शुक्रवार 29 मई 2015

हिन्दुस्तान

एस्टेट्स

»ई-ऑक्शन
सीडब्ल्यूजी के फ्लैट्स
पेज 04

वास्तु टिप्स

- वास्तु के अनुसार ड्रॉइंग रूम उत्तर पश्चिम यानी कि वायव्य कोण की दिशा के मध्य में होना शुभ माना जाता है।
- फर्नीचर को दक्षिण या पश्चिम दिशा में रखना अनुकूल होता है।
- ड्रॉइंग रूम में हिंसक और

रेजिडेंशियल हो या कमर्शियल, प्रॉपर्टी में निवेश करने से पहले अच्छी तरह जानकारी ले लेने में समझदारी है पेज 03

लीज पर लिए मकान पर लगे प्रॉपर्टी टैक्स को चुकाने की जिम्मेदारी किसकी होती है? जानें एक्सपर्ट की राय पेज 04



www.livehindustan.com



# सर्विस टैक्स बढ़ा तो बढ़ेगा बोझ

**जून से सर्विस टैक्स की बढ़ी दरें लागू हो जाएंगी। ऐसे में रियल एस्टेट सेक्टर का प्रभावित होना लाजिमी है। निर्माणाधीन प्रॉपर्टी में निवेश करने वाले खरीदारों को भी कुछ ज्यादा पैसे खर्च करने पड़ेंगे। राजीव रंजन का आकलन**

केंद्रीय वित्त मंत्री ने वित्तीय वर्ष 2015-16 के अपने बजट भाषण में सर्विस टैक्स को 12.36 प्रतिशत से बढ़ा कर 14 प्रतिशत करने की घोषणा की थी। बढ़ी हुई दर इसी 1 जून से लागू होगी। जाहिर है, इससे सर्विस टैक्स के दायरे में आने वाली चीजों की कीमतों में थोड़ा-बहुत इजाफा होगा। रियल एस्टेट सेक्टर भी इससे कहीं न कहीं प्रभावित होगा। मकान की कीमत समान रहने पर भी अधिक सर्विस टैक्स के रूप में खरीदारों को जेब ढीली करनी पड़ेगी। डेवलपरों की शीर्ष संस्था क्रेडाई की पश्चिमी उत्तर प्रदेश इकाई के अध्यक्ष व गुलशन होम्ज के डायरेक्टर दीपक कपूर का कहना है, 'सर्विस टैक्स बढ़ाने के फैसले से निश्चित रूप से खरीदारों पर थोड़ा आर्थिक बोझ बढ़ेगा। घर खरीदने के लिए थोड़े ज्यादा पैसे खर्च करने पड़ेंगे, साथ ही मकान से जुड़ी दूसरी सेवाओं के लिए अतिरिक्त पैसा चुकाना पड़ेगा।'

निर्माणाधीन परियोजनाओं की लागत में भी वृद्धि होगी, क्योंकि निर्माण में इस्तेमाल होने वाली कई वस्तुओं की कीमतों में भी वृद्धि होगी। रियल्टी परियोजनाओं में दी जाने वाली सुविधाओं के लिए भी अतिरिक्त राशि चुकानी पड़ेगी। गौरतलब है कि निर्माणाधीन प्रॉपर्टी के मामले में डेवलपरों द्वारा खरीदारों को मुहैया कराई जाने वाली सभी सेवाओं पर सर्विस टैक्स लागू होता है। यह बात ध्यान देने योग्य है कि सर्विस टैक्स की गणना करते समय जमीन की कीमत को शामिल नहीं किया जाता, बल्कि इसका निर्धारण निर्माण की लागत के आधार पर किया जाता है। मकान की कीमत का 25 प्रतिशत जितना होगा, सर्विस टैक्स उसके आधार पर लिया जाएगा। उदाहरण के लिए 1 करोड़ रुपये के मकान पर सर्विस टैक्स 25 लाख रुपये का 14 प्रतिशत हो जाएगा। वहीं अगर कीमत 1 करोड़ रुपये से ज्यादा है तो सर्विस टैक्स का निर्धारण कीमत के 30 प्रतिशत पर लागू होगा। वर्तमान में सर्विस टैक्स की दर 12.36 फीसदी है। इस लिहाज से एक करोड़ रुपये तक की कीमत के मकान पर सर्विस टैक्स उसकी कुल कीमत का 3.09 प्रतिशत (प्रॉपर्टी की कीमत के 25 प्रतिशत का 12.36 प्रतिशत) है। अगर प्रॉपर्टी की कीमत एक करोड़ से ज्यादा है तो सर्विस टैक्स 3.71 प्रतिशत (प्रॉपर्टी की कीमत के 30 प्रतिशत का 12.36 प्रतिशत) है।

