वी. रामास्वामी से पहले, सी.जे. और जी. आर. मजीठिया, जे.

आयकर आयुक्त, आवेदक।

बनाम

श्री। न्यायमूर्ति पी. सी. जैन, प्रतिवादी।

1978 का आयकर संदर्भ संख्या 51;

1 जून 1989.

आयकर अधिनियम (1961 का XLIII)—एस.एस. 22, 23 और 24–आय से गृह संपत्ति–वार्षिक किराये का मूल्य–ऐसे मूल्य का निर्धारण–ऐसे मूल्य का निर्धारण करते समय कटौती की अनुमति है।

माना गया कि आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 22 प्रदान करती है-ईडी कि गृह संपत्ति से आयकर के दायरे में आने वाला मुनाफा ऐसी गृह संपत्ति के वार्षिक मूल्य में, धारा 23 के अनुसार प्रावधान किया गया है|वार्षिक मूल्य कैसे निर्धारित किया जाना है, कटौतियों के लिए एस. '24 गृह संपत्ति से आय की गणना में किया जाना चाहिए। अगर घर संपत्ति वह नहीं है जो दूसरे खंड (बी) के अंतर्गत आएगी परंतुक, फिर 'मुख्य भाग, संपत्ति का वार्षिक मूल्य' के अंतर्गत इसका निर्धारण तब किया जाएगा जब इसे किराए की प्राप्ति की राशि पर किराये पर दिया जाएगा-एड या जहां संपत्ति किराए पर नहीं दी गई है, वह राशि जिसके लिए प्रो-उम्मीद की जा सकती है कि पर्टी साल-दर-साल जाने देगी।धारा 24 के तहत प्रदान की गई कटौतियाँ भी 'से' की जानी होंगी ऐसी राशि या योग जैसा कि ऊपर बताया गया है। हमारे विचार में, पार-राशि की अनुमति देते समय देनदार का ऐसा इरादा नहीं हो सकता था|धारा 24 के तहत उधार ली गई पूंजी पर देय ब्याज की कटौती की जाएगी ऐसी इमारत के संबंध

में, इस तरह का लाभ छीनना चाहता था|किसी भवन के संबंध में जो दूसरे परंतुक के अंतर्गत आएगा वह धारा, स्पष्ट रूप से इस कारण से कि दोनों उधार ली गई पूंजी हैं और ऐसी उधार ली गई पूंजी पर ब्याज का भुगतान किया जाता है। इसके अलावा,धारा 23 का प्रावधान स्वयं धारा 22 के प्रयोजन के लिए है जैसा कि विशेष रूप से कहा गया है|इसलिए, यह संदर्भित कटौतियों को प्रभावित नहीं कर सका धारा 24 में। न ही केवल कटौती को प्रतिबंधित करने का कोई कारण है|संपत्ति से आय की सीमा तक, उससे अधिक नहीं।

आयकर एजेंट, 1961 की धारा 256(1) के तहत संदर्भ आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण, चंडीगढ़ बेंच माननीय को निम्नलिखित की राय के लिए पंजाब एवं हरियाणा उच्च न्यायालय से संपर्क करें ट्रिब्यूनल के आदेश दिनांकित lOth से उत्पन्न होने वाले कानून के प्रश्न जनवरी, 1978 में आर.ए. 1977-78 का क्रमांक 123 आई.टी.ए. 1977-78 का क्रमांक 412,मूल्यांकन वर्ष 1974-75.

1) क्या, तथ्यों और मामले की परिस्थितियों के आधार पर,न्यायाधिकरण उस शब्द को मानने में कानूनन सही था|दूसरे परंतुक की अंतिम पंक्ति में "आय" का प्रयोग किया गया है|एल.टी. की धारा 23(1) के लिए अधिनियम, 1961 का अर्थ है 'वार्षिक किराया देना' कीमत' ?

2) यदि उपरोक्त प्रश्न का उत्तर सकारात्मक है,तो न्यायाधिकरण नुकसान की अनुमति देने में कानूनन सही था|गृह संपत्ति से एएलवी रुपये से अधिक। 2,089 रुपये की कटौती की अनुमति के बाद. धारा 23(1) के तहत 1,200 अधिनियम का?

