नेपाल सरकार
अर्थ मन्त्रालय
आन्तरिक राजस्व विभागको अत्यन्त जरुरी सूचना

नेपाल सरकारले आयकर ऐन (संशोधन सहित) २०५८ मा गैर व्यवसायिक सम्पत्ती (जग्गा तथा घरजग्गा) निसर्ग हुंदा पूँजीगत लाभ कर कट्टी गरी दाखिला गर्ने व्यवस्था गरेको छ । नेपाल सरकारले पूँजीगत लाभ कर मालपोत कार्यालयबाट रजिष्ट्रेशनका वखत कट्टी गरी दाखिला गर्ने व्यवस्था मिलाएको छ । यस व्यवस्थाको कार्यान्वयनमा एकरूपता ल्याई सम्बद्ध मालपोत कार्यालयबाट पूजीगत लाभ कर कट्टी गरी सम्बन्धित आन्तरिक राजस्व कार्यालयमा दाखिला गराउन निम्नानुसारको प्रक्रिया तोकी आयकर ऐन, २०५८ को दफा ७५ बमोजिम सार्वजनिक परिपत्र जारी गरिएको हुंदा सम्बन्धित सबैको जानकारीको लागि यो सूचना प्रकाशित गरिएको छ ।

१. पूँजीगत लाभ कर कोसंग कट्टी गर्नु पर्छ ?

- अविच्छिन्न दश वर्ष भन्दा कम अवधि स्वामित्वमा रहेको वा अविछिन्न वा पटक पटक गरी कुल दश वर्ष भन्दा कम बसोबास गरेको निजी भवन निसर्ग गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिसंग,
- एक पटक वा पटक पटक गरी एक आर्थिक वर्षमा रू. ५० लाख भन्दा बढी मूल्यमा जग्गा तथा निजी भवनको निसर्ग गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिसंग ।

२. पूँजीगत लाभमा कर कोसंग कट्टी गर्नु पर्दैन ?

- निकायहरूसंग,
- निजी भवनको हकमा अविछिन्न १० वर्ष वा सोभन्दा बढी स्वामित्व र अविछिन्न वा पटक पटक गरी १० वर्ष वा सोभन्दा बढी बसोबास गरेको वा ५० लाख भन्दा कमको जग्गा निसर्ग गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिसंग,
- तीन पुस्ताभित्र भएको खरिद, विक्रि बाहेक अन्य किसिमले हस्तान्तरण गरी निसर्ग गरेको सम्पत्तीको हकमा सो हस्तान्तरण गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिसंग,
- स्थायी लेखा नम्बर लिएका एकलौटी फर्मको नाममा रहेको जग्गा तथा घरजग्गा निसर्ग गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिसंग ।

३. आम्दानीको गणना गर्ने तरिका

- जग्गा तथा घरजग्गा निसर्ग गर्ने प्रयोजनका लागि रजिष्ट्रेशन पारित गर्दा लिखतमा उल्लेख भएको मूल्य सो जग्गा तथा घरजग्गाको निसर्ग बाट भएको आम्दानी हुन्छ ।

४. खर्चको गणना गर्ने तरिका

निम्नानुसारका रकमहरूको जोड खर्च मानिन्छ :

- जग्गा तथा घरजग्गा स्वामित्वमा आउँदाको लागत (किनेको वा आफैंले निर्माण गरेको भए परल मोल, अन्य कुनै किसिमले प्राप्त गरेको भए स्वामित्वमा आएको समयको मूल्य (मालपोल कार्यालयले रजिष्ट्रेशन पास गर्दा कायम गरेको मूल्य वा थैली) तथा २०५८ चैत्र १९ गते भन्दा अगाडी स्वामित्वमा आएको वा निर्माण भएको भए २०५८ चैत्र १९ गतेको मुल्य,
- स्वामित्वमा आउँदा देखि निसर्ग हुंदासम्मको सरकारी जरिवाना बाहेकको मालपोत तथा अन्य दस्तुर,

