्तिले गरेको दायित्वबाट फुर्सद पाउने छैन ।

स्थायी लेखा नम्बर सम्बन्धमा आयकर ऐनमा उपर्युक्त बमोजिमको व्यवस्था रहेको छ । ऐनको दफा ७८(३) को व्यवस्था प्रयोग गरी आन्तरिक राजस्व विभागले कुनै व्यक्तिले रु.१ करोड भन्दा बढी मूल्यको जग्गा तथा भवनको खरिद वा बिक्री गर्नुपरेमा स्थायी लेखा नम्बर लिनुपर्ने अनिवार्य व्यवस्था गरेको छ । यसर्थ यस्तो कारोबार गर्ने व्यक्तिले अग्रिम कर मालपोत कार्यालयमा दाखिला गर्ने प्रयोजनको लागि पेश गर्ने घोषणा फाराममा जग्गा तथा भवन खरिद वा बिक्री गर्ने दुवै व्यक्तिले आफ्नो स्थायी लेखा नम्बर उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

१२.२ घोषणा फाराम पेश गर्नुपर्ने :

कुनै व्यक्तिले जग्गा तथा भवन बिक्री वा अन्य कुनै माध्यमले निःसर्ग गरेको छ भने त्यस्तो व्यक्तिले आफुले निःसर्ग गरेको सम्पत्ति गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति भए वा नभएको जे अवस्था भए तापनि यसै निर्देशिकामा समावेश भएको घोषणा फाराम भरी पेश गर्नु पर्नेछ । गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको रुपमा घर जग्गा निःसर्ग गर्ने व्यक्तिले यसै निर्देशिकामा उल्लेख भए बमोजिमको जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्गमा भएको पुँजीगत लाभको घोषणा फाराम भरी मालपोत कार्यालयमा पेश गर्नुपर्नेछ ।

१२.३ एक आर्थिक वर्ष भरिमा एकभन्दा बढी कारोबार भएमा

कुनै प्राकृतिक व्यक्तिले कुनै आय वर्षमा एक पटक जग्गा तथा भवन बिक्री गर्दा रु.१० लाखभन्दा घटी रकमको कारोबार गरेको तर अर्को कारोबार गर्दा दुवै कारोबारको रु.१०लाखभन्दा बढी हुन गएमा दुवै कारोबारलाई समावेश गरी गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको रुपमा परिभाषित गरी पुँजीगत लाभ गणना गर्नु पर्दछ ।

अनुसूची-१

जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्गमा भएको पुँजीगत लाभको घोषणा फाराम

(आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित) को दफा ९५क.को उपदफा (५) बमोजिम

प्राकृतिक व्यक्तिको लागि)

श्री मालपोत अधिकृतज्यु,

मालपोत कार्यलय,

.....।

मेरो/हाम्रो स्वामित्वमा तपसिलमा उल्लेखित जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्ग गरेकोले पुँजीगत लाभ गणना गर्ने प्रयोजनका निमित्त देहाय बमोजिको विवरण पेश गरेको छु/छौं ।

क) निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गाको विवरण :

म.न.पा./उम.न.पा./न.पा./गा.पा.	वडा नं./सिट नं.	कित्ता नं.	जग्गाको क्षेत्रफल	घरको क्षेत्रफल	घरले ओगटेको जग्गाको क्षेत्रफल	रजिष्ट्रेशन नं.	प्रयोग अवधि (वर्ष)

ख) निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गा निःसर्गमा भएको लाभको गणना :

क्र.सं.	विवरण	निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गा	
		पाँच वर्षभन्दा घटी अवधिको रु.	पाँच वर्षभन्दा बढी अवधिको रु.
१.	आम्दानी रकम		
२.	खर्च रकम		
	खरिद गरेको भए रजिष्ट्रेशन पारित लिखतमा उल्लिखित मूल्य		
	तीन पुस्ताभित्रबाट हस्तान्तरण भई आएको भए हस्तान्तरण गर्नेको लागत		
	मृत्युपश्चात तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भई आएको भए हस्तान्तरण गर्नेको लागत		
	मृत्युपश्चात तीन पुस्ता बाहिर हस्तान्तरण भई आएको भए हस्तान्तरण भएको समयको बजार मूल्य		
	पति,पत्नी (भिन्न वसेका) वा पूर्वपति, पत्नी बीचको हस्तान्तरण भए लागत मूल्य		
	गैर बजार हस्तान्तरण (दान, वकस, चन्दा आदि) भई प्राप्त गरेको भए हस्तान्तरण भएको समयको बजार मूल्य		
	भवन निर्माण गरेको भए गा.पा./न.पा. उ.म.न.पा./म.न.पा.को मूल्यांकन बमोजिमको हुने लागत खर्च		
	ज) रजिष्ट्रेशन शुल्क		
	जम्मा खर्च रकम		
३.	लाभ रकम (१-२)		

