

ರೆಪೋ ದರದಿಂದ ಲಾಭ ಪಡೆಯಬಹುದೇ?



■ ಗಿರೀಶ್ ಸಿ.ಜಿ.

ಮನೆಯೊಳಗಿನಿಂದ ಸಾಲ ಹೊರೆಯಾಗದಂತೆ ಹೇಗೆ ಯೋಜನಾಬದ್ಧವಾಗಿ ನಿರ್ವಹಿಸಬೇಕು ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ಚರ್ಚೆ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆ. ಸಾಲದ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸುವಲ್ಲಿ ರೆಪೋ ಪ್ರಧಾನ ಪಾತ್ರವಹಿಸುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾದರೆ ರೆಪೋ ದರ ಎಂದರೆ ಏನು? ಅದರ ಪ್ರಯೋಜನವನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಬಗ್ಗೆ ಯೋಚಿಸೋಣ. ಗೃಹಸಾಲವನ್ನೇ ನಿರ್ದೇಶನವಾಗಿ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡರೆ, ಗೃಹ ಸಾಲವು ನಿಗದಿತ ಬಡ್ಡಿ ದರದ ಸಾಲವೇ ಅಥವಾ ಫ್ಲೋಟಿಂಗ್ ದರದ ಸಾಲವೇ ಎಂಬುದನ್ನು ಖಚಿತ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಸಾಲವು ಫ್ಲೋಟಿಂಗ್ ದರದಾಗಿದ್ದರೆ, ಅದು ರೆಪೋ ದರಕ್ಕೆ ಲಿಂಕ್ ಆಗಿದೆಯೇ ಎಂದು ವಿಚಾರಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಲಿಂಕ್ ಆಗಿದ್ದರೆ, ರೆಪೋ ದರ ಕಡಿತದ ಪ್ರಯೋಜನವನ್ನು ನಿಮ್ಮ ಖಾತೆಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಕೇಳಬೇಕು.

ರೆಪೋ ದರ ಎಂದರೆ, ಭಾರತೀಯ ರಿಸರ್ವ್ ಬ್ಯಾಂಕ್ (ಆರ್‌ಬಿಐ) ವಾಣಿಜ್ಯ ಬ್ಯಾಂಕುಗಳಿಗೆ ನೀಡುವ ಸಾಲದ ಮೇಲೆ ಬಡ್ಡಿಯ ದರವನ್ನು ನಿಗದಿ ಮಾಡುವ ಬಡ್ಡಿ ಎಂದರ್ಥ. ಇದನ್ನು ಆರ್‌ಬಿಐ ಪ್ರತಿ ತ್ರೈಮಾಸಿಕ ಅವಧಿಗೊಮ್ಮೆ ದೇಶದ ಆರ್ಥಿಕ ಪರಿಸ್ಥಿತಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ರೆಪೋ ದರವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸುತ್ತದೆ. ಹಣಕಾಸು ವ್ಯವಸ್ಥೆಯಲ್ಲಿ ಹಣದ ಹರಿವು ಮತ್ತು ಹಣದುಬ್ಬರವನ್ನು ನಿಯಂತ್ರಿಸಲು ಇದು ಒಂದು ಸಾಧನ. ಹಾಗಾಗಿ ರೆಪೋ ಬ್ಯಾಂಕಿಂಗ್ ಕ್ಷೇತ್ರದ ಬಡ್ಡಿದರಗಳಿಗೆ ಒಂದು ಮಾನದಂಡದಂತೆ ಕೆಲಸ ಮಾಡುತ್ತದೆ.

ಗೃಹ ಸಾಲದ ಮೇಲೆ ರೆಪೋ ಪರಿಣಾಮ

ಗೃಹ ಸಾಲ ಫ್ಲೋಟಿಂಗ್ ಬಡ್ಡಿ ದರಕ್ಕೆ ಅನ್ವಯವಾಗಿದ್ದರೆ, ರೆಪೋ ದರ ಕಡಿತವು ನೇರವಾಗಿ ಸಾಲದ ಬಡ್ಡಿದರವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡುತ್ತದೆ. ಆ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಇಚ್ಛೆಪಟ್ಟರೆ ಮಾಸಿಕ ಇಎಂಐ ಪ್ರಮಾಣವನ್ನು ಸ್ವಲ್ಪ ಕಡಿಮೆ ಮಾಡಬಹುದು. ಇದರಿಂದ ಮಾಸಿಕ ಬಜೆಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಹಣ ಉಳಿಯುತ್ತದೆ. ಇಎಂಐ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮೊದಲಿನಂತೆಯೇ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದರೆ ಸಾಲದ ಅವಧಿ ಕಡಿಮೆ ಆಗುತ್ತದೆ. ಬೇಗ ಸಾಲಮುಕ್ತರಾಗಲು ಸಹಾಯ ಆಗುತ್ತದೆ.