५. पूँजीगत लाभको गणना गर्ने तरिका

- बुंदा ३ बमोजिमको आम्दानी रकमबाट बुंदा ४ बमोजिमको कुल खर्च घटाउंदा आउने रकम (लाभ) नै मालपोत कार्यालयबाट स्रोतमा कर कट्टी गर्ने प्रयोजनका लागि पूँजीगत लाभ हो ।

६. पूँजीगत लाभ करको दर

- निसर्ग भएको जग्गा तथा घरजग्गा को स्वामित्वमा रहेको अवधि ५ वर्ष भन्दा बढी छ भने ५ प्रतिशतका दरले पूँजीगत लाभ कर लाग्दछ ।
- निसर्ग भएको जग्गा तथा घरजग्गाको स्वामित्वमा रहेको अवधि ५ वर्ष भन्दा कम छ भने १० प्रतिशतका दरले पूँजीगत लाभ कर लाग्दछ ।

७. निसर्गकर्ताबाट घोषणा गराउने

- जग्गा तथा घरजग्गा निसर्ग गर्दा पूँजीगत लाभ कर तिर्नु पर्ने दायित्व भएका प्राकृतिक व्यक्तिलाई मालपोत कार्यालयले रजिष्ट्रेशन पास गर्नु पूर्व पूँजीगत लाभको घोषणा फाराम भर्न लगाउनु पर्छ ।
- घोषणा फाराममा घोषणा बमोजिम पूँजीगत लाभकर को गणना ठिक भए नभएको मालपोत अधिकृतले जांच गरी गलत भएमा सच्याउन लगाई लाग्ने कर असुल गर्नु पर्छ ।

८. पुजीगत लाभकर दाखिला गर्ने:

- पुंजीगत लाभकर नेपाल सरकारको राजस्व खाता नं. १-१-०३-५३ मा दाखिला गर्नुपर्नेछ ।

९. जरिवाना:

- पूँजीगत लाभकर घटाउने वा कम गर्ने वा छल्ने गरी कुनै व्यवस्था गरेको भएमा आयकर ऐन २०५८ बमोजिम कारवाही हुनेछ ।

पूँजीगत लाभ कर गणनाका लागि तोकिएको फाराम भर्ने तरिका

१. **आम्दानी, खर्च र लाभको विवरण:**

- बुँदा नं. १: जग्गा तथा घरजग्गा निसर्ग हुंदा रजिष्ट्रेशन पारित गर्दा लिखतमा उल्लेख भएको मूल्य ।
- बुँदा नं. २: जग्गा तथा घरजग्गा खरिदमा देहाय खण्ड बमोजिम भएको खर्च रकम खर्च महलको अन्तिममा उल्लेख गर्ने ।
- बुँदा नं. ३: बूंदा नं. १ को आय रकम वाट बूंदा नं. २ को खर्च रकम घटाउदा हुने रकम पूँजीगत लाभको रकम महलमा उल्लेख गर्ने ।

२. **लाभमा करको गणना:**

- ५ वर्ष भन्दा बढी तर दश वर्ष भन्दा कम स्वामित्व रही निसर्ग गरेको भए बुंदा नं. ३ बमोजिम लाभ रकम उल्लेख गरि सो रकमको ५ प्रतिशतले हुने रकम कर रकम लेख्ने ।
- ५ वर्ष भन्दा कम स्वामित्व रहि निसर्ग गरेको भए लाभ रकम उल्लेख गरी सो रकमको १० प्रतिशतले हुने रकम कर रकम लेख्ने ।

