



કાયદાની આંટીઘુંટી - શ્રેણી ૨

સ્થાવર મિલકતના હસ્તાંતર(ટ્રાન્સફર/ખરીદી) વખતેના ટીડીએસ પર વારંવાર પૂછાતા પ્રશ્નો (કલમ ૧૯૪-આઈએ)

સંકલન : CA રાકેશ એમ. વોરા (FCA,DISA(ICA))

- પ્ર.૧ સ્થાવર મિલકતની ખરીદી પર ટીડીએસ જોગવાઈઓ કઈ તારીખથી લાગુ થાય છે ?**
ઉ.૧ ખેતીની જમીન સિવાયની અમુક સ્થાવર મિલકતના ટ્રાન્સફર/ખરીદી પર ટીડીએસની જોગવાઈઓ નાણાકીય ધારા ૨૦૧૩ દ્વારા કલમ 194IA હેઠળ અમલી તા.૦૧-૦૬-૨૦૧૩થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે.
- પ્ર.૨ ટીડીએસની કપાત કરવા માટે કોણ જવાબદાર છે ?**
ઉ.૨ કોઈપણ સ્થાવર મિલકત (ખેતીની જમીન સિવાયની)ના ખરીદી માટે અવેજ રૂપે જે કંઈપણ રકમ રેસિડેન્ટ ટ્રાન્સફર (વેચાણકર્તા)ને ચુકવવા માટે જવાબદાર હોય એવી એક ટ્રાન્સફરી (ખરીદદાર) તરીકેની કોઈપણ વ્યક્તિની કરકપાત માટે જવાબદાર રહેશે.
- પ્ર.૩ ટીડીએસની કપાત કરવા માટે શું વ્યક્તિ/અચ્યુએફ પણ જવાબદાર હોઈ શકે ?**
ઉ.૩ વ્યક્તિ/અચ્યુએફ સહિત આ કલમ તમામ વ્યક્તિઓને લાગુ પડે છે ભલે પછી એ વ્યક્તિ વ્યવસાય કરતી હોય અથવા ન કરતી હોય, એ ટેક્સ ઓડિટ માટે પાત્ર હો કે ન હોય. કરદાતા એટલે કે વ્યક્તિ, અચ્યુએફ, ભાગીદારી પેટી, એલએલપી, કંપની, એઓપી, બીઓઆઈ વગેરેનો દરજ્જો જે કંઈપણ હોય તો પણ આ જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.
- પ્ર.૪ ટીડીએસ પ્રત્યેની જવાબદારી ક્યારે ઊભી થાય છે ?**
ઉ.૪ વેચાણકર્તાને જ્યારે અવેજની ચુકવણી કરવામાં આવે અથવા હિસાબકિતાબના ચોપડામાં એન્ટ્રી નોંધવામાં આવે, જે બાબત વહેલી હોય, ત્યારે કરકપાતની જવાબદારી ઊભી થાય છે.
- પ્ર.૫ ટીડીએસ કપાત ન કરવાની શું કોઈ પ્રારંભિક મર્યાદા છે ?**
ઉ.૫ રૂ.૫૦ લાખથી ઓછી રકમ એ કરકપાત ન કરવાની પ્રારંભિક મર્યાદા છે. એટલે કે જો વ્યવહારની રકમ રૂ.૫૦ લાખથી ઓછી હોય તો કરકપાતની કોઈ જવાબદારી નથી રહેતી. જો રકમ રૂ.૫૦ લાખ અથવા તેનાથી વધુ હોય તો ટીડીએસ લાગુ પડશે.
- પ્ર.૬ ટીડીએસનો દર કેટલો હોય છે ?**
ઉ.૬ ટીડીએસનો દર ૧ ટકા હોય છે. સરચાર્જ તથા શિક્ષણ ઉપકર ની કપાત કરવાની કોઈ આવશ્યકતા નથી.
- પ્ર.૭ કપાતકર્તાએ શું ટેન નં. લેવો જોઈએ ?**
ઉ.૭ ટેન નં. લેવાની કોઈ આવશ્યકતા નથી.
- પ્ર.૮ ટીડીએસ ચુકવવાની આખરી તારીખ કઈ હોય છે અને ચુકવણી કેવી રીતે કરાય ?**
ઉ.૮ જે મહિનામાં કપાત કરી હોય એ મહિનાના અંત પછીના ૩૦ દિવસોની અંદર ઓનલાઈન ફોર્મ ભરીને ઇલેક્ટ્રોનિક રીતે ટીડીએસ ચુકવવામાં આવે છે જેની સાથ ચલાન કમ સ્ટેટમેન્ટનું ફોર્મ નં ૨૬૬ચુબી જોડવાનું હોય છે.
- પ્ર.૯ શું કોઈ ટીડીએસનું પ્રમાણપત્ર(સર્ટીફિકેટ) આપવાનું થાય છે અને જો હા, તો છેલ્લી તારીખ કઈ હોય છે ?**