ग) यस आर्थिक बर्षमा यस अघि दश लाख रुपैयाँभन्दा घटीमा निसर्ग भएको घर तथा घरजग्गा निःसर्ग सम्बन्धी विवरण :

क्र.सं.	विवरण	पाँच वर्षभन्दा घटी अवधिको रु.	पाँच वर्षभन्दा बढी अवधिको रु.
१	आम्दानी रकम		
२	खर्च रकम		
३	लाभ रकम		

घ) यस आर्थिक बर्षको जम्मा लाभ रकम :

क्र.सं.	विवरण	पाँच वर्षभन्दा घटी अवधिको रु.	पाँच वर्षभन्दा बढी अवधिको रु.
१	लाभ रकम (ख+ग)		

ङ) पुँजीगत लाभको कर गणना

क्र.सं.	विवरण	लाभ रकम रु.	दर	कर रकम रु.
१	पाँच वर्षभन्दा बढी अवधि स्वामित्व रहेको घरजग्गा तथा जग्गा निःसर्गबाट भएको		२.५ %	
२	पाँच वर्षभन्दा घटी अवधि स्वामित्व रहेको घरजग्गा तथा जग्गा निःसर्गबाट भएको		५ %	
३	जम्मा कर रकम			

उपर्युक्त बमोजिम पेश गरिएको विवरण सहि र साँचो रहेको छ । फरक परेमा आयकर ऐन, २०५८ बमोजिम सहन बुझाउन मञ्जुर गर्दछु/छौं ।

निःसर्गकर्ताको नाम :		प्राप्तकर्ताको नाम :	
ठेगाना :		ठेगाना :	
नागरिकता नं. :		नागरिकता नं. :	
स्थायी लेखा नम्बर :		स्थायी लेखा नम्बर :	
हस्ताक्षर :		हस्ताक्षर :	
मिति :		मिति :	

नोट :

- १ पुँजीगत लाभमा अग्रिम दाखिला गरिएको कर रकम अन्तिम रुपमा कर कट्टी हुने रकम नभएकोले यस्तो कर दाखिला गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिले आय विवरण पेश गरी यस बमोजिम अग्रिम दाखिला गरेको कर रकम समायोजन गर्न पाउनेछन् ।
- २ निःसर्गकर्ताले जग्गा विकास वा भवन निर्माण गर्दा लागेको लागत आयकर ऐन, २०५८ बमोजिम आय विवरण पेश गरी खर्च कट्टी दावी गर्न पाउनेछन् ।
- ३ एक करोड रुपैयाँभन्दा बढी रकमको खरिद विक्री भएको भए खरिदकर्ता तथा विक्रेता दुवैले अनिवार्य रुपमा स्थायी लेखा नम्बर उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

