

समक्ष - जी.सी.मितल और एस.एस.सोढ़ी जे.जे.

आयकर आयुक्त, हरियाणा एवं चंडीगढ़, रोहतक - आवेदक

बनाम

मेसर्स आनंद रबर एंड प्लास्टिक्स (पी) लिमिटेड - प्रतिवादी

आयकर संदर्भ संख्या 82 से 84 ऑफ़ 1978

7 नवम्बर 1988.

आयकर अधिनियम (XLIII ऑफ़ 1961)– धारा 256(1) - निर्धारिती को भारी घाटा हो रहा है - कारखाने का पिछला शेड पट्टे पर दिया गया है - किराये की आय - क्या उसे व्यावसायिक आय के रूप में माना जा सकता है।

अभिनिर्णित - पूरे परिसर का उपयोग निर्धारिती द्वारा अपनी फैक्ट्री चलाने के लिए किया जा रहा था, लेकिन भारी घाटे के कारण, उत्पादन कम हो गया था, जिसके परिणामस्वरूप नुकसान को कम करने के लिए पीछे के हिस्से को अस्थायी रूप से वाणिज्यिक संपत्ति के रूप में पट्टे पर दिया गया था। इसलिए, आय को व्यावसायिक आय मानने में न्यायाधिकरण सही था। इसके अलावा, इस मामले के विशिष्ट तथ्यों पर हमारी राय है कि कानून का शायद ही कोई प्रश्न उठता है और मोटे तौर पर यह तथ्य का प्रश्न है।

(पैरा 6)

आईटीए में उत्पन्न होने वाले कानून के निम्नलिखित प्रश्न पर राय के लिए आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण चंडीगढ़ बेंच द्वारा आयकर अधिनियम, 1981 की धारा 256(1) के तहत संदर्भ।

1975-76 की संख्या 1091 और 1976-77 की 816 और 1152 माननीय उच्च को

चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा न्यायालय की राय जानने के लिए:

“क्या तथ्यों और मामले की परिस्थितियों के आधार पर, न्यायाधिकरण यह मानने में कानूनन सही था कि मूल्यांकन वर्ष 1971-72, 1973-74 और 1974-75 के लिए निर्धारित-कंपनी द्वारा प्राप्त किराये की आय को किराए पर देने से फैक्ट्री भवन का एक हिस्सा 'व्यावसायिक आय' का गठन करता है?

अपीलकर्ता/याचिकाकर्ता के लिए अशोक भान, वरिष्ठ अधिवक्ता और अजय मित्तल, अधिवक्ता।

प्रतिवादी की ओर से एस.एस. महाजन, वकील।

### निर्णय

गोकल चंद मित्तल, जे.

(1) आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण चंडीगढ़ बेंच ने इस न्यायालय की राय के लिए

निम्नलिखित प्रश्न भेजा है: -

“क्या तथ्यों और मामले की परिस्थितियों के आधार पर, न्यायाधिकरण यह मानने में कानूनन सही था कि मूल्यांकन वर्ष 1971-72, 1973-74 और 1974-75 के लिए निर्धारिती-कंपनी द्वारा प्राप्त किराये की आय को किराए पर देने से फैक्ट्री भवन का एक हिस्सा 'व्यावसायिक आय' का गठन करता है?

मेसर्स आनंद रबर एंड प्लास्टिक्स (पी.) लिमिटेड, फ़रीदाबाद, निर्धारिती एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी है जिसे वर्ष 1963 में निगमित किया गया था। कंपनी के उद्देश्यों में प्राकृतिक और सिंथेटिक रबर घटकों, गद्दे, तकिए से सभी प्रकार के रबर के सामान का निर्माण शामिल था। चादरें और समाधान आदि। वस्तुओं को पूरा करने के लिए निर्धारिती ने साइकिल और रिक्शा, टायर, रबर शीट आदि के निर्माण के लिए एक संयंत्र स्थापित किया। कारखाने के परिसर में तीन हिस्से शामिल थे, मुख्य भवन, सामने का शेड और पीछे का शेड। मुख्य भवन का क्षेत्रफल 12500 वर्ग मीटर था। फीट, सामने का शेड 6000 वर्ग मीटर। फीट और पिछला शेड 4000 वर्ग मीटर। पैर। पहले कुछ वर्षों में, विभिन्न कठिनाइयों और उत्पादों की गुणवत्ता अच्छी न होने के कारण करदाता को भारी नुकसान हुआ। परिणामस्वरूप, यह वित्तीय कठिनाइयों में पड़ गया। घाटे को कम करने के लिए उत्पादन कम कर दिया गया, जिसके परिणामस्वरूप पिछला शेड अधिशेष हो गया और व्यापारिक घाटे को कम करने के लिए, पीछे के शेड को 11 महीने की अवधि के लिए रुपये के मासिक किराए पर पट्टे पर दिया गया। मेसर्स माहेश्वरी एंड कंपनी प्राइवेट लिमिटेड को 1,480 - 1 सितंबर, 1970 को लीज डीड के माध्यम से। मूल्यांकन वर्ष

