TDS ON SALE Of IMMOVABLE PROPERTY - SECTION 194IA

Ca virendra barwar
www.taxjankari.com

प्रॉपर्टी के ट्रांजेक्शन करते समय अधिकतर लोगों के मन मे टैक्स से जुड़े काफी विचार आते है । सब कुछ सही करने के बाद भी डर बना रहता है कि टैक्स से जुड़े रुल्स की पालना में कहीं कोई गलती नही रह जाये ।

प्रॉपर्टी की खरीद - बिक्री से जुड़े ट्रांजेक्शनों में आपको शुरु से लेकर अंत तक टैक्स से जुड़े प्रावधानों का सामना करना होता है, जैसे - प्रॉपर्टी की खरीद के समय टीडीएस कटौती के प्रावधान और प्रॉपर्टी को बेचने पर इनकम टैक्स की कैलकुलेशन और पेमेंट से जुड़े प्रावधान । टैक्स से जुड़े सभी रुल्स का आपको पालन करना होता है, नही तो इनकम टैक्स नोटिस प्राप्त करने से आप मात्र एक कदम की दूरी पर ही खड़े है ।

प्रॉपर्टी की खरीद पर टीडीएस से जुड़े प्रावधान क्या है ?

इनकम टैक्स एक्ट 1961 में पहले प्रॉपर्टी की खरीद पर टैक्स कटौती करने के कोई भी रुल्स नही थे, लेकिन बजट 2013 में इनकम टैक्स एक्ट में नया सेक्शन 194IA जोड़ा गया । इस सेक्शन के अनुसार अगर कोई भी पर्सन किसी इममूवेबल प्रॉपर्टी को खरीदता है, तो उसे इस प्रॉपर्टी की खरीद पर टीडीएस काटना होगा, अगर यह ट्रांजेक्शन एक निर्धारित अमाउंट से ज्यादा का होता है ।

> प्रॉपर्टी की खरीद पर टीडीएस प्रॉपर्टी के खरीददार (buyer) को काटना होता है, प्रॉपर्टी के सेलर को नही ।

1 जून 2013 के बाद से होने वाले प्रॉपर्टी के सभी ट्रांजेक्शनों पर सेक्शन 194IA एप्लीकेबल होता है ।

कितने अमाउंट से ज्यादा की प्रॉपर्टी खरीद पर टैक्स काटना अनिवार्य होगा ?

सेक्शन 194IA में किसी इममूवेबल प्रॉपर्टी (अचल संपत्ति) की खरीद पर टीडीएस काटा जाता है । यह इममूवेबल प्रॉपर्टी जमीन (Land) या बिल्डिंग हो सकती है ।

अचल संपति की खरीद पर टैक्स उस केस में काटा जाएगा, जब प्रॉपर्टी की सेल वैल्यू या स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू 50 लाख या इससे ज्यादा की है ।

जैसे - किसी इममूवेबल प्रॉपर्टी की सेल वैल्यू 45 लाख है, जबकि उसकी स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू 55 लाख है, तो इस तरह के ट्रांजेक्शन पर सेक्शन 194IA में टैक्स काटा जाएगा ।

यानी प्रॉपर्टी की खरीद पर टीडीएस एप्लीकेबल होगा या नही इसके लिए प्रॉपर्टी की सेल वैल्यू और स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू दोनों, इम्पोर्टेन्ट फैक्टर होती है ।

बजट 2022 से पहले सिर्फ प्रॉपर्टी की सेल वैल्यू को ही देखा जाता था, इसकी स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू कितनी है, पर ध्यान नही दिया जाता था । लेकिन, स्टाम्प ड्यूटी पर ध्यान नही देने की वजह से प्रॉपर्टी के ट्रांजेक्शनों में ट्रांसपेरेंसी का अभाव रहता था, टीडीएस के प्रावधानों से बचने के लिए लोग प्रॉपर्टी की वास्तविक सेल वैल्यू में हेर -फेर कर सकते थे । बजट 2022 में स्टाम्प ड्यूटी को भी प्रॉपर्टी पर टीडीएस के लिए इम्पोर्टेन्ट फैक्टर कंसीडर किया जाने लगा ।