फारम भर्ने तरिका

- १) यो फाराम जग्गा वा भवन बिक्री गर्ने वा हस्तान्तरण गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिले भर्नु पर्नेछ ।
- २) यो फाराम जग्गा वा भवन रजिष्ट्रेशन गर्ने मालपोत कार्यालयमा दाखिला गर्नु पर्नेछ ।
- ३) फारामको क्रमसंख्या १ को आम्दानीको महलमा जग्गा वा भवन निःसर्ग वा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले हस्तान्तरण बापत प्राप्त गरेको आम्दानी निम्नानुसार उल्लेख गर्नु पर्नेछ :
 - क) बिक्री (राजिनामा, हक हिस्सा छाड्ने, छोडपत्र, दर्ताफारी, सट्टापट्टा) गरी निःसर्ग गरेको भए लिखतमा उल्लिखित मूल्य,
 - ख) मुआब्जा वा क्षतिपूर्ति प्राप्त गरेको वा गर्ने गरी निःसर्ग गरेको भए मुआब्जा वा क्षतिपूर्ति बापत प्राप्त गरेको रकम,
- ४) फारामको क्रम संख्या २ को खर्चको महलमा जग्गा वा भवन निःसर्ग वा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले निःसर्ग गर्ने वा गरिएको जग्गा वा भवन बापत भएको खर्चलाई क्रमशः क, ख, ग, घ, ङ, च, छ महलमा निम्नानुसार उल्लेख गर्नु पर्नेछ :
 - क) खरिद प्रकृयाबाट प्राप्त भई आएको जग्गा वा भवन निःसर्ग गरिएको भए देहायको मूल्य :
 १. उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गतेभन्दा अगाडि खरिद गरेको भए २०५८ साल चैत्र १९ गतेको प्रचलित बजार मूल्य,
 २. उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पछाडि खरिद गरेको भए उल्लेख गरिएको मूल्य ।
 - ख) तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भई आएको जग्गा वा भवन निःसर्ग गरिएको भए देहायको मूल्य :
 १. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा अगाडि खरिद वा प्राप्त गरेको भए २०५८ साल चैत्र १९ गतेको प्रचलित बजार मूल्य,
 २. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पछाडि खरिद गरेको भए लिखतमा उल्लेख गरिएको मूल्य ।
 - ग) मृत्यु पश्चात तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भई आएको जग्गा वा भवन निःसर्ग गरिएको भए देहायको मूल्य :

१. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा अगाडि खरिद वा प्राप्त गरेको भए २०५८ साल चैत्र १९ गतेको प्रचलित बजार मूल्य,
 २. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पछाडि खरिद गरेको भए लिखतमा उल्लेख गरिएको मूल्य ।
- घ) मृत्यु पश्चात तीन पुस्ता बाहिर हस्तान्तरण भई आएको जग्गा वा भवन निःसर्ग गरिएको भए हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको मृत्यु भएको समयको बजार मूल्य ।
- ङ) पति, पत्नी (अंश लिई भिन्न बसेको) वा पूर्व पति, पत्नीलाई हस्तान्तरण गरेको भए देहायको मूल्य :
१. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा अगाडि खरिद वा प्राप्त गरेको भए २०५८ साल चैत्र १९ गतेको प्रचलित बजार मूल्य,
 २. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पछाडि खरिद गरेको भए लिखतमा उल्लेख गरिएको मूल्य ।
- च) गैर बजार हस्तान्तरण (दान, उपहार, चन्दा) को माध्यमबाट प्राप्त गरेको जग्गा वा भवन निःसर्ग गरिएको भए देहायको मूल्य :
१. उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गतेभन्दा अगाडि प्राप्त गरेको भए मिति २०५८ साल चैत्र १९ गतेको प्रचलित बजार मूल्य,
 २. उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पछाडि प्राप्त गरेको भए प्राप्त गर्दा लिखतमा उल्लेख गरिएको मूल्य ।
- छ) भवन निर्माण गरेको भए गा.पा./न.पा./उ.म.न.पा./म.न.पा. को प्रति बर्ग फिटको लागत मूल्यांकन बमोजिम हुने कुल लागत खर्च ।
- ज) खण्ड छ मा जग्गा वा भवन खरिद गर्दा वा प्राप्त गर्दा सो सम्पत्ति रजिष्ट्रेशन दस्तुर बापत तिरेको रकम उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

अनुसूची-२

(आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित)को दफा ४३ को प्रयोजनको लागि)

श्री कर अधिकृतज्यू,

आन्तरिक राजस्व/करदाता सेवा कार्यालय,

.....।

हामी निवेदक पति,पत्नी वा पूर्व पति, पत्नी भएको र हामीबीच देहायको विवरण भएको जग्गा वा घरजग्गाको हस्तान्तरण भएकोले तथा हामीले यो निसर्गबाट हुने पूँजीगत लाभ गणना सम्बन्धमा आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४३ बमोजिम गरीपाउन छनौट गरेकोले उक्त दफा बमोजिमको सुविधाको लागि यो निवेदन पेश गरेका छौं ।

हस्तान्तरण (निःसर्ग) भएको जग्गा वा घरजग्गाको विवरण :

जिल्ला	म.न.पा./उ.म.न.पा. ./न.पा./गा.पा..	वडा नं./सिट नं.	कित्ता नं.	घरको क्षेत्रफल	जग्गाको क्षेत्रफल	रजिष्ट्रेशन नं.