जून की पहली तारीख से एक करोड़ रुपये तक के मकान पर सर्विस टैक्स उसकी कुल कीमत का 3.50 प्रतिशत (प्रॉपर्टी की कीमत के 25 प्रतिशत का 14 प्रतिशत) हो जाएगा। एक करोड़ रुपये से ज्यादा के मकान के लिए यह 4.2 फीसदी (प्रॉपर्टी की कीमत के 30 प्रतिशत का 14 प्रतिशत) होगा। कानूनी शुल्क, संपत्ति का मूल्यांकन करने वाले की सेवाओं, प्रॉपर्टी एजेंट, घर के बीमा और बैंक लोन आदि के लिए भी अधिक सर्विस टैक्स देना पड़ेगा।

## नई दरों पर कितना आएगा अंतर

| बीएसपी (रुपयों में) | मौजूदा दर (सर्विस टैक्स) | मौजूदा राशि (रुपयों में) | नई दर (सर्विस टैक्स) | नई राशि (रुपयों में) | अंतर (रुपयों में) |
|---|---|---|---|---|---|
| 25 लाख | 3.09% | 77,250 | 3.50 % | 87,500 | 10,250 |
| 50 लाख | 3.09% | 1,54,500 | 3.50 % | 1,75,000 | 20,500 |
| 75 लाख | 3.09% | 2,31,750 | 3.50 % | 2,62,500 | 30,750 |
| 1 करोड़ | 3.09% | 3,09,000 | 3.50 % | 3,50,000 | 41,000 |
| 1.5 करोड़ | 3.71% | 5,56,000 | 4.20 % | 6,30,000 | 74,000 |
| 2 करोड़ | 3.71% | 7,42,000 | 4.20 % | 8,40,000 | 98,000 |

प्रॉपर्टी की बेसिक सेल प्राइस पर विभिन्न कीमतों के मकान पर कितना अतिरिक्त सर्विस टैक्स देना पड़ेगा, इसे दी गई तालिका से समझा जा सकता है। इसमें पार्किंग, पीएलसी, क्लब सदस्यता आदि शामिल नहीं हैं।

ताशी ग्रुप के सीनियर वाइस प्रेसिडेंट संजय खोरान कहते हैं, 'सर्विस टैक्स को 14 फीसदी करने से खरीदारों और रियल एस्टेट सेक्टर की सेवाएं लेने वालों के खर्च में वृद्धि होगी। इससे इस सेक्टर पर दबाव बढ़ेगा और मांग पर नकारात्मक प्रभाव पड़ेगा।' एमएमआर ग्रुप के सीएमडी महिपाल राघव का कहना है, 'इससे खरीदारों की जेब पर भार और बढ़ जाएगा, क्योंकि खरीदार प्रॉपर्टी की ऊंची कीमतों से पहले से ही प्रभावित हैं और दूसरे 1 जून से सर्विस टैक्स भी बढ़ रहा है।' वहीं साया होम्स के एमडी विकास भसीन मानते हैं कि यह वृद्धि वित्त मंत्री के बजट भाषण के बाद ही तय हो गई थी। इससे जून से प्रॉपर्टी की मांग में कमी आना स्वाभाविक है।

बहरहाल सर्विस टैक्स की वृद्धि से उन लोगों को कोई फर्क नहीं पड़ेगा, जिन्हें अपने घर का कब्जा मिल चुका है या जो 'रेडी टू मूव इन' प्रॉपर्टी खरीदने वाले हैं या खरीद चुके हैं या फिर जिस प्रोजेक्ट में उन्होंने मकान खरीदा है, जिसे कम्प्लीशन सर्टिफिकेट मिल चुका है। पर यह तय है कि निर्माणाधीन प्रॉपर्टी खरीदने वाले को ज्यादा पैसा खर्च करना पड़ेगा।

swarneempropmart.com
buy/sell your property
Call 9266440000