ઉ.૯ જે કરકપાત કે એ વ્યક્તિએ આવકવેરાની વિભાગની વેબસાઈટ પર ચલાન-કમ-સ્ટેટમેન્ટનું ફોર્મ નં ૨૬૬ ચુબી બનાવ્યા પછી ડાઉનલોડ કરીને તેને ૨૫ કરવાની છેલ્લી તારીખ પછીના ૧૫ દિવસોની અંદર ફોર્મ નં ૧૬૭ની રૂપે કરકપાતનું સર્ટીફિકેટ લેણદારને આપવાનું રહેશે.
- પ્ર.૧૦ જો ફક્ત બિલ્ડર/ડેવલપર પાસેથી મિલકતની ખરીદી કરી હોય તો જ આ જોગવાઈ લાગુ રહેશે ?**
ઉ.૧૦ બિલ્ડર તેમ જ કોઈપણ અન્ય વ્યક્તિ પાસેથી મિલકતની ખરીદી પર આ જોગવાઈઓ લાગુ રહેશે. બીજા શબ્દોમાં ફ્લેટના રીસેલ પર પણ એ લાગુ રહેશે.
- પ્ર.૧૧ વિચારધીન ૫૦ લાખની રકમ માટે કરારની રકમ ગણવાની કે કલમ ૫૦સી હેઠળ ગણતરીમાં લેવાતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના રકમ ગણવાની ?**
ઉ.૧૧ કરાર પ્રમાણેના મૂલ્યને ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના મૂલ્યને નહીં.
- પ્ર.૧૨ જો તૈયાર મિલકત ખરીદવામાં આવે અથવા કરારની નોંધણી કરવામાં આવે તો જ શું ટીડીએસની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે ?**
ઉ.૧૨ તા.૧/૬/૨૦૧૩ રોજે એથવા તે પછી જમા કરાયેલ અથવા ચુકવાયેલ રકમ પર ટીડીએસ લાગુ પડશે એ વાતને ધ્યાનમાં લીધા વગર કે મિલકત તૈયાર છે કે બાંધકામ હેઠળની છે. કરાર કરવામાં આવેલ છે કે નહીં, કરારની નોંધણી કરવામાં આવેલ છે કે નહીં વગેરે.
- પ્ર.૧૩ જો બાંધકામ હેઠળની મિલકત ખરીદવાનો કરાર તા.૧/૬/૨૦૧૩થી પહેલા કરવામાં આવે, તો ટીડીએસ કપાતની જવાબદારી ક્યારે અને કેટલી રકમ પર ઊભી થાય ?**
ઉ.૧૩ જો મિલકતની કૂલ કિંમત ૫૦ લાખ અથવા વધુ હશે તો તા.૦૧-૦૬-૨૦૧૩ પહેલા કરવામાં આવેલ ચુકવણી પર કોઈ ટીડીએસ કરવામાં નહીં આવે પરંતુ જો રકમ ચુકવવાની બાકી રહેતી હશે તો તા.૦૧-૦૬-૨૦૧૩ પછી કરકપાત કરવામાં આવશે દાખલા તરીકે, જો એક બાંધકામ હેઠળની મિલકત તા.૦૧-૦૧-૨૦૧૩ રોજે કહો કે રૂ. ૭૫ લાખમાં ખરીદવામાં આવે અને તા.૦૧-૦૬-૨૦૧૩ પહેલા રૂ. ૪૫ લાખ ચુકવાયેલ હોય તો ચુકવવાની બાકી રહેતી રૂ. ૩૦ લાખની રકમ પર ટીડીએસ આવશ્યક રહેશે ભલે પછી એ તારીખ ૦૧-૦૬-૨૦૧૩ પછી ગમે ત્યારે ચુકવવામાં આવે.
- પ્ર.૧૪ શું ૫૦ લાખના મૂલ્યની મર્યાદા રકમની ગણતરી વખતે મિલકતની કિંમત જોવાની કે ખરીદનાર જે રકમ ચૂકવે છે તે જોવાની રહેશે ?**
ઉ.૧૪ રૂ. ૫૦ લાખની મર્યાદા માટે મિલકતની કૂલ ચુકવણીને ધ્યાનમાં રાખવાની રહેશે અને નહીં કે ખરીદનાર/સહ-ખરીદનારે ચૂકવવાની પોતાના હિસ્સાની રકમ.
- પ્ર.૧૫ શું ૫૦ લાખની પ્રારંભિક મર્યાદા નાણાકીય વર્ષ માટે હોય છે ?**
ઉ.૧૫ રૂ. ૫૦ લાખની પ્રારંભિક મર્યાદા કોઈ એક ખાસ નાણાકીય વર્ષ માટે નથી હોતી પરંતુ મિલકતના હસ્તાંતર માટેની કૂલ અવેજી માટે હોય છે. તો એક નાણાકીય વર્ષમાં