ರೆಪೋ ಅಂದರೆ ಆರ್‌ಬಿಐ ವಾಣಿಜ್ಯ ಬ್ಯಾಂಕುಗಳಿಗೆ ನೀಡುವ ಸಾಲಕ್ಕೆ ವಿಧಿಸುವ ಬಡ್ಡಿದರ. ಇದರ ಅನುಸಾರ ಬ್ಯಾಂಕುಗಳು ಗ್ರಾಹಕರ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಬಡ್ಡಿ ವಿಧಿಸುತ್ತವೆ.

ಗೃಹ ಸಾಲವು ನಿಗದಿತ ಬಡ್ಡಿ ದರವನ್ನು (Fixed Rate) ಹೊಂದಿದ್ದರೆ, ರೆಪೋ ದರದಲ್ಲಿನ ಬದಲಾವಣೆಗಳು ಸಾಲದ ಮೇಲೆ ನೇರವಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರುವುದಿಲ್ಲ.

ಅಂದರೆ ಸಾಲದ ಅವಧಿ ಮುಗಿಯುವವರೆಗೆ ಅಥವಾ ಅದನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲು ಬಯಸುವವರೆಗೆ ಬಡ್ಡಿದರ ಒಂದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿರುತ್ತದೆ. ಬ್ಯಾಂಕುಗಳು ಕೆಲವೊಮ್ಮೆ ರೆಪೋ ದರ ಕಡಿತದ ಲಾಭವನ್ನು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ತಕ್ಷಣವೇ ವರ್ಗಾಯಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಸಾಲಗಾರರು ತಮ್ಮ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಪ್ರಕಟಣೆಗಳನ್ನು ಸೂಕ್ಷ್ಮವಾಗಿ ಗಮನಿಸಬೇಕು.

ಬ್ಯಾಲೆನ್ಸ್ ವರ್ಗಾವಣೆ: ಪ್ರಸ್ತುತ ಬಡ್ಡಿದರವು ಮಾರುಕಟ್ಟೆಯಲ್ಲಿ ಇತರ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಬಡ್ಡಿ ದರಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿದ್ದರೆ, ಬ್ಯಾಲೆನ್ಸ್ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವುದು ಉತ್ತಮ. ಹಿಂದಿನ ಸಾಲ ನಿಗದಿತ ಬಡ್ಡಿದರಕ್ಕೆ ಒಳಪಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಕಡಿಮೆ ಬಡ್ಡಿದರಕ್ಕೆ ಬದಲಾಯಿಸಲು ಅವಕಾಶ ಇರುತ್ತದೆ.

ತೆರಿಗೆ ಪ್ರಯೋಜನ: ಗೃಹ ಸಾಲ ಕೇವಲ ಮನೆ ಖರೀದಿಸಲು ಮಾತ್ರ ಅನುಕೂಲ ಆಗುವುದಿಲ್ಲ. ಇದು ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ಉಳಿಸಲು ಒಂದು ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಮಾರ್ಗವೂ ಹೌದು. ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ಕಾಯಿದೆಯ ವಿವಿಧ ವಿಭಾಗಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬಡ್ಡಿ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ತೆರಿಗೆ ಕಡಿತಗಳನ್ನು ಕ್ಲೈಮ್ ಮಾಡಬಹುದು. ಈ ಕಡಿತವನ್ನು ಕ್ಲೈಮ್ ಮಾಡಲು, ಮನೆ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಪಡೆದ ಸಾಲ ಆರ್ಥಿಕ ವರ್ಷದ ಅಂತ್ಯದಿಂದ 5 ವರ್ಷಗಳೊಳಗೆ ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಮನೆಯನ್ನು 5 ವರ್ಷಗಳೊಳಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದರೆ, ಈ ಮೊದಲು ಕ್ಲೈಮ್ ಮಾಡಿದ ತೆರಿಗೆ ಕಡಿತವನ್ನು ನಿಮ್ಮ ಆದಾಯಕ್ಕೆ ಮರಳಿ ಸೇರಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಸ್ವಂತ ಉಪಯೋಗಕ್ಕಾಗಿ ಮನೆ ಖರೀದಿಸಿದ್ದರೆ,

ಗೃಹ ಸಾಲದ ಬಡ್ಡಿ ಪಾವತಿಯ ಮೇಲೆ ವರ್ಷಕ್ಕೆ ಗರಿಷ್ಠ ₹2 ಲಕ್ಷದವರೆಗೆ ತೆರಿಗೆ ಕಡಿತವನ್ನು ಕ್ಲೈಮ್ ಮಾಡಬಹುದು.

