ایف بی آر کی طرف سے غیر منقولہ جائیداد کی مالیت کے تعین کے بارے میں عموماً پوچھے جانے والے سوالات

سوال نمبر1:

میں ایک فائلر ہوں اور میں نے مئی 2014ء میں 50 لاکھ روپے کا پلاٹ خریدا۔ اب میں اگست 2016ء میں ایف بی آر کی طرف سے متعین کردہ قیمت 75 لاکھ روپے میں اس پلاٹ کو بیچنا چاہتا ہوں، اس پر کتنا ٹیکس لاگو ہو گا؟

جواب:

آپ کے کیس میں سیکشن 236 سی کے تحت پلاٹ کی فروخت کے وقت 1 فیصد کی شرح سے پیشگی انکم ٹیکس لاگو ہو گا، 75 لاکھ روپے قیمت کے لحاظ سے ٹیکس کی رقم 75000 روپے بنتی ہے۔ یہ ٹیکس مالیاتی سال 2016-2017ء میں کمائی گئی آمدن پر لگنے والے ٹیکس میں ایڈجسٹ ہو سکتا ہے۔ پلاٹ 50 لاکھ میں خرید کر 75 لاکھ میں بیچا گیا اس طرح کیپیٹل گین 25 لاکھ روپے بنتا ہے۔ یہ آمدن مالیاتی سال 2016-2017ء کے مطابق ٹیکس سال 2017ء کے گوشواروں میں درج کی جائے گی۔ اس کیپیٹل گین پر کیپیٹل گین ٹیکس 5 فیصد کے حساب سے عائد ہو گا جو کہ 1 لاکھ 25 ہزار روپے بنتا ہے۔ اس طرح سے اول الذکر 75 ہزار روپے کا ودہولڈنگ ٹیکس کیپیٹل گین سمیت ہر قسم کی آمدن پر عائد ہونے والے ٹیکس میں ایڈجسٹ ہو سکتا ہے۔

سوال نمبر2:

میرا بھائی ایک نان فائلر ہے۔ اس نے فروری 2015ء میں ایک پلاٹ 60 لاکھ روپے کا خریدا، اب وہ ستمبر 2016ء میں اس پلاٹ کو ایف بی آر کی متعین کردہ قیمت پر 1 کروڑ 20 لاکھ روپے میں بیچنا چاہتا ہے۔ اس پر کتنا ٹیکس لاگو ہو گا؟

جواب:

سیکشن 236 سی کے تحت پیشگی انکم ٹیکس 2 فیصد لیا جائے گا یعنی کہ 2 لاکھ 40 ہزار کیونکہ آپ کا بھائی نان فائلر ہے اور وہ 1 کروڑ 20 لاکھ کا پلاٹ بیچ رہا ہے۔ اگر وہ ٹیکس گوشوارے جمع کروائے تو اس ٹیکس کو اس کی ٹیکس کی ذمہ داریوں میں ایڈجسٹ کیا جا سکتا ہے۔

اس جائیداد کی فروخت سے 60 لاکھ روپے کا کیپیٹل گین حاصل ہو گا اور کیونکہ یہ جائیداد جون 2016ء سے پہلے خریدی گئی تھی اس لیے اس پر کیپیٹل گین ٹیکس 5 فیصد ہو گا۔

سوال نمبر 3:

میں ایک فائلر ہوں اور میں اکتوبر 2016ء میں ایک جائیداد خریدنا چاہتا ہوں، ضلعی کلکٹر کی طرف سے جون 2016ء سے پہلے اس پلاٹ کی قیمت 45 لاکھ روپے مقرر کی گئی تھی تاہم ایف بی آر نے اس پلاٹ کی قیمت 90 لاکھ روپے مقرر کی ہے۔ کیا مجھے تمام وفاقی اور صوبائی ٹیکسز ایف بی آر کے ریٹ پر ادا کرنا ہوں گے؟

جواب:

نہیں، ایف بی آر کے ریٹس صرف وفاقی ٹیکس کے لیے لاگو ہوتے ہیں۔ آپ کے کیس میں پیشگی انکم ٹیکس سیکشن 236 کے کے تحت 2 فیصد کے حساب سے 90 لاکھ قیمت پر عائد کیا جائے گا جو کہ ایک لاکھ 80 ہزار روپے بنتا ہے۔ تاہم سٹیمپ ڈیوٹی اور دیگر صوبائی ٹیکسز کے نفاذ کے لیے ایف بی آر کے ریٹ لاگو نہیں ہوتے۔