हस्तान्तरणकर्ता पति,

पत्नी/पूर्व

हस्तान्तरण हुने

पति,

पत्नी/पूर्व

पति,पत्नीको :

पति,पत्नीको :

दस्तखत :

दस्तखत :

नाम, थर :

नाम, थर :

ठेगना :

ठेगना :

स्थायी लेखा नं.(भएमा) :

स्थायी लेखा नं.(भएमा) :

मिति :

मिति :

अनुसूची-३

(आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित) को दफा ४३ को प्रयोजनको लागि)

विषय : स्वीकृति प्रदान गरिएको ।

महोदय,

तपाईंहरूबीच निम्न विवरण भएको जग्गा वा घरजग्गाको हस्तान्तरण भएको व्यहोरा उल्लेख गरी उक्त निसर्गबाट हुने पुँजीगत लाभ गणना सम्बन्धमा आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४३ बमोजिम गरी पाउँन छनौट गरी सो दफा बमोजिमको सुविधाको लागि स्वीकृति पाउं भनी मिति.....मा दिएको निवेदन उपर कारवाही हुँदा मिति.....को निर्णयानुसार स्वीकृति प्रदान गरिएको व्यहोरा जानकारी गराईन्छ ।

.....
कर अधिकृत

हस्तान्तरण (निःसर्ग) भएको जग्गा वा घरजग्गाको विवरण :

जिल्ला	म.न.पा./उम.न.पा. /न.पा./गा.पा..	वडा नं./सिट नं.	कित्ता नं.	घरको क्षेत्रफल	जग्गाको क्षेत्रफल	रजिष्ट्रेशन नं.

हस्तान्तरणकर्ता पति, पत्नी/पूर्व हस्तान्तरण हुने पति, पत्नी/पूर्व
पति,पत्नीको : पति,पत्नीको :
नाम, थर : नाम, थर :
ठेगना : ठेगना :
स्थायी लेखा नं.(भएमा) : स्थायी लेखा नं.(भएमा) :
मिति : मिति :

बोधार्थ :

श्री मालपोत कार्यालय,
.....।

अनुसूची-४

(आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित) को दफा ४६ को प्रयोजनको लागि)

श्री कर अधिकृतज्यू,

आन्तरिक राजस्व/करदाता सेवा कार्यालय,

.....।

म निवेदकको स्वामित्वमा रहेको देहायको विवरण बमोजिमको जग्गा वा घरजग्गा निम्न मितिमा नेपाल सरकार.....बाट अधिग्रहण भई मुआब्जा/क्षतिपूर्ति दिने गरी मेरो स्वामित्वबाट अस्वऐच्छिक निसर्ग भएको र मैले उक्त सम्पत्तिको बदलामा देहाय बमोजिमको अर्को सम्पत्ति हासिल गरेकोले उक्त निसर्गबाट हुने पुँजीगत लाभ गणना सम्बन्धमा आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४६ बमोजिमको सुविधाको लागि यो निवेदन पेश गरेको छु ।

निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गाको विवरण :

जिल्ला	म.न.पा./उ.म.न.पा./न.पा./गा.पा	वडा नं./सिट नं.	कित्ता नं.	घरको क्षेत्रफल	जग्गाको क्षेत्रफल	रजिष्ट्रेशन नं.	मूल्य रु.

प्रतिस्थापित जग्गा वा घरजग्गाको विवरण :

जिल्ला	म.न.पा./उ.म.न.पा./न.पा./गा.पा	वडा नं./सिट नं.	कित्ता नं.	घरको क्षेत्रफल	जग्गाको क्षेत्रफल	रजिष्ट्रेशन नं.	मूल्य रु.