ಶಿಫಾರಸುಗಳು: ₹25 ಲಕ್ಷದ ಗೃಹ ಸಾಲವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಮತ್ತು 15 ವರ್ಷಗಳ

ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಅದನ್ನು ಹೊರೆಯಿಲ್ಲದೆ ತೀರಿಸಲು, ಒಂದು ಸಮಗ್ರ ಕಾರ್ಯ ಯೋಜನೆಯ ಅಗತ್ಯವಿದೆ.

ಸಾಲದ ಸ್ಥಿತಿಯನ್ನು ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿ: ನಿಮ್ಮ ಗೃಹ ಸಾಲವು ಫ್ಲೋಟಿಂಗ್ ರೇಟ್‌ನಲ್ಲೇ ಅಥವಾ ನಿಗದಿತ ದರದ್ದೇ ಎಂಬುದನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಿ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ನಿಮ್ಮ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನೊಂದಿಗೆ ಸಮಾಲೋಚನೆ ಮಾಡಿ.

ಬಡ್ಡಿದರವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿ. ಬಡ್ಡಿದರ ಮಾರುಕಟ್ಟೆಯಲ್ಲಿ ಲಭ್ಯವಿರುವ ದರಗಳಿಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿದ್ದರೆ, ನಿಮ್ಮ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನೊಂದಿಗೆ ಬಡ್ಡಿದರ ಕಡಿಮೆ ಮಾಡಲು ಮಾತುಕತೆ ನಡೆಸಿ. ಬ್ಯಾಂಕ್ ಸ್ಪಂದಿಸದಿದ್ದರೆ, ಕಡಿಮೆ ಬಡ್ಡಿ ನೀಡುವ ಬೇರೆ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ಗೆ ಸಾಲವನ್ನು ವರ್ಗಾಯಿಸುವ ಸಾಧ್ಯತೆಯನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿ. ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ವರ್ಗಾವಣೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಶುಲ್ಕ ಮತ್ತು ಉಳಿತಾಯವನ್ನು ಹೋಲಿಕೆ ಮಾಡುವುದು ಅಗತ್ಯ.

ಬೋನಸ್, ಸಂಬಳದ ಹೆಚ್ಚಳ ಅಥವಾ ಇತರ ಯಾವುದೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಹಣ ಬಂದಾಗ, ಅದನ್ನು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಸಾಲದ ಅಸಲು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ಪಾವತಿಸಲು ಒಂದು ವ್ಯವಸ್ಥಿತ ಕಾರ್ಯತಂತ್ರವನ್ನು ರೂಪಿಸಿ. ಇದು ಸಾಲದ ಒಟ್ಟಾರೆ ಬಡ್ಡಿ ವೆಚ್ಚ ಮತ್ತು ಅವಧಿಯನ್ನು ಗಣನೀಯವಾಗಿ ಕಡಿಮೆ ಮಾಡುತ್ತದೆ. ನಿಮ್ಮ ವೇತನ ಹೆಚ್ಚಾದಂತೆ, ಮಾಸಿಕ ಇಎಂಐ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವಲ್ಪ ಮಟ್ಟಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿಸಲು ನಿಮ್ಮ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನೊಂದಿಗೆ ಮಾತುಕತೆ ನಡೆಸಿ. ಈ ವಿಧಾನವು ಸಾಲವನ್ನು ಬೇಗ ತೀರಿಸಲು ಸಹಾಯ ಮಾಡುತ್ತದೆ.

ವಿಭಾಗ 80C ಮತ್ತು 24 (b) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಲಭ್ಯವಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ತೆರಿಗೆ ಕಡಿತಗಳನ್ನು ಕ್ಲೈಮ್ ಮಾಡಲು ನಿಮ್ಮ ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ರಿಟರ್ನ್‌ನಲ್ಲಿ ದಾಖಲಿಸಿ. ಇದಕ್ಕಾಗಿ ನಿಮ್ಮ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನಿಂದ ಅಗತ್ಯ ಬಡ್ಡಿ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು ಮತ್ತು ನಿಮ್ಮ ಉದ್ಯೋಗದಾತರಿಗೆ ಸಕಾಲದಲ್ಲಿ ಈ ವಿವರ ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕು.