

મૂડી મિલકત

[Sec. 2(14)]

કરદાતાની માલિકીની કોઈ પણ પ્રકારની મિલકત જે કરદાતાના ધંધા-વ્યવસાય સાથે જોડાયેલ હોય કે જોડાયેલ ન હોય. તેમાં ભારતમાં આવેલ કોઈ પણ પ્રકારની મિલકતનો સમાવેશ થાય છે.

અપવાદ

નીચેની મિલકતોનો સમાવેશ મૂડી અસ્કયામતમાં થતો નથી :

1. વેપારનો માલનો સ્ટોક
2. અંગત વપરાશની વસ્તુઓ
3. ગ્રામ્ય વિસ્તારમાં આવેલી ખેતીની જમીન
4. ગોલ્ડ ડિપોઝિટ બોન્ડ, 1999
5. ગોલ્ડ મોનેટાઇઝેશન સ્કીમ હેઠળના ગોલ્ડ ડિપોઝિટ સર્ટિફિકેટ

ગ્રામ્ય જમીન

ભારતમાં આવેલી ખેતીની જમીન ગ્રામ્ય વિસ્તારમાં આવેલી ખેતીની જમીન કહેવાય છે.

વસ્તી	સ્થાનિક હદથી અંતર
10,000 સુધી	કોઈ અંતર નહીં
10,000 થી વધુ અને 1,00,000 સુધી	2 કિ.મી.
1,00,000 થી વધુ અને 10,00,000 સુધી	6 કિ.મી.
10,00,000 થી વધુ	8 કિ.મી.

પહાડી

ધંધાની પહાડી મૂડી મિલકત ગણવામાં આવે છે જો તે વ્યવસાયનો ભાગ ન હોય અને મૂડીનફા તરીકે ગણવામાં આવે.

જો કોઈ ધંધામાં પહાડી અંગે કોઈ રકમ ચૂકવવી ન હોય એટલે કે સ્વરૂપે સ્વીકારેલી પહાડી અંગે ઉપજ મળે તો તે ઉપજ પણ મૂડીનફા તરીકે ગણવામાં આવે છે.

મૂડી મિલકતના પ્રકારો

1. ટ્રેકાગાળાની મૂડી મિલકત
2. લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત

ઇક્વિટી કે પ્રિફરન્સ શેર

(અ) શેર બજારમાં નોંધાયેલ હોય:

- ≤ 12 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકત
- 12 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત

(બ) શેર બજારમાં નોંધાયેલ ન હોય:

- ≤ 24 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકત
- 24 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત

નોંધાયેલ જામીનગીરીઓ

ડિબેન્યર, બોન્ડ, સર્ટિફિકેટ, સરકારી જામીનગીરીઓ

(અ) શેરબજારમાં નોંધાયેલ હોય

- ≤ 12 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકત
- 12 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત

(બ) શેરબજારમાં નોંધાયેલ ન હોય

- ≤ 36 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકત
- 36 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત

યુનિટ ટ્રસ્ટ ઓફ ઈન્ડિયાના યુનિટ્સ

નોંધાયેલ હોય કે નહિ નોંધાયેલ હોય:

- ≤ 12 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકત
- 12 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત

ઇક્વિટી-ઓરિએન્ટેડ મ્યુચ્યુઅલ ફંડના યુનિટ્સ

નોંધાયેલ હોય કે નહિ નોંધાયેલ હોય:

- ≤ 12 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકત
- 12 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત

ઝીરો કુપન બોન્ડ

નોંધાયેલ હોય કે નહિ નોંધાયેલ હોય:

- ≤ 12 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકત
- 12 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત

ડેટ (Debt) ઓરિએન્ટેડ ફંડ

(અ) નોંધાયેલ હોય કે નહિ નોંધાયેલ હોય:

- ≤ 36 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકત
- 36 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત

જમીન – મકાન – જવેલરી

- ≤ 24 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકત
- 24 માસ માટે ધારણ કરેલ હોય તો લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત

મૂડી નફાના પ્રકારો

1. ટૂંકાગાળાનો મૂડી નફો
2. લાંબાગાળાનો મૂડી નફો

1. ટૂંકાગાળાનો મૂડી નફો

ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકતની વેચાણથી ઉદ્ભવેલો મૂડી નફો ટૂંકાગાળાનો મૂડી નફો કહેવાય છે.

2. લાંબાગાળાનો મૂડી નફો

લાંબાગાળાની મૂડી મિલકતની વેચાણથી ઉદ્ભવેલો મૂડી નફો લાંબાગાળાનો મૂડી નફો કહેવાય છે.

મૂડી ખોટના પ્રકારો

1. ટૂંકાગાળાની મૂડી ખોટ
2. લાંબાગાળાની મૂડી ખોટ

1. ટૂંકાગાળાની મૂડી ખોટ

ટૂંકાગાળાની મૂડી મિલકતની વેચાણથી ઉદ્ભવેલી મૂડી ખોટને ટૂંકાગાળાની મૂડી ખોટ કહેવાય છે.

2. લાંબાગાળાની મૂડી ખોટ

લાંબાગાળાની મૂડી મિલકતની વેચાણથી ઉદ્ભવેલી મૂડી ખોટને લાંબાગાળાની મૂડી ખોટ કહેવાય છે.

સૂચકાંકનો લાભ

Finance Act 2024 મુજબ ફેરફાર

જમીન-મકાન જેવી મૂડી મિલકતો અંગે અગાઉની સૂચકાંક પદ્ધતિમાં સરકારે સુધારો કર્યો છે. 23-7-24 પહેલાં ખરીદેલી જમીન-મકાન અંગે સૂચકાંકનો લાભ ચાલુ રહેશે.

નોંધ :

જો જમીન-મકાન અંગે સૂચકાંકનો લાભ લીધો હોય તો 20% ના દરે આવકવેરો ભરવો પડશે અને સૂચકાંકનો લાભ લીધો ન હોય તો 12.5% ના દરે આવકવેરો ભરવો પડશે.

નાણાકીય વર્ષ **2025-26** માટે સૂચકાંક **376** છે.

સુધારેલ પડતર

લાંબાગાળાની જમીન-મકાનની ગણતરી માટે સૂચકાંક મુજબ સુધારેલી પડતર કિંમત શોધવામાં આવે છે.

સુધારેલી પડતર = પડતર × (કરાયેલ વર્ષનો સૂચકાંક / ખરીદી/પ્રાપ્તિના વર્ષનો સૂચકાંક)

નોંધ :

1. જો જમીન-મકાન **1-4-01** પહેલાં મેળવેલ હોય તો ખરીદી/પ્રાપ્તિના વર્ષનો સૂચકાંક **100** ગણવામાં લેવો.
2. જો જમીન-મકાન **1-4-01** પહેલાં મેળવેલ હોય તો સુધારેલી પડતર કિંમતની જગ્યાએ પડતર નક્કી કરતી વખતે મૂળભૂત કિંમત ધ્યાનમાં લેવી.

ખરીદી/પ્રાપ્તિની પડતર

OR

1-4-01 ની બજાર કિંમત

ઉપરોક્ત બંનેમાંથી જે વધુ હોય તે કિંમત ગણવામાં લેવી.

મૂડીલાભની કરમુક્તિ અંગેની જોગવાઈઓ

કલમ 54

[રહેણાંક મકાનની મિલકતની ફેરબદલી અંગેની જોગવાઈ]

કરમુક્તિની શરતો

1. મકાન મિલકતની ફેરબદલી કરનાર વ્યક્તિ કે હિંદુ અવિભાજિત કુટુંબ હોવું જોઈએ.
2. નવું મકાન લાંબાગાળાની મૂડી મિલકત હોવું જોઈએ.
3. ફેરબદલીના 1 વર્ષ અગાઉ કે પછીના 2 વર્ષ દરમિયાન 1 કે 2 મકાનની ખરીદી કરેલ હોય અથવા ફેરબદલીના 3 વર્ષના ગાળામાં 1 કે 2 મકાનનું બાંધકામ કરાવ્યું હોય.
4. રહેણાંક માટે ખરીદેલ કે બાંધવામાં આવેલ મકાનનું વેચાણમાં એકમાત્ર 3 વર્ષ સુધી વેચાણ કરવું ન જોઈએ.