1971-72 के लिए, किराये की आय रु। 10,720 को व्यावसायिक आय के एक हिस्से के रूप में दिखाया गया था, लेकिन आयकर अधिकारी ने किराये की आय को 'संपत्ति' के तहत आय के रूप में माना और मरम्मत के लिए 1/6 की अनुमति देने के बाद, शेष राशि को कर योग्य मात्रा में शामिल किया गया था।

(2) निर्धारण वर्ष 1972-73 के लिए किराये की आय को निर्धारिती द्वारा 'व्यवसाय' शीर्षक के तहत दिखाया गया था और इस बार आयकर अधिकारी ने निर्धारिती के दावे को स्वीकार कर लिया।

(3) अगले दो मूल्यांकन वर्षों 1973-74 और 1974-75 के लिए निर्धारिती ने किराये की आय को व्यावसायिक आय के रूप में दावा किया लेकिन आयकर अधिकारी ने इसे स्वीकार नहीं किया और मरम्मत आदि के लिए किराये की आय से अनुमेय कटौती की अनुमति देने के बाद भी वही किया। इसे 'अन्य स्रोतों' के अंतर्गत आय के रूप में माना गया था, न कि व्यावसायिक आय के रूप में। वर्ष 1971-72, 1973-74 और 1974-75 के लिए, निर्धारिती ने मामले को अपीलीय सहायक आयुक्त के समक्ष अपील में ले लिया, जिन्होंने निर्धारिती के तर्क को स्वीकार कर लिया और माना कि कारखाने के परिसर को पट्टे पर देने से संपत्ति समाप्त नहीं होगी। वाणिज्यिक संपत्ति हो और किराये की आय को व्यवसाय से होने वाली आय के रूप में माना जाए। उपरोक्त के विरुद्ध राजस्व न्यायाधिकरण के समक्ष अपील में आया। मामले पर विचार करने पर ट्रिब्यूनल ने निम्नलिखित निष्कर्ष दर्ज किए: -

“हमने पक्षों को सुना है और मामले पर विचार किया है। हमारा विचार है कि विभाग के पास कोई मजबूत मामला नहीं है और निर्धारिती को सफल होना ही चाहिए। जैसा कि निर्धारिती के विद्वान वकील ने कहा था, विद्वान विभागीय प्रतिनिधि तथ्यों का खंडन करने की स्थिति में नहीं था। इसमें कोई विवाद नहीं है कि करदाता को भारी घाटा हुआ था। दरअसल, वर्ष 1973-74 की आय की गणना करते समय। आयकर अधिकारी ने रुपये की राशि समायोजित की। पहले के वर्षों में अग्रेषित घाटे के लिए 23,537 रुपये थे और 1974-75 में, अग्रेषित घाटा 2,30,474 रुपये का था। 1974-75 में, परिणामी व्यावसायिक हानि 1,08,600 की गणना आयकर अधिकारी द्वारा रुपये में की गई थी। हम अपीलीय सहायक आयुक्त से सहमत हैं कि वाणिज्यिक संपत्ति के एक हिस्से को अस्थायी पट्टे पर देने से वाणिज्यिक संपत्ति का वह हिस्सा घरेलू संपत्ति में तब्दील नहीं हो जाएगा, जिससे होने वाली आय की गणना केवल 'संपत्ति से आय' के रूप में की जा सकती है। निर्धारिती ने अपीलीय सहायक आयुक्त के समक्ष कई निर्णयों पर भरोसा किया था। वास्तव में, इसमें कोई विवाद नहीं हो सकता है कि ऐसी परिस्थितियों में, वाणिज्यिक संपत्ति के एक हिस्से को किराए पर देने से होने वाली किराया आय को पट्टेदार की व्यावसायिक आय के रूप में माना जाएगा। फ़ैक्टरी भवन के मुख्य भाग का उपयोग निर्धारिती कंपनी द्वारा अपनी व्यावसायिक गतिविधियों के लिए जारी रखा गया था और भवन का केवल वह भाग जिसका उपयोग निर्धारिती कंपनी द्वारा नहीं किया