- ચુકવણી ૫૦ લાખથી ઓછા રકમની કરેલી હોય તો પણ જો અવેજની કૂલ રકમ ૫૦ લાખ કે તેથી વધુ હશે તો દરેક ચુકવણી પર ટીડીએસ કપાવાનું રહેશે.
- પ્ર.૧૫ એક જ વ્યક્તિ દ્વારા દરેકની ૫૦ લાખથી ઓછી અવેજી હોય એવી અલગ અલગ બે મિલકતો ખરીદવામાં આવે તો પણ શું ટીડીએસ લાગુ પડશે ?**
ઉ.૧૫ રૂ. ૫૦ લાખની પ્રારંભિક મર્યાદા અલગ અલગ રીતે દરેક મિલકતને લાગુ પડે છે. તેથી, જો એક વ્યક્તિ પાસેપાસેની બે મિલકતો ખરીદી કરે જેઓ અલગ મિલકત તરીકે હોય અને બે અલગ કરાર કરવામાં આવે જેમાં દરેક મિલકતની અવેજીની રકમ રૂ. ૫૦ લાખથી ઓછી હોય, તો ટીડીએસની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે નહીં.
- પ્ર.૧૬ મિલકતની ખરીદી કરવા માટે બેંકથી લોન લીધેલ હોય તો ટીડીએસની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે ?**
ઉ.૧૬ જો મિલકત પર બેંક લોન દ્વારા અથવા નાણાકીય સંસ્થાની લોન દ્વારા નાણાકીય સહાય મેળવેલ હોય, તો વેચાણકર્તાને નાણાંની ચુકવણી કરવાથી પહેલાં બેંક દ્વારા ટીડીએસની ખાતરી કરી લેવામાં આવતી જોઈએ. બેંક ટ્રાન્સફરને ટીડીએસ કાપીને રકમ આપશે અને ટીડીએસની રકમ ટ્રાન્સફરને આપશે જેથી ટ્રાન્સફરી ટીડીએસની ચુકવણી કરશે.
- પ્ર.૧૭ શું ખરીદદાર તથા વેચાણકર્તા બંનેના પેન નં આવશ્યક છે ?**
ઉ.૧૭ જો વેચાણકર્તા પાસે પેન નં હોય તો ૨૦૬એએ કલમ હેઠળ ટીડીએસ ૨૦૨કા લેખે કાપવું જોઈએ પરંતુ ટીડીએસના ચલાનમાં વેચાણકર્તાનો પેન નં. દાખલ કરવો અનિવાર્ય છે જેના વગર ચુકવણી પ્રભાવિત કરી શકાશે નહીં તેથી. બને પ્રકારોના પેન નં લેવા એ સલાહભર્યું છે અન્યથા ટીડીએસ ચુકવણી કરી શકાશે નહીં.
- પ્ર.૧૮ જો કરાર કરવામાં ન આવેલ હોય તો ચલાનમાં કઈ તારીખ લખવી ?**
ઉ.૧૮ ચલાનમાં અનિવાર્ય ક્ષેત્રો પૂર્ણ કરવા એક છે કરારની તારીખ લખવી. જ્યારે કરાર કરવામાં આવેલ ન હોય ત્યારે ક્ષેત્રમાં કઈ તારીખ લખવી એવી મુંઝવણ ઊભી થાય છે. એવી સલાહ આપવામાં આવે છે કે એ ક્ષેત્રમાં ચુકવણીની તારીખ લખી શકાય છે.
