

મૂડી નફો (Capital Gain)

1. મૂડી નફો — Capital Gain

પાછલા વર્ષ દરમિયાન કોઈ **મૂડી મિલકત (Capital Asset)**નું હસ્તાંતરણ કરવાથી મળતો નફો “મૂડી નફો (Capital Gain)” કહેવાય છે.

જો એવો નફો કલમ **54, 54B, 54D, 54EC, 54EE, 54F, 54G, 54GA** અથવા **54GB** હેઠળ કરમુક્ત ન હોય, તો તે સંબંધિત આકારણી વર્ષમાં કરપાત્ર બને છે.

મૂડી નફો કરપાત્ર બનવા માટેની 5 શરતો

1. મૂડી મિલકત હોવી જોઈએ.
2. મૂડી મિલકતનું હસ્તાંતરણ થયું હોવું જોઈએ.
3. હસ્તાંતરણ પાછલા વર્ષ દરમિયાન થયું હોવું જોઈએ.
4. હસ્તાંતરણથી નફો અથવા લાભ થવો જોઈએ.
5. આ નફો સંબંધિત કરમુક્તિની કલમ હેઠળ મુક્ત ન હોવો જોઈએ.

પરીક્ષામાં લખવા માટે

મૂડી મિલકતના હસ્તાંતરણથી પાછલા વર્ષમાં પ્રાપ્ત થતો નફો, જે સંબંધિત કરમુક્તિ હેઠળ મુક્ત ન હોય, તેને મૂડી નફો કહેવામાં આવે છે.

2. મૂડી મિલકત — Capital Asset

કલમ **2(14)** મુજબ Capital Asset એટલે કોઈપણ પ્રકારની મિલકત, પછી તે:

- સ્થાવર હોય કે જંગમ,
- મૂર્ત હોય કે અમૂર્ત,
- વ્યવસાય સાથે સંબંધિત હોય કે ન હોય.

Capital Assetમાં સમાવિષ્ટ વસ્તુઓ

- ભારતીય કંપનીમાં રહેલા કેટલાક અધિકારો.
 - Management અથવા Controlના અધિકારો.
 - Assessee પાસે રહેલી કોઈપણ પ્રકારની મિલકત.
 - ચોક્કસ પરિસ્થિતિમાં Foreign Institutional Investorની Securities.
 - નિર્ધારિત ULIP.
-

3. Capital Assetમાં સમાવિષ્ટ ન થતી મિલકતો

નીચેની વસ્તુઓ સામાન્ય રીતે Capital Asset ગણાતી નથી:

(1) Stock-in-Trade

વ્યવસાયમાં વેચાણ માટે રાખેલો માલ.

(2) Personal Effects

વ્યક્તિગત ઉપયોગ માટેની જંગમ વસ્તુઓ, જેમ કે:

- કપડાં
- Furniture
- Vehicle
- Mobile
- Laptop

પરંતુ નીચેની વસ્તુઓ Personal Effects ગણાતી નથી:

- Jewellery
- Archaeological Collection
- Drawings
- Paintings
- Sculpture
- Works of Art

(3) ગ્રામ્ય વિસ્તારની કૃષિ જમીન

ભારતમાં Rural Areaમાં આવેલી Agricultural Land Capital Assetમાં આવતી નથી.

(4) Gold Deposit સંબંધિત ચોક્કસ મિલકતો

Gold Deposit Bonds અને Gold Monetisation Scheme હેઠળના ચોક્કસ Deposit Certificatesનો સમાવેશ થતો નથી.

4. Capital Assetના પ્રકાર

Capital Assetના બે મુખ્ય પ્રકાર છે:

1. Short-Term Capital Asset

2. Long-Term Capital Asset

Short-Term Capital Asset

સામાન્ય રીતે એવી Capital Asset કે જે 24 મહિના કે તેથી ઓછા સમય માટે રાખવામાં આવી હોય તેને Short-Term Capital Asset કહેવાય છે.

