ದುಡ್ಡು ದೊಡ್ಡದಪ್ಪ..!

ಪ್ರಶ್ನೋತ್ತರ

ಸಿ ಎಸ್ ಸುಧೀರ್, ಸಿಇಒ- ಸಂಸ್ಥಾಪಕರು
ಇಂಡಿಯನ್ ಮನಿ.ಕಾಂ

ಬ್ಯಾಂಕಿಂಗ್, ಹೂಡಿಕೆ, ಉಳಿತಾಯ, ಗಳಿಕೆ, ಸಾಲ, ವಿಮೆ ಹೀಗೆ ಆರ್ಥಿಕ ವಿಷಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಪ್ರಶ್ನೆಗಳನ್ನು ನೀವೂ ಕಳುಹಿಸಬಹುದು.

ಪ್ರಶ್ನೆ ಕಳುಹಿಸಬೇಕಾದ ಇ- ಮೇಲ್ ವಿಳಾಸ **sudheer@indianMoney.com**

ಸೈಟ್ ಮಾರಾಟದ ಹಣಕ್ಕೆ ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ಕಟ್ಟಬೇಕೇ?

1.) ನಾನು 2005 ರಲ್ಲಿ 1ಲಕ್ಷ ನೀಡಿ ಮೈಸೂರು ಬಳಿಯ ನಂಜನಗೂಡಿನಲ್ಲಿ 30*40 ಸೈಟು ಖರೀದಿಸಿದ್ದೆ. 2018 ರಲ್ಲಿ ಅದೇ ನಿವೇಶನವನ್ನು 16 ಲಕ್ಷಕ್ಕೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ. ಈ ಹಣದ ಜತಗೆ ಮತ್ತಷ್ಟು ಹೂಡಿಕೆ ಮಾಡಿ ಮೈಸೂರಿನಲ್ಲಿ ನಿವೇಶನ ಖರೀದಿಸಬೇಕೆಂದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ. ಎಷ್ಟು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಖರೀದಿಸಿದರೆ ತೆರಿಗೆ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ನನ್ನ ಮಗಳಿಗೆ ಈ ಹಣ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿದರೆ ತೆರಿಗೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವುದೇ ತಿಳಿಸಿ.

ನೀವು ಸೈಟು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿ ಮೈಸೂರಿನಲ್ಲಿ ಮತ್ತೊಂದು ಸೈಟು ಕೊಳ್ಳಲು ಮುಂದಾದರೆ ನಿಮಗೆ ತೆರಿಗೆ ವಿನಾಯಿತಿ ಅನ್ವಯಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಈಗ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿರುವ ಸೈಟ್ ನ ಸಂಪೂರ್ಣ ಹಣ ಬಳಸಿ ಎರಡು ವರ್ಷಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ವಾಸದ ಮನೆ ಖರೀದಿ ಮಾಡಿದರೆ ಅಥವಾ ಮತ್ತೊಂದು ನಿವೇಶನ ಕೊಂಡು ಮೂರು ವರ್ಷಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಮನೆ ನಿರ್ಮಿಸಿದರೆ ನಿಮಗೆ ತೆರಿಗೆ ವಿನಾಯಿತಿ ಲಭ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಕ್ಯಾಪಿಟಲ್ ಗೇನ್ ಟ್ಯಾಕ್ಸ್ ನ ಸೆಕ್ಷನ್ 54–54 ಎಫ್ ಪ್ರಕಾರ ಈ ನಿಯಮ ಪಾಲಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ನಿಮಗೆ ಸೈಟ್ ಮಾರಾಟದಿಂದ ಸಿಕ್ಕಿರುವ 16 ಲಕ್ಷ ಹಣವನ್ನು ಮಗಳಿಗೆ ನೀಡಿದರೆ ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ 2005 ರಿಂದ 2018 ರ ತನಕ ಆಗಿರುವ ಕಾಸ್ಟ್ ಆಫ್ ಇನ್ ಫ್ಲೇಷನ್ ಇಂಡೆಕ್ಸ್(ಹಣದುಬ್ಬರದ ಏರಿಕೆ ಪ್ರಮಾಣದ ಸೂಚ್ಯಂಕ) ಪ್ರಮಾಣವನ್ನು ಕಳೆದು ಇನ್ನುಳಿದ ಹಣಕ್ಕೆ ನೀವು ಶೇ.20 ರಂತೆ ಕ್ಯಾಪಿಟಲ್ ಗೇನ್ ಟ್ಯಾಕ್ಸ್ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಕೇಂದ್ರ ಸರ್ಕಾರದ ನೇರ ತೆರಿಗೆ ಮಂಡಳಿ ಕಾಸ್ಟ್ ಆಫ್ ಇನ್ ಫ್ಲೇಷನ್ ಇಂಡೆಕ್ಸ್ ನ ಪಟ್ಟಿ ಪ್ರಕಟಿಸುತ್ತದೆ. ವರ್ಷದಿಂದ ವರ್ಷಕ್ಕೆ ಇದರಲ್ಲಿ ವ್ಯತ್ಯಾಸಗಳಾಗುತ್ತವೆ. ಅದರ ಅಂದಾಜನ್ನು ಸರಿಯಾದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪರಿಗಣಿಸಿ ನೀವು ಕ್ಯಾಪಿಟಲ್ ಗೇನ್ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

