

SYBCom Sem-3

Advanced Accounting & Auditing-II

Unit 3 – Direct Tax: Capital Gain

પ્રશ્ન બેંક — ગુજરાતી

પ્રશ્ન 1 — મૂડી મિલકત (**Capital Asset**)

નીચેનામાંથી કઈ મિલકતો મૂડી મિલકત (**Capital Asset**) ગણાશે અને કઈ મિલકતો મૂડી મિલકત ગણાશે નહીં? કારણ સહિત જણાવો.

1. ફર્મમાં ભાગીદારનો હિસ્સો (**Partner's Share in a Firm**)
2. વ્યવસાયની ગુડવિલ (**Goodwill of the Business**)
3. રૂટ પરમિટ (**Route Permit**)
4. વ્યક્તિગત ઉપયોગની મોટર કાર (**Personal Motor Car**)
5. ફર્નિચર (**Furniture**)
6. વ્યક્તિગત જ્વેલરી / દાગીના (**Personal Jewellery**)

આ પ્રશ્ન **VNSGU March-April 2018**ની પરીક્ષામાં પૂછાયો હતો.

પ્રશ્ન 2 — ટૂંકા ગાળાની કે લાંબા ગાળાની મૂડી મિલકત

નીચેના દરેક કિસ્સામાં આપેલી મિલકત ટૂંકા ગાળાની મૂડી મિલકત (**Short-Term Capital Asset**) છે કે લાંબા ગાળાની મૂડી મિલકત (**Long-Term Capital Asset**) તે કારણ સહિત જણાવો.

(a)

R પાસે G Ltd. નામની Listed Companyના 1,000 Shares છે. Rએ આ Shares **31-1-2025**ના રોજ ખરીદ્યા હતા. G Ltd. કંપની **31-10-2025**ના રોજ Liquidationમાં ગઈ. કંપનીએ Rને ચુકવણી **31-3-2026**ના રોજ કરી.

જણાવો કે આ **Shares** ટૂંકા ગાળાની કે લાંબા ગાળાની મૂડી મિલકત છે.

(b)

Rને તેના કાકા પાસેથી **1-1-2025**ના રોજ Gift તરીકે Diamond Ring મળી હતી. Rના કાકાએ આ Ring **30-12-2023**ના રોજ ખરીદી હતી. Rએ આ Ring **31-12-2025**ના રોજ વેચી.

જણાવો કે **Diamond Ring** ટૂંકા ગાળાની કે લાંબા ગાળાની મૂડી મિલકત છે.

(c)

Rએ G Ltd. નામની Listed Companyના 1,000 Shares **28-2-2025**ના રોજ ખરીદ્યા હતા. Amalgamation Scheme હેઠળ Rએ આ Shares **31-8-2025**ના રોજ Companyને Surrender કર્યા. તેના બદલામાં તેને S Ltd. નામની Amalgamated Listed Companyના 500 Shares મળ્યા. Rએ આ Shares **31-3-2026**ના રોજ વેચ્યા.

જણાવો કે **S Ltd.**ના **Shares** ટૂંકા ગાળાની કે લાંબા ગાળાની મૂડી મિલકત છે.

(d)

Rએ G Ltd. નામની Listed Companyના 1,000 Shares **29-3-2025**ના રોજ ખરીદ્યા હતા. Demerger Scheme હેઠળ તેને S Ltd. નામની Listed Companyના 500 Shares **1-4-2025**ના રોજ મળ્યા. Rએ આ Shares **29-3-2026**ના રોજ Transfer કર્યા.

જણાવો કે આ **Shares** ટૂંકા ગાળાની કે લાંબા ગાળાની મૂડી મિલકત છે.

(e)

Rએ **4-11-2023**ના રોજ Gold ખરીદ્યું હતું. આ Gold તેણે **5-5-2025**ના રોજ Approved Vault Manager પાસે જમા કરાવ્યું અને તેના બદલામાં Electronic Gold Receipt (EGR) મેળવ્યું. Rએ આ EGRને BSE પર **15-3-2026**ના રોજ વેચ્યું.

જણાવો કે **EGR** ટૂંકા ગાળાની કે લાંબા ગાળાની મૂડી મિલકત છે.

પ્રશ્ન 3 — Capital Gainની ગણતરી

Shitalએ **31 માર્ચ 2026**ના રોજ પૂરા થતા વર્ષ દરમિયાન નીચેની મિલકતો વેચી હતી. આપેલી માહિતીના આધારે **Assessment Year 2026-27** માટે **Capital Gain**ની ગણતરી કરો.