Long-Term Capital Asset

સામાન્ય રીતે Capital Asset 24 મહિનાથી વધુ સમય માટે રાખવામાં આવે તો તેને Long-Term Capital Asset કહેવાય છે.

12 મહિનાનો નિયમ

નીચેની ચોક્કસ મિલકતો માટે 12 મહિનાનો સમયગાળો લાગુ પડે છે:

1. Recognised Stock Exchangeમાં Listed Securities/Shares
2. Equity-oriented Fundના Units
3. Zero Coupon Bonds

યાદ રાખો

STCA → STCG

Short-Term Capital Assetના હસ્તાંતરણથી થતો નફો = **Short-Term Capital Gain**

LTCA → LTCG

Long-Term Capital Assetના હસ્તાંતરણથી થતો નફો = **Long-Term Capital Gain**

5. Short-Term Capital Gainની ગણતરી

Format

	વિગતો	રકમ
સંપૂર્ણ વેચાણ કિંમત (Full Value of Consideration)	xxx	
(-) હસ્તાંતરણ ખર્ચ	xxx	
ચોખ્ખી વેચાણ કિંમત (Net Consideration)	xxx	
(-) ખરીદ કિંમત (Cost of Acquisition)	xxx	

(-) સુધારણા ખર્ચ (Cost of Improvement)	xxx
સ્થૂળ Short-Term Capital Gain	xxx
(-) સંબંધિત મુક્તિ	xxx
કરપાત્ર Short-Term Capital Gain	xxx

આ ગણતરીનું માળખું PDFમાં આપેલા format મુજબ છે.

6. Long-Term Capital Gainની ગણતરી

વિગતો	રકમ
સંપૂર્ણ વેચાણ કિંમત	xxx
(-) હસ્તાંતરણ ખર્ચ	xxx
ચોખ્ખી વેચાણ કિંમત	xxx
(-) ખરીદ કિંમત	xxx
(-) સુધારણા ખર્ચ	xxx
સ્થૂળ Long-Term Capital Gain	xxx
(-) લાગુ પડતી કરમુક્તિ	xxx
કરપાત્ર Long-Term Capital Gain	xxx

7. Full Value of Consideration

કલમ 48 મુજબ, Assesseeએ મિલકતનું હસ્તાંતરણ કર્યા બદલ પ્રાપ્ત કરેલી અથવા પ્રાપ્ત કરવાની હોય તેવી રકમને **Full Value of Consideration** કહેવામાં આવે છે.

Consideration:

- રોકડમાં હોઈ શકે છે અથવા
- વસ્તુ/મિલકતના સ્વરૂપમાં હોઈ શકે છે.

જો Consideration વસ્તુના સ્વરૂપમાં હોય, તો તેની **Fair Market Value** લેવામાં આવે છે.

8. Expenditure on Transfer

Capital Assetના હસ્તાંતરણ માટે સીધો અથવા પરોક્ષ રીતે થયેલો ખર્ચ Full Value of Considerationમાંથી બાદ કરી શકાય છે.

ઉદાહરણ

- Brokerage
 - Commission
 - Stamp Cost
 - Registration Fees
 - Transfer સંબંધિત Travelling Expenses
 - Compulsory Acquisitionના વળતરમાં વધારો મેળવવા માટેનો Litigation Expense
-

9. Cost of Acquisition

Assesseeએ કોઈ Asset મેળવવા માટે જે કિંમત ચૂકવી હોય તેને **Cost of Acquisition** કહેવામાં આવે છે.

મિલકત મેળવવા અથવા તેની Title પૂર્ણ કરવા માટે થયેલો Capital Natureનો ખર્ચ પણ Cost of Acquisitionમાં સામેલ થઈ શકે છે.

Asset ખરીદવા માટે લીધેલી Loan પરનું Interest પણ Actual Costનો ભાગ બને છે.

10. Cost of Improvement

Capital Assetમાં વધારો અથવા સુધારો કરવા માટે કરવામાં આવેલ Capital Expenditureને **Cost of Improvement** કહેવામાં આવે છે.