2.) ನಾನು ಮತ್ತು ನನ್ನ ಪತ್ನಿ ಬೆಂಗಳೂರಿನ ಖಾಸಗಿ ಫ್ಯಾಕ್ಟರಿಯಲ್ಲಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದು, ತಿಂಗಳಿಗೆ 30 ಸಾವಿರ ರೂ. ಗಳಿಸುತ್ತಿದ್ದೇವೆ. ನನ್ನ ಮಗ ಓದಿನಲ್ಲಿ ಮುಂದಿದ್ದು ಇಂಜಿನಿಯರಿಂಗ್ ಸೇರಿಸಲು ಕನಿಷ್ಟ 4–5 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಬೇಕಿದೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಎಜುಕೇಷನ್ ಲೋನ್ ಸಿಗುತ್ತಾ ಮಾಹಿತಿ ನೀಡಿ.

ಎಲ್ಲ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ಗಳು ಭಾರತೀಯ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ಗಳ ಒಕ್ಕೂಟದಡಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಯೋಜನೆಯಂತೆ ಶೈಕ್ಷಣಿಕ ಸಾಲವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತವೆ. ವೃತ್ತಿಪರ ಶಿಕ್ಷಣ ಪಡೆಯುವಾಗ ಎಲ್ಲಾ ಬ್ಯಾಂಕುಗಳು ಶಿಕ್ಷಣ ಸಾಲ ಕೊಡುತ್ತವೆ. ಹೆತ್ತವರ ಆದಾಯ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 4.50 ಲಕ್ಷ ರೂಪಾಯಿ ಒಳಗಿದ್ದಲ್ಲಿ ಬಡ್ಡಿ ರಹಿತ ಶಿಕ್ಷಣ ಸಾಲ ಕೂಡಾ ಪಡೆಯಬಹುದು. ಇಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲಿ ್ಲ, ತಹಸೀಲ್ದಾರರಿಂದ ವಾರ್ಷಿಕ ಆದಾಯ 4.50 ಲಕ್ಷ ದೊಳಗಿದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಸರ್ಟಿಫಿಕೇಟ್ ಪಡೆದು, ಸಾಲಕ್ಕೆ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗಲೇ ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಶಿಕ್ಷಣ ಸಾಲ ಪಡೆಯುವಾಗ, ಹಿಂದೆ ಪಾಸಾಗಿರುವ ದ್ವಿತೀಯ ಪಿಯುಸಿ ಅಥವಾ ಡಿಗ್ರಿ ಮಾರ್ಕ್ಸ್ ಕಾರ್ಡ್, ಆದಾಯ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರ, ಸೇರಬೇಕಿರುವ ಕೋರ್ಸ್‌ನ ಪ್ರವೇಶ ಪತ್ರ, ಖರ್ಚಿನ ವಿವರ, ಮೂರು ಪಾಸ್‌ಪೋರ್ಟ್ ಅಳತೆಯ ಫೋಟೊ, ಆಧಾರ್ ಕಾರ್ಡ್ ಇವಿಷ್ಟನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಬ್ಯಾಂಕ್‌ಗೆ ಹೋಗಬೇಕು. ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಬ್ಯಾಂಕಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದು, ಭರ್ತಿ ಮಾಡಿ ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ಕಾಗದ ಪತ್ರಗಳ ಜತೆಗೆ ಬ್ಯಾಂಕ್ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪಕರಿಗೆ ತಲುಪಿಸಬೇಕು. ನಿಮ್ಮ ಮನೆಗೆ ಸಮೀಪವಿರುವ ಯಾವುದಾದರು ಬ್ಯಾಂಕಿನಲ್ಲೇ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಅರ್ಜಿ ಹಾಕಬಹುದು. ಅಥವಾ ನೀವು ಈಗಾಗಲೇ ವ್ಯವಹರಿಸುತ್ತಿರುವ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನ ಮೊರೆ ಹೋದರೆ ಇನ್ನೂ ಉತ್ತಮ. ಐದು ಲಕ್ಷ ರೂಪಾಯಿಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಸಾಲದ ಅವಶ್ಯಕತೆಯಿದ್ದರೆ, ಬ್ಯಾಂಕುಗಳು ಯಾವುದಾದರು ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಯನ್ನು ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ಕೇಳುವುದು ಸಾಮಾನ್ಯ. ಐದು ಲಕ್ಷ ರೂಪಾಯಿಗಿಂತ ಕಡಿಮೆ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಯಾವುದೇ ಭದ್ರತೆ ಅಗತ್ಯವಿಲ್ಲ. ಶೈಕ್ಷಣಿಕ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಬಹುತೇಕ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಗಳು ಸಂಸ್ಕರಣಾ ಶುಲ್ಕವನ್ನು (ಪ್ರೋಸೆಸಿಂಗ್ ಫೀ) ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ. ಶಿಕ್ಷಣ ಸಾಲದ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ ದರ 8.5 ಪರ್ಸೆಂಟ್ ವರೆಗೂ ಇದೆ. ಬಡ್ಡಿ ದರ ಯಾವ ಕೋರ್ಸ್ ಮತ್ತು ಎಷ್ಟು ಅವಧಿ ಎನ್ನುವುದರ ಮೇಲೆ ಆಧರಿತವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಬಹುತೇಕ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ಗಳು ಭದ್ರತೆ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ 30 ಲಕ್ಷ ರೂಪಾಯಿ ವರೆಗೂ ಸಾಲ ನೀಡುತ್ತವೆ.