سوال نمبر 4:

میں ایف بی آر کی مقرر کردہ قیمت پر نومبر 2016ء میں 5 کروڑ روپے کی ایک جائیداد خریدنا چاہتا ہوں اور سیکشن 236 کے کے تحت ایف بی آر کی مقرر کردہ قیمت پر پیشگی انکم ٹیکس ادا کرنا ہو گا۔ کیا اس کے باوجود کمشنر ان لینڈ ریونیو جائیداد کی مالیت کے دوبارہ تعین کا اختیار رکھتا ہے؟

جواب:

نہیں، کمشنر ایسی جائیداد کی مالیت کے تعین کا اختیار نہیں رکھتا جس کی قیمت کا تعین ایف بی آر نے کیا ہوا اور اس پر سیکشن 236 کے کے تحت پیشگی انکم ٹیکس ادا کر دیا گیا ہو۔

سوال نمبر 5:

میں ایک نان فائلر ہوں اور ایف بی آر کی مقرر کردہ قیمت 3 کروڑ روپے میں ایک جائیداد خریدنا چاہتا ہوں، مجھے سیکشن 236 کے کے تحت پیشگی انکم ٹیکس خریدتے وقت ادا کرنا ہے۔ کیا کمشنر مجھ سے اس جائیداد پر سرمایہ کاری کے ذریعے کے بارے میں سوال کر سکتا ہے؟

جواب:

جی ہاں، کمشنر ان لینڈ ریونیو غیر منقولہ جائیداد میں سرمایہ کاری کے لیے فنڈز کے ذریعے کے بارے میں سوال کر سکتا ہے اور سیکشن 111 کے تحت ایسی آمدن کے بارے میں آپ کو جواب داخل کرنے کا موقع فراہم کرے گا۔

سوال نمبر 6:

میں ایک "شہید" کے لواحقین میں سے ہوں۔ مجھے ایک پلاٹ الاٹ ہوا تھا، الاٹمنٹ آرڈر کی تصدیق شدہ کاپی میرے پاس موجود ہے۔ کیا ایسے پلاٹ کی فروخت پر کوئی ٹیکس لاگو ہوتا ہے؟

جواب:

سیکشن 236 سی کے تحت کوئی پیشگی ٹیکس رجسٹریشن کے وقت لاگو نہیں ہوگا، اسی طرح انکم ٹیکس آرڈیننس کے سیکشن 37 ون اے کے تحت کیپیٹل گین ٹیکس بھی لاگو نہیں ہوگا۔

سوال نمبر 7:

میں ایک فائلر ہوں اور اگر میں اکتوبر 2016ء میں 50 لاکھ روپے کی کوئی جائیداد خریدتا ہوں اور جولائی 2018ء میں اس جائیداد کو 1 کروڑ روپے کے عوض فروخت کرتا ہوں تو آمدن کے گوشوارے جمع کرواتے ہوئے مجھے کتنا ٹیکس ادا کرنا پڑے گا؟

جواب:

ٹیکس سال 2019ء میں کیپیٹل گین جو کہ 50 لاکھ روپے بنتا ہے پر آپ کو ساڑھے 7 فیصد کی شرح سے 3 لاکھ 75 ہزار روپے ٹیکس ادا کرنا ہوگا، اس کی وجہ یہ ہے کہ آپ یہ جائیداد دو سال سے پہلے مگر ایک سال سے زائد عرصہ بعد فروخت کر رہے ہیں۔

سوال نمبر 8:

مارکیٹ میں ایک ابہام ہے اور مختلف لوگ جائیداد کی رجسٹریشن کے وقت کیپیٹل گین ٹیکس کی ادائیگی کے حوالے سے مختلف مشورے دے رہے ہیں، قانونی پوزیشن کیا ہے؟

جواب:

سیکشن 37 ون اے کے تحت کیپیٹل گین ٹیکس جائیداد کی قیمت خرید اور قیمت فروخت کے مابین فرق پر عائد ہوتا ہے۔ رجسٹریشن کرنے والے حکام کیپیٹل گین ٹیکس وصول کرنے کے مجاز نہیں۔ رجسٹریشن حکام سیکشن 236 سی کے تحت بیچنے والے اور سیکشن 236 کے کے تحت خریدنے والے فرد سے پیشگی انکم ٹیکس وصول کرنے کے مجاز ہیں۔ اس لیے جائیداد بیچنے پر کیپیٹل گین ٹیکس انکم ٹیکس کے گوشوارے جمع کرواتے ہوئے ٹیکس گزار خود ادا کرے گا۔ مثال کے طور پر جولائی 2016ء سے جون 2017ء کے مالیاتی سال کے دوران اگر کوئی غیر منقولہ جائیداد بیچی جاتی ہے تو ٹیکس گزار ٹیکس