તેમાં:

- Assetમાં Addition
- Improvement
- Titleનું રક્ષણ
- Title પૂર્ણ કરવું
- Titleની ખામી દૂર કરવી

માટે થયેલા ચોક્કસ ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે.

મહત્વની નોંધ

જો Asset **1-4-2001** પહેલાં ખરીદવામાં આવી હોય, તો PDF મુજબ Cost of Acquisition માટે Actual Cost અથવા **1-4-2001**ના **Fair Market Value**માંથી લાગુ વિકલ્પ લઈ શકાય છે.

11. Depreciable Asset પર Capital Gain — Section 50

Depreciable Assetsના Blockમાંથી Assetનું હસ્તાંતરણ થાય ત્યારે Capital Gain થઈ શકે છે.

જો Transferથી મળેલી Full Value of Consideration, Depreciable Assetsના Blockની Cost કરતાં વધારે હોય, તો Capital Gain થાય છે અને તે **Short-Term Capital Gain** તરીકે ગણવામાં આવે છે.

સામાન્ય રીતે બાદ કરવામાં આવતી વસ્તુઓ

1. Transfer Expenses
2. Cost of Acquisition
3. Cost of Improvement

Depreciable Assetની Cost

Cost of Acquisition/Improvement માટે મુખ્યત્વે:

Opening WDV of Block + વર્ષ દરમિયાન ખરીદેલી Assetની Actual Cost

ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે.

12. Depreciable Asset — બે પરિસ્થિતિ

(1) આખો **Block Transfer** થાય

જો આખો Block વેચાઈ જાય અને Block અસ્તિત્વમાં ન રહે:

Consideration > Cost + Transfer Expenses → STCG

Consideration < Cost + Transfer Expenses → STCL

(2) **Block**નો માત્ર અમુક ભાગ **Transfer** થાય

જો Block ચાલુ રહે:

Consideration > સંબંધિત Cost → STCG

અને જો Consideration Cost કરતાં ઓછી હોય તો બાકી રકમ Blockની WDVમાં રહે છે અને તેના પર Section 32 મુજબ Depreciation લાગુ પડે છે.

13. Land અને Buildingની Capital Gain ગણતરી

જો Assessee પહેલાં જમીન ખરીદે અને ત્યારબાદ તેના પર Building બનાવે, તો:

- Land માટે Holding Period અલગ ગણાશે.
- Building માટે Holding Period અલગ ગણાશે.

Landનો Holding Period = **Land** ખરીદવાની તારીખથી **House Property** વેચવાની તારીખ સુધી

Buildingનો Holding Period = **Building** પૂર્ણ થવાની તારીખથી **House Property** વેચવાની તારીખ સુધી

Indexation લાગુ પડે તેવી સ્થિતિમાં Land અને Building માટે Costની Indexation અલગ ગણવામાં આવે છે.

14. Indexation — મહત્વની નોંધ

PDF મુજબ 23-7-2024 પહેલાં **Transfer** થયેલી **Capital Assets** માટે Indexationનો લાભ ઉપલબ્ધ હતો.

23-7-2024 અથવા ત્યારબાદ Transfer થતી Land/Building સિવાયની Capital Assets માટે Finance (No.2) Act, 2024 દ્વારા Indexationનો લાભ પાછો ખેંચવામાં આવ્યો છે.

Resident Individual અથવા HUF માટે 23-7-2024 પહેલાં ખરીદેલી Land/Buildingને 23-7-2024 અથવા ત્યારબાદ Transfer કરતી વખતે, PDF મુજબ કેટલીક પરિસ્થિતિમાં Indexation સાથેની Tax Liability ઓછી હોય તો Indexationનો લાભ લઈ શકાય છે.

15. Capital Gain Exemptions

Capital Gain સંબંધિત મુખ્ય Exemption Sections:

- Section 54
- Section 54B
- Section 54D

- Section 54EC
- Section 54EE
- Section 54F
- Section 54G
- Section 54GA
- Section 54GB

આગળ દરેક Sectionને વિદ્યાર્થી માટે સરળ રીતે સમજાવે.