जा सकता था, उसे कुछ समय के लिए किसी अन्य विनिर्माण कंपनी को दे दिया गया था। चिंता। तदनुसार, हमें इस संबंध में अपीलीय सहायक आयुक्त के आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं दिखता और हम इसे बरकरार रखते हैं।"

परिणामस्वरूप, अपीलीय सहायक आयुक्त द्वारा दिया गया निर्णय ट्रिब्यूनल द्वारा बरकरार रखा गया।

(4) पक्षों के विद्वान वकील को सुनने और मामले पर विचार करने के बाद, हमारा विचार है कि मामले के तथ्यों पर ट्रिब्यूनल का यह मानना सही था कि निर्धारिती द्वारा प्रश्नगत तीन वर्षों के लिए किराये की आय प्राप्त की गई थी। फ़ैक्टरी भवन के एक हिस्से को किराये पर देने से व्यावसायिक आय प्राप्त होती थी। पहले के निर्णयों में से एक सुप्रीम कोर्ट द्वारा न्यू सावन शुगर एंड गुड रिफाइनिंग कंपनी लिमिटेड बनाम सी.आई.टी. मामले में दिया गया था। कलकत्ता<sup>1</sup>, जिसमें पूरे कारखाने के परिसर को किराए पर देने पर प्राप्त किराये की आय को अन्य स्रोत से किराये की आय माना गया था, न कि व्यावसायिक आय। दिल्ली उच्च न्यायालय ने सी.आई.टी. दिल्ली-11 बनाम सुपरफाइन केबल्स प्राइवेट लिमिटेड<sup>2</sup>, के पास इस मामले से निपटने का अवसर था और बड़ी संख्या में अधिकारियों का जिक्र करने के बाद निम्नलिखित निष्कर्ष पर पहुंचे: -

---

<sup>1</sup> (1969) 74 ITR 7

<sup>2</sup> (1955) 154 ITR 532

“इस प्रकार, प्रत्येक मामले में, यह देखा जाना चाहिए कि क्या संपत्ति को किराए पर देकर उसका व्यावसायिक उपयोग किया जा रहा है या क्या इसे किराए का आनंद लेने के उद्देश्य से किराए पर दिया जा रहा है। दोनों के बीच अंतर बहुत सीमित है और यह प्रत्येक मामले के विशिष्ट तथ्यों पर निर्भर करता है।”

(5) दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष भी, पूरे कारखाने के परिसर को किराए पर दे दिया गया था और यह दिखाने के लिए कोई सामग्री नहीं थी कि किराए पर देना व्यावसायिक प्रेरणा थी और इसलिए, इसे "अन्य स्रोतों" से आय के रूप में माना गया था।

(6) मामले के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि पूरे परिसर का उपयोग निर्धारिती द्वारा अपने कारखाने को चलाने के लिए किया जा रहा था, लेकिन भारी नुकसान के कारण उत्पादन कम हो गया था, जिसके परिणामस्वरूप नुकसान को कम करने के लिए पीछे के हिस्से को अस्थायी रूप से पट्टे पर दिया गया था। एक व्यावसायिक संपत्ति के रूप में बाहर। इसलिए, आय को व्यावसायिक आय मानने में न्यायाधिकरण सही था। इसके अलावा, इस मामले के विशिष्ट तथ्यों पर हमारी राय है कि कानून का शायद ही कोई प्रश्न उठता है और मोटे तौर पर यह तथ्य का प्रश्न है।

(7) तदनुसार, हम प्रश्न का उत्तर सकारात्मक में देते हैं, अर्थात्, राजस्व के विरुद्ध, लेकिन लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं देते।

**अस्वीकरण :** स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

रितिज़ अरोड़ा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(TRAINEE JUDICIAL OFFICER)

(हरियाणा)