श्री अशोक भान, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री ए.के.मित्तल, अधिवक्ता उसके साथ, अपीलकर्ताओं के लिए। प्रतिवादियों की ओर से अधिवक्ता आर.एस. औलख।

## निर्णय

वी. रामास्वामी, सी.जे.

दो संदर्भ (1978 का आई.टी.आर. संख्या 51 और 1978 का आई.टी.आर. संख्या 168,1980) आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 256(1) के अंतर्गत संबंधित है|निर्धारण वर्ष क्रमशः 1974-75 और 1975-76। में प्रथम सन्दर्भ में कानून के निम्नलिखित दो प्रश्नों का उल्लेख किया गया है-न्यायाधिकरण द्वारा संपादित:-

(i)चाहे तथ्यों पर हो या मामले की परिस्थितियों पर,न्यायाधिकरण उस शब्द को मानने में कानूनन सही था|दूसरे परंतुक की अंतिम पंक्ति में "आय" का प्रयोग किया गया है|आईटी की धारा 23(1) के अनुसार अधिनियम, 1961 का अर्थ है वार्षिक किराया-आईएनजी मूल्य' ?

(ii)यदि उपरोक्त प्रश्न का उत्तर सकारात्मक है,क्या न्यायाधिकरण हानि की अनुमति देने में कानूनन सही था|जो गृह संपत्ति से एएलवी से अधिक है|रु. रुपये की कटौती की अनुमति के बाद 2089. 1,200 के तहत अधिनियम की धारा 23(1)?"

(2) निर्धारण वर्ष 1975-76 से संबंधित संदर्भ में,हालांकि एक सारगर्भित प्रश्न का उल्लेख किया गया है-खंड वही है और वह प्रश्न इस प्रकार है: -

"क्या, तथ्यों पर और मामले की परिस्थितियों में,ट्रिब्यूनल ने रुपये के नुकसान की अनुमति देकर कानून में गलती की। 1,-000 में एक नवनिर्मित संपत्ति से होने वाले नुकसान का प्रतिनिधित्व करना 'कुल आय की गणना यह मानकर की जाती है दूसरे परंतुक की अंतिम पंक्ति में 'आय' शब्द का प्रयोग किया गया है|आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 23(1) के अनुसार होना चाहिए|इसका अर्थ 'वार्षिक किराया मूल्य' माना जाता है।"

(3)निर्धारण वर्ष 1974-75 के लिए, निर्धारिती, जो एक है,व्यक्ति ने रुपये के नुकसान का खुलासा किया था। उनके घर के संबंध में 2,089 संपत्ति संख्या-

707, सेक्टर 8-बी, चंडीगढ़, जिसे किराये पर दिया गया था|उनके द्वारा रुपये के मासिक किराये पर. निम्नलिखित के आधार पर 700 गणना :–

(4) आयकर अधिकारी ने अपने आदेश दिनांक 7 जनवरी 1976 द्वारा, रुपये के नुकसान का दावा खारिज कर दिया। 2,089 पूरी तरह से उस आधार पर रुपये की कटौती का दावा करने के बाद. की धारा 23(1) के तहत 1200 रु अधिनियम के दृष्टिगत उक्त सम्पत्ति से किसी प्रकार की हानि की अनुमति नहीं दी जा सकती,धारा 23 की उपधारा (1) के दूसरे परंतुक के प्रावधानों पर हालाँकि, अपील, अपीलीय सहायक आयुक्त ने इसे माना न ही धारा 23 की उपधारा (1) के प्रावधान इसकी गारंटी देते हैं,न ही अनुमति न देने का कोई तर्क या कारण था|हानि विशेष रूप से धारा 24 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए। न्यायाधिकरणअपीलीय सहायक आयुक्त के विचार से सहमत हुए निर्धारिती द्वारा किये गये दावे को स्वीकार कर लिया। के कहने पर राजस्व, निर्धारण वर्ष 1974-75 से संबंधित दो प्रश्न ट्रिब्यूनल द्वारा संदर्भित किया गया था|