16. Section 54 — Residential House Property

કોને લાગુ પડે?

Individual / HUF

કઈ **Asset** વેચાય?

Residential House Property

કયો **Gain**?

LTCG

નવી **Asset**

એક Residential House.

PDF મુજબ, જો Capital Gain ₹2 કરોડ સુધી હોય તો ચોક્કસ શરતો હેઠળ બે Residential Houses ખરીદવાનો વિકલ્પ ઉપલબ્ધ છે. આ વિકલ્પ જીવનકાળમાં એક વખતનો છે.

Investmentની સમયમર્યાદા

Purchase: Transfer પહેલાં 1 વર્ષ અથવા Transfer પછી 2 વર્ષમાં.

Construction: Transfer પછી 3 વર્ષમાં.

Exemption

LTCG અથવા **New Asset**ની **Cost** — બેમાંથી જે ઓછી હોય

PDF મુજબ મહત્તમ exemption ₹10 કરોડ સુધી મર્યાદિત છે.

17. Section 54B — Agricultural Land

કોને લાગુ પડે?

Individual / HUF

વેચાયેલી **Asset**

Agricultural Land

તે જમીન Transfer પહેલાંના 2 વર્ષ દરમિયાન Individual, તેના Parent અથવા HUF દ્વારા Agricultural Purpose માટે વપરાયેલી હોવી જોઈએ.

Gain

STCG અથવા LTCG

નવી **Asset**

Agricultural Land

સમયમર્યાદા

Transfer પછી 2 વર્ષમાં નવી Agricultural Land ખરીદવી.

Exemption

Capital Gain અથવા નવી **Agricultural Land**ની **Cost** — જે ઓછી હોય.

18. Section 54D — Compulsory Acquisition

Industrial Undertakingમાં વપરાતી Land અથવા Buildingનું Compulsory Acquisition થાય ત્યારે આ Section લાગુ પડે છે.

Assessee

Industrial Undertaking ધરાવતો કોઈપણ Assessee.

નવી **Asset**

Industrial Undertakingને Shift/Re-establish કરવા માટે:

- Land
- Building

ખરીદવી/બનાવવી.

સમયમર્યાદા

Transfer પછી 3 વર્ષમાં.

Exemption

Long-Term Capital Gain અથવા **New Asset**ની **Cost** — જે ઓછી હોય.

19. Section 54EC — Specified Bonds

કોને લાગુ પડે?

Any Assessee

વેચાયેલી **Asset**

Land અથવા Building અથવા બંને.

Gain

LTCG

Investment

Specified Bonds, જેમ કે:

- NHAI Bonds
- REC/RECL Bonds

સમયમર્યાદા

Transferની તારીખથી 6 મહિનામાં Investment.

Exemption

Actual Investment

પરંતુ મહત્તમ મર્યાદા ₹50 લાખ છે.

20. Section 54EE — Specified Fund

Assessee

Any Assessee

Asset

Long-Term Capital Asset

New Asset

Central Government દ્વારા notified Specified Fundની Units.

સમયમર્યાદા

Transfer પછી 6 મહિનામાં.

Exemption

Cost of New Asset × Capital Gain ÷ Net Consideration

Exemption Capital Gain કરતાં વધુ ન હોઈ શકે.

Specified Unitsમાં Investmentની મર્યાદા PDF મુજબ ₹50 લાખ છે.

21. Section 54F — Residential House

કોને લાગુ પડે?

Individual / HUF

વેચાયેલી **Asset**

Residential House સિવાયની કોઈપણ **Long-Term Capital Asset**.

નવી **Asset**

Residential House Property.

સમયમર્યાદા

Purchase: Transfer પહેલાં 1 વર્ષ અથવા Transfer પછી 2 વર્ષમાં.

Construction: Transfer પછી 3 વર્ષમાં.

Exemption

જો New Houseની Cost **Net Consideration** જેટલી અથવા વધુ હોય:

આખો **Capital Gain Exempt**

જો Cost ઓછી હોય:

$$\text{Exemption} = \text{Cost of New Asset} \times \text{Capital Gain} \div \text{Net Consideration}$$

મહત્તમ exemption ₹10 કરોડ સુધી મર્યાદિત છે.