निसर्गकर्ताको :

दस्तखत :

नाम, थर :

ठेगाना :

स्थायी लेखा नं.(भएमा) :

मिति :

अनुसूची-५

(आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित) को दफा ४६ को प्रयोजनको लागि)

विषय : स्विकृति प्रदान गरिएको ।

श्री.....,

तपाईंको स्वामित्वमा रहेको देहायको विवरण बमोजिमको जग्गा वा घरजग्गा मिति.....मा सरकारद्वारा अधिग्रहण भई स्वामित्वबाट अस्वेच्छक निसर्ग भएको र तपाईंले उक्त सम्पत्तिको बदलामा देहाय बमोजिमको अर्को सम्पत्ति हासिल गरेकोले उक्त निसर्गबाट हुने पुँजीगत लाभ गणना सम्बन्धमा आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४६ बमोजिमको सुविधाको लागि मिति.....मा निवेदन उपर कारवाही हुँदा तपाईंलाई आयकर ऐन, २०५८ को दफा ४६ बमोजिमको सुविधाको लागि स्विकृति दिने मिति.....मा निर्णय भएको व्यहोरा जानकारी गराइन्छ ।

.....
 कर अधिकृत

निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गाको विवरण :

जिल्ला	म.न.पा./उ.म.न.पा./न.पा./गा.पा.	वडा नं./सिट नं.	कित्ता नं.	घरको क्षेत्रफल	जग्गाको क्षेत्रफल	रजिष्ट्रेशन नं.	मूल्य रु.

प्रतिस्थापित जग्गा वा घरजग्गाको विवरण :

जिल्ला	म.न.पा./उ.म.न.पा./न.पा./गा.पा.	वडा नं./सिट नं.	कित्ता नं.	घरको क्षेत्रफल	जग्गाको क्षेत्रफल	रजिष्ट्रेशन नं.	मूल्य रु.

बोधार्थ :

श्री मालपोत कार्यालय,

अनुसूची ६
आय विवरणहरू

आय विवरण
(व्यवसाय, रोजगारी तथा लगानीबाट आय हुने करदाताको लागि)

- संलग्न गर्ने: अनुसूची १ प्राकृतिक व्यक्तिको करको गणना गर्ने (फारम-आयकर-३-१०-०२-०३-६४)
 अनुसूची २ निवृत्तको करको गणना गर्ने (फारम-आयकर-३-११-०२-०३-६४)
 अनुसूची ४ व्यवसायको आयको गणना गर्ने (फारम-आयकर-३-१५-०२-०३-६४)
 अनुसूची ६ रोजगारीको आयको गणना गर्ने (फारम-आयकर-३-१६-०२-०३-६४)
 अनुसूची ७ लगानीको आयको गणना गर्ने (फारम-आयकर-३-१७-०२-०३-६४)
 अनुसूची ८ वैयक्तिक करको गणना गर्ने (फारम-आयकर-३-१८-०२-०३-६४)
 अनुसूची १० कर विधान सची गर्ने भए (फारम-आयकर-३-०२-०२-०३-६४)
 अनुसूची ११ औपचारिक कर विधान सची गर्ने भए (फारम-आयकर-३-०२-०२-०३-६४)
 अनुसूची १२ वैदेशिक कर विधान सची गर्ने भए (फारम-आयकर-३-०६-०२-०३-६४)

आयवर्ष _____ आ.रा.का.को नाम _____

- कर निर्धारणको विवरण (पृष्ठा ९२)
 संक्षेप कर निर्धारणको विवरण
 आर्थिक अवधिको (करोवार् चालु रहने) आर्थिक अवधिको (करोवार् बन्द गर्ने) मिति सम्मको _____
 पुरा आयवर्षको (करोवार् चालु रहने) पुरा आयवर्षको (करोवार् बन्द गर्ने) मिति सम्मको _____

१ करदाता सम्बन्धी विवरण

स्था.ने.नं.							
नाम							
ठेगाना	घर नं.	साईं नं.	वाडा / टोल र भाटोको नाम	<input type="checkbox"/> स.प.स. स.प.स.	<input type="checkbox"/> ट.स.प.स. स.प.स.	जिल्ला	
फोन	मोबाइल			इमेल			

करदाताको स्थिति	प्राकृतिक व्यक्ति <input type="checkbox"/> एकको <input type="checkbox"/> दम्पति <input type="checkbox"/> एकको अर्थात <input type="checkbox"/> दम्पति अर्थात <input type="checkbox"/> एकको निवृत्तिभरमा <input type="checkbox"/> दम्पति निवृत्तिभरमा <input type="checkbox"/> वैयक्तिक प्राकृतिक व्यक्ति <input type="checkbox"/> ट्रस्ट <input type="checkbox"/> निजाम
-----------------	---

२ करदाताको छुट्टी सम्बन्धी विवरण
(प्राकृतिक व्यक्तिको लागि मात्र)