- પ્ર.૧૯ જો એકથી વધુ ખરીદદારો અથવા વેચાણકર્તાઓ હોય તો ચલાનની ચુકવણી કેવી રીતે કરી શકાય ?**
ઉ.૧૯ ચલાનમાં ખરીદદારની તેમ જ વેચાણકર્તાની વિગતો હોય છે. તેથી જ્યારે એકથી વધુ ખરીદદારો કે વેચાણકર્તાઓ હોય ત્યારે દરેક ખરીદદાર/વેચાણકર્તા માટે અલગ ચલાન થકી અલગ ચુકવણી કરવાની રહેશે.
- પ્ર.૨૦ જો ટીડીએસ લાગુ હોય તો શું કોઈ વ્યક્તિ કોઈ ફોર્મ આપીને અથવા આવકવેરા વિભાગથી કોઈ પ્રમાણપત્ર લઈને ટીડીએસ ટાળી શકે છે ?**
ઉ.૨૦ ટીડીએસ ટાળવા માટે આવક વેરા વિભાગથી કોઈપણ પ્રમાણપત્ર લઈ શકાવું નથી. વળી, ટીડીએસની કપાત ન કરવા માટે કોઈપણ અન્ય ફોર્મ/દોષણપાત્ર (જેમ કે ૧૫૫/૧૫૫એચ) સૂચવવામાં નથી આવતું. તેથી, જ્યારે જ્યારે જોગવાઈઓ લાગુ પડશે ત્યારે ત્યારે ટીડીએસ કાપવામાં આવશે.
- પ્ર.૨૧ જો વેચાણકર્તા અમુક કપાતનો દાવો કરી શકતો હોય કે કોઈ અન્ય કારણોને લીધે એની પર કરવેરાની કોઈ જવાબદારી ન હોય તો શું એ ટીડીએસ ટાળી શકે છે ?**
ઉ.૨૧ કલમ ૫૪, ૫૪એફ, ૫૪ઈસી વગેરે જેવી કલમો ના લાભની લીધે જો કોઈ વેરો ચુકવવાપાત્ર ન હોય તો પણ ટીડીએસ તો કપાશે જ. એવી જ રીતે, મિલકતના વેચાણ પર ખોટ જતી હોય અથવા વર્તમાન વર્ષના લાભ સામે કોઈ જૂની ખોટ સરભર કરી શકાતી હશે, તો પણ કરકપાત કરાશે. વેચાણકર્તાને કપાત વેંઠવી પડશે અને ઈન્કમ ટેક્સ રીટર્ન ફાઈલ કરીને રિફંડનો દાવો કરવો પડશે.
- પ્ર.૨૨ જો ટીડીએસની જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તો ચુકવણીકર્તા ક્યા પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે ?**
ઉ.૨૨ ૧) કરકપાત ન કરવા બદલ અથવા કપાત કર્યા પછી વેરાની ચુકવણી ન કરવા બદલ ચુકવણીકર્તાને કસ્ટોરિયર કરદાતા તરીકે ગણવામાં આવશે.
૨) વેરાની ચુકવણી ન કરવા બદલ અથવા વેરાની મોડેથી ચુકવણી કરવા બદલ ચુકવણીકર્તા વ્યાજ માટે જવાબદાર રહેશે.
૩) ટીડીએસ સ્ટેટમેન્ટ મોડેથી ૨૫ કરવા બદલ ચુકવણીકર્તાને રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ દિવસ પ્રમાણે (વધુમાં વધુ ટીડીએસની રકમ સુધી) લેટ ફીસ ચુકવવાની રહેશે.