प्रॉपर्टी की सेल वैल्यू और स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू, दोनों में से जो भी ज्यादा है, पर टैक्स काटा जाएगा ।

Example 1 - प्रॉपर्टी की सेल वैल्यू 55 लाख और स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू 65 लाख है, तो 65 लाख पर टैक्स काटा जाएगा ।

Example 2 - प्रॉपर्टी की सेल वैल्यू 45 लाख और स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू 42 लाख है, तो टीडीएस एप्लीकेबल नही होगा, क्योकि सेल वैल्यू और स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू दोनों 50 लाख से कम है ।

Example 3 - प्रॉपर्टी की सेल वैल्यू 48 लाख और स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू 52 लाख है, तो 52 लाख पर टैक्स कटेगा ।

प्रॉपर्टी की खरीद पर टैक्स कब नही काटा जाएगा ?

इममूवेबल प्रॉपर्टी की खरीद पर टैक्स नही काटा जाएगा -

1. प्रॉपर्टी की सेल वैल्यू और स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू , दोनों 50 लाख से कम है ;
2. प्रॉपर्टी एक एग्रीकल्चरल जमीन है (सिर्फ ग्रामीण कृषि भूमि, शहरी क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि टीडीएस के दायरे में आएगी)

प्रॉपर्टी की खरीद पर टैक्स किसके द्वारा काटा जाता है ?

सेक्शन 194IA में टैक्स काटने के लिए ऐसे सभी पर्सन को कवर किया गया है, जो कि 50 लाख या इससे ज्यादा की प्रॉपर्टी की खरीद - बिक्री करते है।

प्रॉपर्टी की खरीद पर टीडीएस किस रेट से और किस अमाउंट पर काटा जायेगा ?

50 लाख या इससे ज्यादा की प्रॉपर्टी खरीदने पर प्रॉपर्टी के खरीददार द्वारा 1 % की रेट से टैक्स काटा जायेगा। यह टीडीएस प्रॉपर्टी की सेल वैल्यू और स्टाम्प ड्यूटी वैल्यू, दोनों में से ज्यादा अमाउंट पर काटा जायेगा।

अगर प्रॉपर्टी के सेलर के पास पैन कार्ड नहीं है या गलत पैन दिया जाता है, तो उसका 20 % की रेट से टैक्स काटा जायेगा।

प्रॉपर्टी की खरीद पर टीडीएस से जुड़े अन्य इम्पोर्टेन्ट रुल्स -

- प्रॉपर्टी के Buyer द्वारा जिस महीने में टीडीएस काटा गया है, के समाप्त होने के 30 दिनों के भीतर टीडीएस की राशि को फॉर्म 26QB में सरकार को जमा करवाना होता है।
- फॉर्म 26QB जमा करवाने की लास्ट डेट से 15 दिनों के भीतर फॉर्म 16B में टीडीएस सर्टिफिकेट को प्रॉपर्टी के सेलर को जारी करना होता है।
- प्रॉपर्टी के सेलर द्वारा काटे गए टैक्स की क्रेडिट क्लेम की जा सकती है।
- प्रॉपर्टी के Buyer को टैक्स काटने के लिए टैन नंबर की जरुरत नहीं रहती है, सिर्फ पैन से ही टैक्स काटा जा सकता है
- टीडीएस ट्रांजेक्शन अमाउंट पर काटा जाता है, न कि सिर्फ 50 लाख से ज्यादा के पार्ट पर।
- ट्रांजेक्शन अमाउंट में क्लब मेम्बरशिप फीस, कार पार्किंग फीस, इलेक्ट्रिसिटी और वाटर फैसिलिटी फीस, मेंटेनेंस फीस, एडवांस फीस या इसी तरह के अन्य चार्जेज को भी शामिल किया जाता है।
- प्रॉपर्टी का सेलर कोई नॉन - रेजिडेंट पर्सन है, तो उसका सेक्शन 194IA में टैक्स नहीं काटा जायेगा।

www.taxjankari.com

@tax_jankari