८. शेयर, जग्गा र घरजग्गामा पूँजीगत लाभ

१. पूँजीगत लाभ भनेको के हो ?

पूँजीगत लाभ भनेको कुनै पनि पूँजीगत सम्पत्ति वा पूँजीगत दायित्वको निसर्ग गर्दा प्राप्त हुने लाभ (वा नोक्सानी भए यस्तो नोक्सानी समायोजन गरी रहेको लाभ वा थप नोक्सानी समेत) लाई जनाउँछ । सम्पत्ति वा दायित्वको निसर्ग भन्नाले मुख्यतया यस्तो सम्पत्ति वा दायित्वबाट स्वामित्व हटेको अवस्थालाई जनाउँछ । यस्तो स्वामित्व हट्ने अवस्था सम्पत्ति वा दायित्व बिक्री हुनु, वितरण गरिनु, अन्य सम्पत्ति वा दायित्वमा गाभिनु, पट्टामा दिइनु, रद्द गरिनु, विनाश हुनु, हराउनु, म्याद सकिनु, समर्पण गरिनु, समापन हुनु, दायित्व फछ्र्यौट वा मुक्त हुन समेतको अवस्थालाई जनाउँछ ।

२. पूँजीगत लाभमा कर लाग्छ, लाग्दैन ?

सबै पूँजीगत लाभमा कर लाग्दैन । जस्तै प्राकृतिक व्यक्तिले सुन चाँदीको बिक्रीबाट हुने लाभ वा निश्चित सीमाभित्रको घरजग्गा बिक्रीबाट हुने लाभमा कर लाग्दैन । यसप्रकार सम्पत्तिलाई करयोग्य वा कर अयोग्यमा वर्गीकरण गर्न सकिन्छ । निकायहरु /(जस्तै साझेदारी फर्म, कम्पनी वा संघसंस्था) को व्यावसायिक सम्पत्ति वा दायित्व वा ह्रासयोग्य सम्पत्तिको निसर्गबाट हुने लाभलाई व्यवसायको आयमा समावेश गरी कर लगाईन्छ । व्यवसायिक सम्पत्ति वा दायित्व भन्नाले व्यवसायमा प्रयोग भएका सम्पत्ति हुन् । यी सबै करयोग्य सम्पत्ति हुन् ।

गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिबाट प्राप्त लाभमा दस प्रतिशतका दरले कर लागदछ । गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति भन्नाले व्यावसायिक सम्पत्ति, ह्रासयोग्य सम्पत्ति, व्यापारिक मौज्दात, दस वर्ष वा बढी अवधिसम्म स्वामित्व रहेको र बसोबास गरेको कुनै प्राकृतिक व्यक्तिको निजी भवन, अवकाश कोषमा रहेको हित, ५० लाख रुपैयाँ भन्दा कम मूल्यमा निसर्ग गरेको जग्गा तथा निजी भवन वा ३ पुस्ता भित्र खरिद बिक्री बाहेक अन्य किसिमले हस्तान्तरण गरिएको सम्पत्ति बाहेकका सबै जग्गा, भवन वा सेक्यूरिटी, शेयरलाई बुझाउँछ ।

३. पूँजीगत लाभमा करको गणना कसरी गरिन्छ ?