3.) ನನ್ನ ಹೆಸರು ನಾಗರಾಜ್. ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ 57 ಲಕ್ಷ ರೂ. ನೀಡಿ ಒಂದು ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಖರೀದಿಸಲು ಮುಂದಾಗಿದ್ದೇನೆ. ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನ ಮೌಲ್ಯ 50 ಲಕ್ಷ ರೂ ಗಿಂತ ಜಾಸ್ತಿ ಇದ್ದರೆ ಶೇ.1 ರಷ್ಟು ಟಿಡಿಎಸ್ (ಮೂಲದಲ್ಲೇ ತೇರಿಗೆ ಕಡಿತ) ಪಾವತಿಸಬೇಕು ಎಂಬ ನಿಯಮವಿದೆಯೇ? ಟಿಡಿಎಸ್ ಒಟ್ಟು ಖರೀದಿ ಮೌಲ್ಯದ (57 ಲಕ್ಷ ರೂ.) ಭಾಗವೇ ಆಗಿರುವುದೇ ಅಥವಾ ಪ್ರತ್ಯೇಕವೇ? ಸೂಕ್ತ ಮಾಹಿತಿ ನೀಡಿ.

ಯಾವುದೇ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಖರೀದಿಸವಾಗ ಅದರ ಮೌಲ್ಯ 50 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿದ್ದರೆ ಶೇ.1 ರಷ್ಟು ಟಿಡಿಎಸ್ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಟಿಡಿಎಸ್ ಅಂದ್ರೆ ಮೂಲದಲ್ಲೇ ತೆರಿಗೆ ಕಡಿತ ಮಾಡುವುದು ಎಂದರ್ಥ. ನೀವು ತಿಳಿಸಿರುವಂತೆ 57 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಮೌಲ್ಯದ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಖರೀದಿಸಲು ಮುಂದಾದರೆ 57 ಸಾವಿರ ರೂ ಗಳನ್ನು ಟಿಡಿಎಸ್ ಆಗಿ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ನೀವು ಫ್ಲ್ಯಾಟ್‌ನ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ನೀಡುವ 57 ಲಕ್ಷ ರೂ. ನಲ್ಲೇ ಟಿಡಿಎಸ್ ನ ಭಾಗವೂ ಒಳಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ. 57 ಲಕ್ಷದಲ್ಲಿ ಟಿಡಿಎಸ್ ಮೊತ್ತವಾದ 57 ಸಾವಿರವನ್ನು ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ಇಲಾಖೆಗೆ ಪಾವತಿಸಿ ಅದರ ಚಲನ್ ಅನ್ನು ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ನೀವು ಟಿಡಿಎಸ್ ಪಾವತಿಸಿದ್ದರೆ ಮಾತ್ರ ಸಬ್ ರಿಜಿಸ್ಟ್ರಾರ್ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿ ರಿಜಿಸ್ಟ್ರೇಷನ್ ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶ ನೀಡಲಾಗುತ್ತದೆ. ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನ ಖರೀದಿದಾರ, ಮಾರಾಟಗಾರನ ವಿಳಾಸ ಹಾಗೂ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಫಾರಂ 26 ಕಿಃ ನಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿ ಟಿಡಿಎಸ್ ಪಾವತಿ ಮಾಡಬಹುದು. <www.tin-nsdl.com> ವೆಬ್ ಸೈಟ್ ಗೆ ಲಾಗಿನ್ ಆದರೆ ನಿಮಗೆ ಈ ಬಗ್ಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಮಾಹಿತಿ ಸಿಗುತ್ತದೆ.

IndianMoney.com ™

ಉಚಿತ ಆರ್ಥಿಕ ಸಲಹೆಗಾಗಿ ಮಿಸ್ ಕಾಲ್ ಕೊಡಿ
022 6181 6111