३. **अन्य:**

- यदि जग्गा तथा घरजग्गा विक्रेताले यस आर्थिक वर्ष भित्र कुनै जग्गा तथा घरजग्गा निसर्ग गरेको भएमा घोषणा फाराममा जति पटक निसर्ग गरेको छ ती सबैको कूल मूल्य उल्लेख गर्नुपर्दछ । ती जग्गा तथा घरजग्गाबाट भएको पूँजीगत लाभ कर गणना गर्नको लागि छुट्टै घोषणा फाराम भर्नु पर्दछ ।
- पचास लाख रूपैंया भन्दा कम मुल्यको जग्गा तथा घरजग्गा निसर्ग गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिले रजिष्ट्रेशनका वखत "नेपाल राष्ट्र भित्र सो आ.व.मा हालको लिखित मुल्य सहित पचास लाख रूपैंया भन्दा बढीको जग्गा तथा घरजग्गा निसर्ग गरेको छैन भनी सनाखत गर्नुपर्नेछ" भन्ने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- पुंजीगत लाभ कर प्राकृतिक व्यक्तिलाई लाग्ने कर भएको हुंदा संयुक्त नाममा रहेको जग्गा तथा घरजग्गा विक्री गरेको अवस्थामा प्रत्येक प्राकृतिक व्यक्तिको आफ्नो हिस्साको बिक्री रकम रू.५० लाख वा सोभन्दा बढी भएमा पुंजीगत लाभकर लाग्ने भएकोले सोही अनुसार घोषणा गराई असुल गर्नुपर्ने हुन्छ ।
- पुंजीगत लाभ कर कट्टी गर्ने मालपोत कार्यालयले जग्गा तथा घरजग्गा निसर्ग गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिले गरेको घोषणा फाराम एक प्रति र सो बमोजिम दाखिला भएको पुंजीगत लाभ करको विवरण प्रत्येक महिना समाप्त भएको पन्ध्र दिन भित्र सम्बद्ध आन्तरिक राजस्व कार्यालयमा दाखिला गर्नुपर्नेछ ।

श्री मालपोत अधिकृतज्यू,

मालपोत कार्यालय,

....

जग्गा तथा घरजग्गा निसर्गमा भएको पूँजिगत लाभको घोषणा फाराम

(आयकर ऐन, २०५८ (संशोधन सहित) को दफा ८९ख. को प्रयोजनको लागि)

क्र.सं.	बिबरण		रकम रू.
१	आम्दानी		
२	खर्च		
	क) खरिद गरेको भए रजिष्ट्रेशन पारित लिखतमा उल्लेखित मूल्य		
	ख) भवन निर्माण गरेको भए निर्माणमा भएको लागत खर्च		
	ग) खरिद बाहेक अन्य तरिकाले स्वामित्व प्राप्त भएको भए सोको लिखत मूल्य		
	घ) सरकारी जरिवाना वाहेक तिरेको सरकारी कर, रजिष्ट्रेशन दस्तुर आदि		
३	लाभ (१-२)		

उपरोक्त लाभमा करको गणना:

विवरण	लाभ रकम	करको दर	कर रकम
पांच वर्ष भन्दा बढी स्वामित्व रहेको घरजग्गा तथा जग्गा निसर्ग		५ प्रतिशत	
पांच वर्ष भन्दा कम स्वामित्व रहेको घरजग्गा तथा जग्गा निसर्ग		१० प्रतिशत	
		जम्मा कर रकम	

निसर्ग भएको घरजग्गा वा जग्गाको विवरण:

अंचल	जिल्ला	म.न.पा./उम.न.पा. न.पा./गा.वि.स.	वडा नं./ सिट नं.	कि.नं.	घरको क्षेत्रफल	जग्गाको क्षेत्रफल	रजिष्ट्रेशन नं.

- उपर्युक्त घर मेरो स्वामित्वमा ... ... वर्ष देखि रहेको र सो घरमा मैले अविच्छिन्न वा पटक पटक गरी ... वर्ष बसोबास गरेको छु ।
- यस आर्थिक वर्षमा यस वाहेक मैले कुनै जग्गा तथा घरजग्गा बेचविखन वा हक हस्तान्तरण गरेको

छ (......), छैन (........)

<u>यदि छ भने</u>: सोको

आम्दानी	....
खर्च	(.......................)
लाभ	....

बिक्रेता (निसर्गकर्ता) को दस्तखत:

बिक्रेता (निसर्गकर्ता) को नाम: ठेगाना:

स्था. ले न.. (भएमा): मिति:

<u>**नोट:**</u> पूँजीगत लाभमा कर कट्टी हुने रकम अन्तिम रूपमा कर कट्टी हुने रकम नभएकोले यस्तो पूँजीगत लाभकर कट्टी हुने प्राकृतिक व्यक्तिले आय विवरण पेश गरी यस बमोजिम श्रोतमा भएको कर कट्टी समायोजन गर्न पाउनेछन् ।