व्यावसायिक सम्पत्ति वा दायित्वको निसर्गबाट प्राप्त लाभ र ह्रासयोग्य सम्पत्तिको निसर्गबाट प्राप्त लाभ वा व्यापारिक मौज्दातको निसर्गबाट हुने मुनाफालाई व्यवसायको आयमा समावेश गरी निर्धारणयोग्य आय र करयोग्य आय गणना गरी कर लगाईन्छ । ***गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिबाट*** *हुने लाभलाई पूँजीगत लाभको रुपमा छुट्टै गणना गरी प्राकृतिक व्यक्तिको हकमा १० (दस) प्रतिशतले मात्र कर लगाईन्छ भने निकायको हकमा (सामान्यतया यस्तो आय नभए पनि, सबै सम्पत्ति प्रायः जसो व्यावसायिक सम्पत्ति हुने हुँदा) निकायलाई लाग्ने सामान्य करको दरले कर लगाईन्छ । आयकर ऐन, २०५८ लागू भएको मिति २०५८।१२।१९ अगाडिको अवधिमा प्राकृतिक व्यक्तिको पूँजीगत लाभमा कर लाग्दैन र यसर्थ २०५८।१२।१९ को बजार मूल्यांकनबाट पुरानो सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्नुपर्दछ ।*

४. कुन दरले पूँजीगत लाभ कर लाग्छ ?

प्राकृतिक व्यक्तिको गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्तिको निसर्गबाट हुने लाभमा १० प्रतिशतका दरले र अन्य सबै अवस्थामा सामान्य करको दरले (सो व्यक्तिलाई लागू हुने करको दर) कर लाग्दछ ।

५. पूँजीगत लाभ कर कसले निर्धारण गर्छ ?

अरु कर झैं पूँजीगत लाभमा लाग्ने करको निर्धारण पनि करदाता स्वयंले स्वयं कर निर्धारण गरी गर्नु पर्दछ ।

६. शेयर कारोबारमा कर कसरी लाग्छ ?

शेयर कारोवारमा शेयर कारोवार सूचीकृत गर्ने स्टक एक्सचेन्जले शेयरको खरीद बिक्री कारोवार सूचीकृत गरेको अवस्थामा नै बिक्री मूल्यबाट खरीद मूल्य घटाई रहने आयमा (सकारात्मक शेष रह्यो भने) बासिन्दा प्राकृतिक व्यक्तिको हकमा १० प्रतिशतले कर कट्टी गरी दाखिला गर्दछ । अन्य करदाताको हकमा १५ प्रतिशतले कर लाग्दछ । सूचीकरण नभएको निकायको शेयरको हकमा सोही निकायले यस्तो कर कट्टी गर्नु पर्दछ ।

७. **शेयर कारोबार गर्दा कुन समयमा कर लाग्छ ?**

शेयर कारोवारमा शेयर निसर्ग भएकै समयमा जस्तै खरीद बिक्री भएकै बखत कर लाग्दछ र अग्रिमकर कट्टीको रुपमा दाखिला हुनु पर्दछ । तर यस्तो कर रकम अन्तिम नभएकोले सम्बन्धित करदाताले आय विवरणसाथ लाभको पनि गणना गरी करयोग्य आय निकाल्ने र सोमा लाग्ने कर तिर्ने र अग्रिम कर मिलान गर्न पाउँछ ।

८. **शेयर कारोबारमा करको रकम कहाँ र कहिले दाखिला गर्नुपर्छ ?**

करको रकम अग्रिम कर कट्टी गर्ने स्टक एक्सचेन्ज वा निकायले नजिकको आ.रा.का. मा कट्टी गरेको महिना समाप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र विवरण सहित दाखिला गर्नुपर्दछ । करदाता स्वयंले कर दाखिला गर्दा भने अरु आय कर सरह दाखिला गर्नुपर्दछ ।

९. **किनेको मूल्यभन्दा शेयरको विक्री मूल्य कम भएमा के हुन्छ ?**

खरीद मूल्यभन्दा बिक्री मूल्य कम भएको शेयरको बिक्री कारोवारमा नोक्सानी भएकोले अग्रिम कर कट्टी गर्नु पर्दैन । सम्बन्धित करदाताले यस्तो नोक्सानी आय विवरण पेश गर्दा दावी गर्न पाउँछ र लगानीको अन्य आयमा मिलान गर्न पाउँछ ।