કરમુક્તિની રકમ

નવા મકાન-મિલકતની પડતર કિંમત

OR

મૂડી નફો

OR

10 કરોડ

ઉપરોક્ત પ્રમાણમાં જે રકમ ઓછી હોય તે રકમ કરમુક્ત ગણાશે.

ખાસ નોંધ :

1. જો મૂડી નફાની રકમ રોકાણની વધુ હોય તો ફક્ત એક જ મકાનમાં રોકાણનો લાભ મળે છે.
2. નવા ખરીદેલ કે બાંધાવેલ મકાન ત્રણ વર્ષના ગાળામાં વેચી દેવામાં આવે તો તે સમયે કરમુક્તિ મૂડીનફાની ગણતરી કરવામાં આવશે.

મૂડીલાભની કરમુક્તિ અંગેની જોગવાઈઓ

કલમ 54

[રહેણાંક મકાનની ફેરબદલી અંગેની જોગવાઈ]

કરમુક્તિની શરતો

1. મકાનમાલિકીની ફેરબદલી કરનાર વ્યક્તિ કે હિંદુ અવિભાજિત કુટુંબ હોવું જોઈએ.
2. મકાન મિલકત લાંબાગાળાની હોવી જોઈએ.
3. ફેરબદલીની તારીખથી 1 વર્ષ અગાઉ કે પછીના 2 વર્ષ દરમિયાન 1 કે 2 મકાનની ખરીદી કરેલ હોય અથવા વેચાણથી પ્રાપ્ત રકમના 3 વર્ષના ગાળામાં 1 કે 2 મકાનનું બાંધકામ કરાવ્યું હોવું જોઈએ.
4. રહેણાંક માટે ખરીદેલ કે બાંધાવેલ મકાનનું વેચાણમાં એકમાત્ર 3 વર્ષ સુધી વેચાણ કરવું ન જોઈએ.

કરમુક્તિની રકમ

નવો મકાન-મિલકતની પડતર કિંમત

OR

મૂડી નફો

OR

10 કરોડ

વિશિષ્ટ જોગવાઈમાંથી જે રકમ ઓછી હોય તે રકમ કરમુક્ત ગણાશે.

કેપિટલ ગેઇન્સ એકાઉન્ટ સ્કીમ (CGAS)

કેપિટલ ગેઇન્સ એકાઉન્ટ સ્કીમ એ એક યોજના છે કે કલમ 54 હેઠળ કર બચાવવામાં મદદ કરે છે જ્યારે અસ્કયામતના વેચાણથી મળેલી રકમને મૂડી નફાનું રોકાણ ન કરી શકાય તો આવકવેરા રિટર્ન ભરતાં પહેલાં આવી રકમ કેપિટલ ગેઇન્સ એકાઉન્ટ સ્કીમ (CGAS) ખાતામાં જમા કરવાની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. જેથી કરમુક્તિનો લાભ ગુમાવવો પડતો નથી.

અસ્કયામતના વેચાણ પછીની યોગ્ય સમય મર્યાદામાં રોકાણ કરવાનું અશક્ય હોય તો આ યોજના ઉપયોગી બને છે. આ યોજના હેઠળ અસ્કયામત વેચ્યા પછી જે સમય મર્યાદા હોય તેમાં રોકાણ માટે સમય મળે છે અને સાથે સાથે અસ્કયામતના કર લાભમાં નુકસાન પણ થતું નથી.

જો રોકાણ યોગ્ય સમય મર્યાદામાં ન થાય તો તે વ્યવહારને રકમ કરપાત્ર બને છે.

અહીં **IDBI** માં પણ રકમ જમા કરાવી શકાય છે.