एकको प्राकृतिक व्यक्ति दम्पति दम्पति भए पति / पत्नीको स्था.ने.नं. भएको नभएको

स्था.ने.नं.भए, सो स्था.ने.नं. उल्लेख गर्ने

मेरो पति / पत्नीले दाखिला गरेको यो आयविवरणमा कायम हुने कर दायित्व सम्बन्धमा म पनि पूर्ण रूपले विस्मृत हुन मन्जुर गर्दछु।
 पति / पत्नीको नाम _____ दस्तखत _____

३ करदाताको घोषणा

प्रस्तुत आय विवरण ठीक, सार्थक र पूर्ण भएको घोषणा गर्दछु। यो साथ संलग्न विवरण अनुसारका आन्तरिक राजस्व विभाजनले होकेका करगजातहरू पेश गरेको छु। यो आय विवरण र यस आय विवरण साथ पेश गरेको अन्य विवरण, कागजात वा फाटवारीहरू भ्रष्टाचारकारी हुने वा अन्यथा कानून बमोजिम सहन नुकाउन म तयार छु।

करदाता वा प्रतिनिधिको दस्तखत	
प्रतिनिधिले दस्तखत गरेको भए, प्रतिनिधिको नाम	
मिति	
म्याद थप भएपिबरण दाखिला गर्ने अन्तिम मिति	

४ लेखापरीक्षण प्रमाणीकरण

.....ले आयकर ऐन, २०५८ को बफा ८१ बमोजिम राखेका कागजातहरू जांच गरेको छु। यो आय विवरण तथा जानकारीको यथार्थ विवरण गरेको व्यहोरा प्रमाणित गर्दछु। गर्दछौं। यो आय विवरण प्रमाणित गर्ने सम्बन्धमा मेरा / हाम्रा टिप्पणीहरू यो साथ संलग्न छन्।

लेखापरीक्षकको दस्तखत	
लेखापरीक्षकको नाम	
व्य.सं.प्र.प.नं.	
स्था.ने.नं.	मिति

५ कार्यालय प्रयोजनका लागि मात्र

विवरण पठाउने नं.	
विवरण पठाउने मिति	
विवरण भुम्जने कर अधिकृतको नाम	
विवरण भुम्जने कर अधिकृतको दस्तखत	

आय विवरण

अनुसूची ८

(प्राकृतिक व्यक्तिको गैर व्यवसायिक करयोग्य सम्पत्ति(जग्गा वा भवन)को निसर्गबाट भएको लाभ वा नोक्सानीको गणना) आय वर्ष..... आ.रा.का./क.से.का.को नाम

कर निर्धारणको विवरण(दफा ९९) संशय कर निर्धारणको विवरण(दफा १००)

संशोधित कर निर्धारणको विवरण(दफा ९९)

१. करदाता सम्बन्धी विवरण

स्थायी लेखा नं.																				
नाम																				

२. लाभ वा नोक्सानीको गणना

१	जग्गा वा भवनको निसर्गबाट भएको जम्मा आय																			
२	निसर्ग भएको घरजग्गाको लागत																			
३	लाभ वा नोक्सानी(१-२)																			
कट्टी हुने नोक्सानी :																				
४	यस आ.व.को अन्य व्यवसाय वा/र लगानीको नोक्सानी																			
५	गत वर्षबाट जिम्मेवारी सरेको नोक्सानी																			
६	जम्मा नोक्सानी(४ + ५)																			
७	खुद लाभ वा नोक्सानी (३-६)																			

नोट : सि.नं.६ को अंक लाभ भए आय विवरणको कर गणना गर्ने फाराम(अनुसूची १)को सम्बन्धित हरफको महल नं.६ मा सार्ने । नोक्सानी भए महल नं.६ मा कोष्ठमा राख्ने ।

३. करदाता वा कर अधिकृतबाट प्रमाणीकरण

करदाताले पेश गरेको भए	कर अधिकृतले संशोधन गरेको भए
करदाता वा प्रतिनिधिको दस्तखत :	कर अधिकृतको दस्तखत :
करदाता(प्रौ.) वा प्रतिनिधिको नाम :	कर अधिकृतको नाम :
मिति :	मिति :
लेखा परीक्षकको दस्तखत :	
लेखा परीक्षकको नाम :	
मिति :	