१०. **पूँजीगत घाटालाई आगामी कारोबारमा मिलान गर्न पाइन्छ वा पाउदैन ?**

पूँजीगत घाटालाई अगामी कारोवारमा पूँजीगत आय/लाभमा मात्र मिलान गर्न पाउँदछ । यस्तो मिलानका लागि कुनै समयसीमा नतोकिएकोले जहिलेसुकै पनि मिलान गर्न पाउँछ तर यस्तो नोक्सानी रोजगारी वा व्यवसायको आयमा मिलान गर्न पाउँदैन ।

११. **घर जग्गाको कारोबारमा कर लाग्छ लाग्दैन ?**

घरजग्गाको कारोवारमा कर लाग्दछ । व्यवसायमा प्रयोग नभएको घरजग्गालाई गैर व्यावसायिक करयोग्य आय मानी लाभको गणना गरी कर लगाईन्छ भने व्यवसायमा

प्रयोग भएको घरजग्गालाई व्यावसायिक सम्पत्ति मानी सोको निसर्गबाट हुने लाभलाई व्यवसायको आयमा समावेश गरी कर लगाइन्छ । तर रु. ५० लाखभन्दा कम मूल्यको घरजग्गाको बिक्री, तीन पुस्ते भित्रको खरीद बिक्री बाहेकको तरिकाले गरिएको हस्तान्तरण र १० वर्षभन्दा बढी स्वामित्व भई बसोबास गरेको प्राकृतिक व्यक्तिको घरलाई करयोग्य सम्पत्ति मानिंदैन ।

१२. घर जग्गाको कारोबारमा पूँजीगत लाभ करको गणना कसरी गरिन्छ ?

प्राकृतिक व्यक्तिको घरजग्गाको कारोवारमा पूँजीगत लाभ गणना गरी सोमा १० प्रतिशतले कर लगाईन्छ । ५ वर्षभन्दा बढी स्वामित्वमा रहेको घरजग्गा तथा जग्गामा ५ प्रतिशतका दरले कर लाग्दछ ।

१३. घर जग्गा कारोवार गर्दा कुन अवस्थामा कर लाग्छ ?

घजग्गा कारोवार गर्दा रजिष्ट्रेशनका बखत मालपोत कार्यालयले कर कट्टी गरी असूली गर्दछ । यसका लागि बजार मूल्याकंन बारे उद्घोषण भए सोही अनुसार (यो मूल्यांकन बढी भए) अन्यथा मालपोत कार्यालयको श्रेस्तामा रहेको मूल्यांकनको आधारमा विक्री र खरीद मूल्य कायम गरी लाभको गणना गरी मालपोत कार्यालयले आयकर (पूँजीगत लाभमा) असुली गर्दछ । घर जग्गाको कारोवारको जुन रकममा कर दाखिला गरेको छ त्यो रकम खरिदकर्ताको खरिदको लागत मूल्य हुने भएकोले वास्तबिक कारोबार मूल्य घोषणा गरेमा भबिष्यमा कर दायित्वमा कमि आउदछ ।

१४. पूँजीगत लाभ कर तिरेको प्रमाण कहाँ बाट पाईन्छ ?

पूँजीगत लाभ कर तिरेको प्रमाण आफुले जहाँ कर तिरेको हो सोही कार्यालय, निकाय वा स्टक एक्चेन्जबाट प्राप्त हुन्छ ।

१५. शेयर र घरजग्गाको कारोवार गर्नेले दर्ता गर्नु पर्छ पर्दैन ?

गैर व्यावसायिक करयोग्य सम्पत्ति हुने बासिन्दा प्राकृतिक व्यक्तिले आफ्नो शेयर वा घरजग्गा वा जग्गा खरीद बिक्री गर्न PAN लिन पर्दैन वा अन्य किसिमले दर्ता हुन

पर्दैन । तर पूँजीगत सम्पत्तिको कारोवार व्यवसायको रुपमा गर्ने व्यक्तिले (जस्तै शेयर दलाल वा रियल इस्टेट व्यवसाय गर्ने व्यक्ति) PAN लिन पर्दछ ।

१६. पूँजीगत लाभ हुने व्यक्तिले आय विवरण पेश गर्नु पर्छ पर्दैन ?