૪) ચુકવણીમાં વિલંબ કરવા, કરકપાત ન કરવા, ટીડીએસનું પ્રમાણપણ મોડેથી અથવા ન આપવા, ટીડીએસ સ્ટેટમેન્ટ મોડેથી ફાઈલ કરવા વગેરે બદલ એને દંડ ભરવાનો રહેશે.
૫) કરકપાત કર્યા પછી ચુકવણી ન કરવા બદલ ચુકવણીકર્તા સામે કાયદેસર કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.
૬) જો જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં નહીં આવે, તો કલમ ૪૦(એ)(આઈએ) હેઠળ ખર્ચાઓ નામંજૂર કરાશે જો આ ચુકવણી ધંધા કે વ્યવસાયના ખર્ચા પ્રત્યેની હશે.
- પ્ર.૨૩ જ્યારે બાંધકામ હેઠળનો ફ્લેટ બુક કરવામાં આવે ત્યારે બિલ્ડર દ્વારા વસૂલ કરવામાં આવેલ સર્વિસ ટેક્સ તથા વેટ પર શું ટીડીએસ કાપવું જરૂરી છે ?**
ઉ.૨૩ સીબીડીટી દ્વારા એક પરિપત્ર ક્રમાંક ૧/૨૦૧૪ તા.૧૩-૦૧-૨૦૧૪નું જારી કરવામાં આવેલ છે જેમાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે કે રકમ આપનાર અને રકમ લેનાર વચ્ચેના એગ્રીમેન્ટ/કોન્ટ્રાક્ટની દૃષ્ટિએ, એક નિવાસીને ચુકવવાપાત્ર રકમમાં સમાવિષ્ટ સર્વિસ ટેક્સના ઘટકને જ્યાં જ્યાં અલગ રીતે દર્શાવેલ હોય, ત્યાં સર્વિસ ટેક્સના ઘટક પર કોઈ ટીડીએસ નહીં હોય. આવો જ તર્ક વેટ માટે લાગુ થઈ શકે છે જ્યારે વેટના હિસ્સા પર કરકપાત ન કરવું એ મૂળભૂત હોય. જો કે, એવું લાગે છે કે ચુકવવાનો થતો વેટ ચોક્કસપણે હસ્તાંતર માટેના અવેજીનો ભાગ બને છે અને તેથી કરકપાત કરવું એ સલામતિભર્યું છે.

ગુજરાતી અનુવાદ : ધીરેન ગાલા (કોટડા-રોહા)

નોંધ: આ લેખ જનતાના સામાન્ય માર્ગદર્શન માટે સંપૂર્ણ પ્રયત્ન અને કાળજીપૂર્વક તૈયાર કરેલ છે. છતાં વિશ્લેષણ, અર્થઘટન કે અનુવાદ કરવામાં કોઈ ક્ષતિ અથવા ભૂલ થઈ હોય તો સંસ્થા અથવા સંકલનકારની કોઈ જવાબદારી નથી. વધુ ચોખવટ માટે દરેક વાચકે પોતાના સલાહકારની સલાહ લેવી.

સૌજન્ય
JUST IN TIME
Leading Chain of Global Watch Brands
MUMBAI | NAVI MUMBAI | THANE | PUNE | CHINCHWAD | SURAT | AHMEDABAD | RAJKOT
customercare@justintime.in 8080 - 656 - 656 www.justintime.in



DHIREN GALA : 9833541040