મિલકત	ખરીદીની તારીખ	ખરીદ કિંમત	Transfer Charges	વેચાણની તારીખ	વેચાણ કિંમત
Residential House	10-7-1997	₹2,00,000	₹33,750	10-8-2025	₹47,18,750
X Ltd. Shares	1-8-2011	₹1,52,168	₹1,800	1-10-2025	₹2,80,712

Y Ltd. Shares	1-12-2000	₹2,00,000	₹1,500	1-10-2025	₹6,17,500
Jewellery	1-10-2004	₹7,50,000	₹3,000	21-9-2025	₹24,81,855
Debentures	10-7-2004	₹2,00,000	₹2,000	2-2-2026	₹2,42,000
Personal Motor Car	15-10-2011	₹3,10,000	—	12-12-2026	₹2,75,000

વધારાની માહિતી:

1. Residential Houseમાં વર્ષ 2014-15 દરમિયાન ₹2,40,000નો Additional Construction ખર્ચ કર્યો હતો.
2. 1-4-2001ના રોજ Assetsનું Fair Market Value નીચે મુજબ હતું:
 - Residential House = ₹14,00,000
 - Jewellery = ₹9,35,075
 - Y Ltd. Shares = ₹1,60,000
3. Residential House વેચ્યા બાદ તરત જ New Flat ખરીદ્યો હતો.
4. X Ltd. Sharesના વેચાણ પર STT ચૂકવવામાં આવ્યો હતો.
5. Y Ltd. Sharesના વેચાણ પર STT ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો.

Assessment Year 2026-27 માટે Capital Gainની ગણતરી કરો.

પ્રશ્ન 4 — Taxable Capital Gain

Shri Ajitbhaiની નીચેની Assetsના આધારે **Assessment Year 2026-27 માટે Taxable Capital Gain** શોધો.

મિલકત	ખરીદીની તારીખ	ખરીદ કિંમત	Transfer Charges	વેચાણની તારીખ	વેચાણ કિંમત
Residential House in Rural Area	11-11-1997	₹6,00,000	₹37,750	1-3-2026	₹57,62,250
Personal Gold	1-10-2004	₹11,30,000	₹3,000	21-9-2025	₹24,31,000
Personal Computer	15-10-2011	₹62,000	—	21-12-2025	₹65,000
Unquoted Shares	1-3-2012	₹1,84,000	₹4,500	31-12-2025	₹4,53,500

Residential Flat in Urban Area	30-8-2023	₹40,00,000	₹30,250	1-2-2026	₹45,30,250
--------------------------------------	-----------	------------	---------	----------	------------

વધારાની માહિતી:

1. Rural Residential Houseનું 1-4-2001ના રોજ FMV ₹14,00,000 હતું.
2. આ Houseના વેચાણમાંથી મળેલી રકમમાંથી ₹11,00,000 **2-3-2026**ના રોજ New Residential Houseમાં રોકાણ કરવામાં આવ્યા હતા.

Assessment Year 2026-27 માટે Taxable Capital Gain શોધો.

પ્રશ્ન 5 — Industrial Undertakingનું સ્થળાંતર

R Ltd. પાસે Delhiમાં Chemicals બનાવતો Industrial Undertaking છે. તેની પાસે નીચેની Assets છે:

1. Plant & Machineryની 1-4-2024ના રોજ WDV = ₹21,00,000
2. Buildingની 1-4-2024ના રોજ WDV = ₹12,00,000
3. Furniture & Fixturesની 1-4-2024ના રોજ WDV = ₹50,000
4. Industrial Landની 1998માં ખરીદી કિંમત = ₹6,00,000
5. Industrial Landનું 1-4-2001ના રોજ Market Value = ₹10,90,000

Governmentની Policy મુજબ R Ltd. પોતાનું Industrial Undertaking Delhiના Urban Areaમાંથી Rural Areaમાં Shift કરે છે.

Company પોતાની તમામ Assets વેચે છે અને નવા સ્થળે New Building તથા Plant & Machinery ખરીદે છે.

25-7-2024ના રોજ વેચાયેલી Assetsની Sale Consideration:

- Plant & Machinery = ₹30,00,000
- Building = ₹40,00,000
- Furniture & Fixtures = ₹60,000
- Industrial Land = ₹42,00,000

1-4-2025 થી 30-9-2025 દરમિયાન ખરીદેલી નવી Assets:

- Plant & Machinery = ₹27,00,000
- Building = ₹41,60,000

Assessment Year 2026-27 માટે Taxable Capital Gainની ગણતરી કરો.

પ્રશ્ન 6 — Section 54 હેઠળ Exemption

R પાસે Residential House છે. તેણે આ House 1995માં ₹2,40,000માં ખરીદ્યું હતું. 1-4-2001ના રોજ તેનું Fair Market Value ₹7,00,000 હતું.

Rએ આ House 16-7-2025ના રોજ ₹36,00,000માં વેચ્યું. Transfer માટે Brokerage તથા અન્ય Expenses ₹40,000 થયા.

Income Tax Return ભરવાની Due Date 31-7-2026 છે.

Section 54 હેઠળ મળતી **Exemption**ની ગણતરી નીચેના દરેક કિસ્સામાં કરો:

(a)

Rએ 14-5-2026ના રોજ New House ખરીદવા માટે ₹17,00,000નું રોકાણ કર્યું.

(b)

Rએ 21-10-2025ના રોજ House બનાવવા માટે ₹14,60,000માં જમીન ખરીદી. તેણે 15-7-2028ના રોજ Capital Gains Accounts Schemeમાં ₹5,30,000 જમા કર્યા અને 31-7-2027ના રોજ વધુ ₹21,50,000 જમા કર્યા.