22. Section 54G અને 54GA

Section 54G

Industrial Undertakingને **Urban Area**માંથી **Rural/Non-Urban Area**માં Shift કરવા માટે.

Section 54GA

Industrial Undertakingને **Urban Area**માંથી **SEZ**માં Shift કરવા માટે.

સંબંધિત **Assets**

- Plant
- Machinery
- Land
- Building
- Land/Buildingમાં Rights

જે Industrial Undertakingમાં વપરાય છે.

નવી **Investment**

- New Plant/Machinery ખરીદવી
- Land ખરીદવી
- Building બનાવવી
- Old Asset Shift કરવી
- નિર્ધારિત Expenses કરવાં

સમયમર્યાદા

Transfer પહેલાં 1 વર્ષથી લઈને **Transfer** પછી 3 વર્ષ સુધી.

Exemption

Capital Gain અથવા **New Asset**ની **Cost** — જે ઓછી હોય.

23. CGAS — Capital Gains Accounts Scheme

CGAS = Capital Gains Accounts Scheme

જો Capital Gainની રકમનો ઉપયોગ નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં નવી Asset ખરીદવા/બનાવવા માટે થયો ન હોય, તો ચોક્કસ Sectionsમાં Return Filingની Due Date સુધી CGASમાં Deposit કરવાની જોગવાઈ છે.

PDF મુજબ Section 54, 54B, 54D, 54F, 54G અને 54GAમાં CGAS ઉપલબ્ધ છે.

24. નવી Asset 3 વર્ષમાં વેચી દેવામાં આવે તો

Sections 54, 54B, 54D, 54EE, 54F વગેરે હેઠળ નવી Asset ખરીદ્યા પછી તેને નિર્ધારિત 3 વર્ષની અંદર વેચવામાં આવે તો અગાઉ મળેલી Exemptionની અસર ફરી Capital Gainની ગણતરીમાં આવી શકે છે.

PDFમાં આ અંગે વિવિધ Sections હેઠળ ખાસ શરતો આપવામાં આવી છે.

25. મહત્વના Short Forms

Short Form	ગુજરાતી અર્થ
HUF	Hindu Undivided Family
LTCG	Long-Term Capital Gain
STCG	Short-Term Capital Gain
COA	Cost of Acquisition
NHAI	National Highway Authority of India

RECL	Rural Electrification Corporation Limited
SEZ	Special Economic Zone
CGAS	Capital Gains Accounts Scheme

26. Cost Inflation Index — CII

PDFમાં આપેલા **FY 2001-02** થી **FY 2025-26** સુધીના Cost Inflation Index મુજબ:

નાણાકીય વર્ષ	CII
2001-02	100
2002-03	105
2003-04	109
2004-05	113
2005-06	117
2006-07	122
2007-08	129
2008-09	137
2009-10	148
2010-11	167
2011-12	184
2012-13	200
2013-14	220
2014-15	240
2015-16	254
2016-17	264
2017-18	272
2018-19	280
2019-20	289

2020-21	301
2021-22	317
2022-23	331
2023-24	348
2024-25	363
2025-26	376

SYBCCom પરીક્ષા માટે સૌથી મહત્વના Topics

1. Capital Gainની વ્યાખ્યા અને 5 શરતો
2. Capital Asset — અર્થ અને Exclusions
3. Short-Term અને Long-Term Capital Asset
4. STCGની ગણતરી
5. LTCGની ગણતરી
6. Full Value of Consideration
7. Expenditure on Transfer
8. Cost of Acquisition
9. Cost of Improvement
10. Section 50 — Depreciable Assets
11. Land & Buildingની ગણતરી
12. Section **54**
13. Section **54B**
14. Section **54D**
15. Section **54EC**
16. Section **54EE**
17. Section **54F**
18. Section **54G** અને **54GA**
19. CGAS
20. Cost Inflation Index (CII)