पूँजीगत लाभ हुने व्यक्तिले अन्य करदाता भैंm आय विवरण पेश गरी कर तिर्न पर्दछ र अग्रिम दाखिला भएको कर मिलान गर्न वा नोक्सानी भएको भए नोक्सानी दावी गर्न पाउँदछ ।

१७. शेयर र घर जग्गा कारोवार गर्दा आयको स्रोत खुलाउनु पर्छ पर्दैन ?

शेयर र घरजग्गा खरीद गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिले आयकर ऐन अनुसार आयको श्रोत खुलाउनु पर्ने बाध्यता छैन तर सरकारले अरु प्रयोजनको लागि आयको श्रोत खुलाउन अनिवार्य गर्न सक्दछ ।

१८. पैतृक सम्पत्ति पूजीगत गणनामा पर्दछ कि पर्दैन ?

तीन पुस्ते भित्रको खरीद बिक्री बाहेक अन्य तरिकाले हुने घरजग्गा वा जग्गाको हस्तान्तरण 'करयोग्य सम्पत्ति' नमानिने हुँदा कर तिर्न पर्दैन । तर यस्तो सम्पत्तिको पनि खरिद बिक्री भएको अबस्थामा कर लाग्दछ ।

१९. १० वर्ष भन्दा बढी समयसम्म प्रयोग गरेको र स्वामित्वमा रहेको घरजग्गा विक्री गर्दा पूँजीगत आयको गणना हुन्छ त ? ५ वर्ष भन्दा वढीको स्वामित्वको घर जग्गामा हुने पूजीगत लाभमा कर कति लाग्दछ ?

१० वर्षभन्दा बढी समयसम्म स्वामित्व गरेको र बसोबास पनि गरेको (१० वर्षभन्दा बढी) घरजग्गा बिक्री गर्दा 'करयोग्य सम्पत्ति' नमानिने हुँदा कर तिर्न पर्दैन । ५ वर्षभन्दा बढीको स्वामित्वको घरजग्गामा ५ प्रतिशतले मात्र कर लाग्दछ र सोभन्दा कम समयको स्वामित्वको घरजग्गामा १० प्रतिशतले कर लाग्दछ ।

२०. यदि कसैका २ वटा घर रहेका रहेछन भए त्यसमा कसरी करको गणना गरिन्छ?

यदि कसैको २ वटा घर रहेका रहेछन भने उसको निजी भबनको रुपमा कुनै एकलाई करदाता आफैले छनौट गर्न पाउदछ । दुबै निजी भवनमा १० वर्ष भन्दा बढी स्वामित्व भएमा दुबै भवनमा कर छुट पाउन सक्दछन ।

२१. कति मूल्यसम्मको घरजग्गाको पूजीगत लाभ कर लाग्दैन ?

रु. ५० लाखभन्दा कम मूल्यमा निसर्ग भएको जग्गा तथा निजी भवनको पूँजीगत लाभमा कर लाग्दैन ।

२२. सुनचादीमा पूँजीगत लाभ कर लाग्दछ कि लाग्दैन ?

सुनचाँदी (व्यवसायमा प्रयोग नभएको) निसर्ग हुँदा पूँजीगत लाभ कर लाग्दैन ।

२३. प्राकृतिक व्यक्तिले धरजग्गा तथा जग्गाको निसर्ग गरेर लाभ भएमा व्यक्ति र दम्पत्तिको कर छुटको सीमा उपयोग गर्न पाउदछन ?

पाउदछन । यदि उसले आय विवरण पेश गरेमा व्यक्तिको लागि १ लाख ६० हजार र दम्पत्तिको हकमा २ लाख छुट पाउदछन ।