(c)

Rએ પોતાની માલિકીના Residential Houseમાં Additional Floor બનાવવા માટે 1-10-2025 થી 31-12-2025 દરમિયાન ₹17,15,000નું રોકાણ કર્યું.

(d)

Rએ 29-7-2026ના રોજ Capital Gains Accounts Schemeમાં ₹19,40,000 અને 1-8-2026ના રોજ ₹22,00,000 જમા કર્યા. તેણે 5-8-2026ના રોજ આ Schemeમાંથી રકમ ઉપાડીને ₹19,25,000માં House ખરીદ્યું. ત્યારબાદ કોઈ વધુ રોકાણ કર્યું નથી.

પ્રશ્ન 7 — Section 54 હેઠળ Capital Gain

Gએ Residential House 28-6-2025ના રોજ ₹32,00,000માં વેચ્યું.

- House ખરીદવાની તારીખ = 1-10-2005
- ખરીદી કિંમત = ₹5,20,000
- વર્ષ 2006-07 દરમિયાન Houseના Improvement પાછળ ખર્ચ = ₹2,70,000
- New House ખરીદવાની તારીખ = 21-10-2025
- New Houseની કિંમત = ₹17,50,000

Assessment Year 2026-27 માટે **Capital Gain**ની ગણતરી કરો.

પ્રશ્ન 8 — Agricultural Land

Rએ Agricultural Land **2004-05**માં ₹8,00,000માં ખરીદી હતી. આ જમીનનો ઉપયોગ Agricultural Purpose માટે કરવામાં આવતો હતો.

Rએ આ જમીન **2-7-2025**ના રોજ ₹38,00,000માં વેચી.

ત્યારબાદ:

- **21-10-2025**ના રોજ Urban Agricultural Land ખરીદવા માટે ₹15,70,000 ખર્ચ્યા.
- **15-4-2026**ના રોજ Capital Gains Accounts Schemeમાં ₹26,00,000 જમા કર્યા.

Assessment Year 2026-27 માટે **Taxable Capital Gain**ની ગણતરી કરો.

પ્રશ્ન 9 — Capital Gain અને Bondsમાં Investment

Rએ G Ltd. પાસેથી Land **15-12-2008**ના રોજ ₹28,00,000માં ખરીદી હતી.

આ Land તેણે **15-5-2025**ના રોજ ₹24,50,000માં વેચી.

Transfer Expenses = ₹40,000

Rએ **16-10-2025**ના રોજ Rural Electrification Corporation Ltd.ના Bondsમાં ₹13,00,000નું રોકાણ કર્યું.

Assessment Year 2026-27 માટે **Capital Gain**ની ગણતરી કરો.

પ્રશ્ન 10 — Landનું Capital Gain

X, જે ભારતનો Resident છે, તેણે જમીન **4-1-1978**ના રોજ ₹50,000માં ખરીદી હતી.

આ જમીન તેણે **2-7-2025**ના રોજ ₹75,00,000માં વેચી.

- 1-4-2001ના રોજ જમીનનું Market Value = ₹5,00,000
- Transfer Expenses = ₹50,000
- Previous Year 2025-26નો CII = 376

Assessment Year 2026-27 માટે Capital Gainની ગણતરી કરો.

પ્રશ્ન 11 — Houseનું Capital Gain

Eએ House **28-6-2005**ના રોજ ₹4,10,000માં ખરીદ્યું હતું. Property પોતાના નામે Register કરાવવા માટે ₹10,000 ચૂકવ્યા હતા.

15-6-2012ના રોજ Houseનું Improvement માટે ₹1,80,000 ખર્ચ્યા.

House **21-7-2025**ના રોજ ₹75,00,000માં વેચ્યું અને વેચાણ સમયે ₹45,000 Commission ચૂકવ્યું.

આપેલ CII:

- Previous Year 2025-26 = 376
- Previous Year 2005-06 = 117
- Previous Year 2012-13 = 200

Capital Gainની ગણતરી કરો.

પ્રશ્ન 12 — Compulsory Acquisition

X Ltd. એક Manufacturing Company છે. તેણે Factory Building **6-5-2001**ના રોજ ₹20 લાખમાં ખરીદ્યું હતું. આ Building ખરીદતા પહેલાં Companyએ લગભગ 5 વર્ષ સુધી આ જ Building ભાડે લીધું હતું.

Government દ્વારા આ Factory Buildingનું **20-4-2025**ના રોજ Compulsory Acquisition કરવામાં આવ્યું અને તેના બદલામાં **14-3-2026**ના રોજ ₹60 લાખ Compensation મળ્યું.

વધારાની માહિતી:

1. **1-4-2025**ના રોજ Company પાસે બે Buildings હતા અને Depreciation Rate 10% હતો. Government દ્વારા Acquire કરાયેલ Building સહિત Block of Assetsની WDV **₹21.35** લાખ હતી.
2. Companyએ **6-4-2025**ના રોજ ₹15 લાખમાં બીજો Factory Building ખરીદી.

Assessment Year 2026-27 માટે Taxable Capital Gainની ગણતરી કરો.