سال 2017ء کے انکم ٹیکس گوشوارے جمع کرواتے ہوئے سیکشن 236 سی کے تحت جمع کروائے گئے ایڈوانس ٹیکس کی ایڈجسٹمنٹ کے بعد کیپیٹل گین ٹیکس جمع کروائے گا۔

سوال نمبر 9:

میری جائیداد ایک ایسے علاقے میں ہے جہاں ایف بی آر نے غیر منقولہ جائیداد کی قیمتوں کا تعین نہیں کیا۔ میں اپنی جائیداد کو فوری فروخت کرنا چاہتا ہوں لیکن رجسٹریشن حکام مجھے تب تک انتظار کرنے کا کہتے ہیں جب تک ایف بی آر اس علاقے کے لیے قیمتوں کا تعین نہ کر دے۔ ایف بی آر اس بارے میں کیا کہتا ہے کیا مجھے قیمتوں کا تعین ہونے تک انتظار کرنا چاہیے؟

جواب:

ایف بی آر کے نوٹیفکیشن کا اطلاق ان علاقوں پر ہوتا ہے جن کا ذکر اس نوٹیفکیشن میں کیا گیا ہو۔ ایسا علاقہ جس کے لیے نوٹیفکیشن جاری نہیں کیا گیا وہ ضلعی ریونیو افسر، صوبائی یا دیگر مجاز حکام کے ماتحت ہوں گے جو کہ سٹیمپ ڈیوٹی جمع کریں گے۔

سوال نمبر 10:

میں نے جائیداد کی فروخت کے بعد 90 فیصد قیمت جون 2016ء میں وصول کرلی ہے جبکہ باقی 10 فیصد مجھے اگست 2016ء میں ملے گی، اور جائیداد کی رجسٹریشن بھی اسی وقت ہوگی۔ کیا مجھے ٹیکسز اگست 2016ء کے لیے ایف بی آر کی قیمت کے مطابق ادا کرنا ہوں گے؟

جواب:

ایف بی آر کی متعین کردہ قیمتوں کا اطلاق 31 جولائی 2016ء کے بعد ہر قسم کی غیر منقولہ جائیداد کی منتقلی پر رجسٹریشن کے وقت ہو گا، اس کا اس بات سے کوئی تعلق نہیں کہ قیمت کس وقت وصول کی گئی تھی۔ آپ کے کیس میں پیشگی انکم ٹیکس کی وصولی سیکشن 236 سی کے تحت بطور جائیداد کے فروخت کنندہ ہو گی جبکہ سیکشن 37 ون اے کے تحت کیپیٹل گین ٹیکس ایف بی آر کے مقرر کردہ ریٹس پر وصول کیا جائے گا۔ کیپیٹل گین سے حاصل ہونے والی آمدن ٹیکس سال 2017ء کے آمدن کے گوشواروں میں ظاہر کی جائے گی۔

سوال نمبر 11:

مجھے ایک سوسائٹی میں زمین الاٹ ہوئی تھی جو کہ اب میں ایک خریدار کو فروخت کرنا چاہتا ہوں۔ کیا مجھے سیکشن 236 سی کے تحت ٹیکس ادا کرنا ہو گا اور کیا مجھ پر کیپیٹل گین ٹیکس لاگو ہو گا؟

جواب:

غیر منقولہ جائیداد کے فروخت کنندہ کی صورت میں سیکشن 236 سی کے تحت پیشگی انکم ٹیکس جبکہ خریدار کی صورت میں سیکشن 236 کے کے تحت پیشگی انکم ٹیکس رجسٹریشن کے وقت لاگو ہوتا ہے۔ دونوں پیشگی ٹیکسز غیر منقولہ جائیداد کی منتقلی کی تصدیق کی صورت میں بھی لاگو ہوتے ہیں۔ آپ کے کیس میں سوسائٹی کے اندر غیر منقولہ جائیداد کی منتقلی کی تصدیق ہو گی، اس لیے سوسائٹی ودہولڈنگ ایجنٹ کے طور پر فروخت کنندہ سے سیکشن 236 سی کے تحت جبکہ خریدار سے سیکشن 236 کے کے تحت پیشگی ٹیکس وصول کرنے کی مجاز ہے۔