(5) निर्धारण वर्ष 1975-76 के संबंध में भी, आय-कर अधिकारी ने रुपये के नुकसान का दावा खारिज कर दिया। के संबंध में 1,057 वही घर की संपत्ति. के विरुद्ध निर्धारिती की अपील आयकर आयुक्त बनाम श्री न्यायमूर्ति पी. सी. जैन (वी. रामास्वामीसी.जे.)उस मूल्यांकन आदेश को एक अलग अपीलीय सहायता द्वारा सुना गया था-तत्काल आयुक्त, जो, पहले के आदेश के संदर्भ के बिना पुनःकर निर्धारण वर्ष 1974-75 का हवाला देते हुए अपील खारिज कर दी।निर्धारिती ट्रिब्यूनल के समक्ष अपील में गया। जब तक आदेशों के लिए अपील आई, राजस्व द्वारा अपील दायर की गई-निर्धारण वर्ष 1974-75 का बकाया पहले ही निपटाया जा चुका था और पहले के फैसले के बाद, ट्रिब्यूनल ने दावे को स्वीकार कर लिया निर्धारिती की और रुपये की हानि की अनुमति दी. 1,057. उदाहरण पर राजस्व का, जैसा कि मूल्यांकन के लिए ऊपर दिया गया प्रश्न है| वर्ष 1975-76 को धारा 256(1) के तहत इस न्यायालय में संदर्भित किया गया है।

(6) गृह संपत्ति के संबंध में कोई विवाद नहीं है, जिसके नुकसान का दावा किया गया है, वह एक आवासीय इकाई है|जिसका निर्माण कार्य अप्रैल 1961 के पहले दिन के बाद शुरू हुआ और काम-मार्च, 1970 के 31वें दिन के बाद पूरा

हुआ और इसलिए यह एक है|किस मामले में उप-धारा (1) के दूसरे परंतुक का खंड (बी)।धारा 23 लागू है|

(7) धारा 22 में प्रावधान है कि समर्थक का वार्षिक किराया मूल्य-किसी भी इमारत से बनी संपत्ति आयकर के दायरे में आएगी "गृह संपत्ति से आय" शीर्षक के अंतर्गत। यह वार्षिक किराया मूल्य उपधारा में दिए गए भत्तों के अधीन कर योग्य है(1) धारा 24 की|

(8) धारा 24 के अंतर्गत, आय मद के अंतर्गत प्रभार्य"गृह संपत्ति से आय" की गणना करने के बाद की जाएगी उस धारा की उपधारा (1) में कटौती प्रदान की गई है। धारा के अंतर्गत(vi) उस उपधारा की, जहां संपत्ति अर्जित की गई है या उधार ली गई पूंजी से निर्मित, किसी भी ब्याज भुगतान की राशि-ऐसी पूंजी पर बकाया रकम घर से होने वाली आय से काट ली जाएगी संपत्ति। वह ब्याज रुपये के रूप में दिखाया गया था। 7,689 के लिए आकलन वर्ष 1974-75, जो हमने ऊपर निकाला है।धारा 23 वार्षिक किराये मूल्य के निर्धारण का प्रावधान करती है।उपधारा (1) का मुख्य भाग निम्नलिखित उद्देश्यों के लिए प्रदान करता है|धारा 22 के अनुसार किसी भी संपत्ति का वार्षिक मूल्य माना जाएगा वही जिसके लिए संपत्ति से यथोचित अपेक्षा की जा सकती है|साल-दर-साल या जहाँ संपत्ति किराये पर दी जाती है और वार्षिकउसके संबंध में मालिक द्वारा प्राप्त या प्राप्य किराया शामिल है|खंड (ए) में निर्दिष्ट राशि से अधिक, प्राप्त राशि या प्राप्य उपधारा के दूसरे परंतुक का प्रासंगिक भाग धारा 23 के (1) को इस स्तर पर आसानी से निर्धारित किया जा सकता है|

“बशर्ते कि वार्षिक मूल्य जैसा निर्धारित किया गया हो यह उपधारा,

(a) एक्स xxxxxxxx

(b) एक या अधिक आवास वाली इमारत के मामले में-डेंटल इकाइयाँ, जिनका निर्माण इसके बाद शुरू होता है|1 अप्रैल, 1961, और 3.1 के बाद पूरा हुआ मार्च, 1970 के दिन से पाँच वर्ष की अवधि के लिएभवन निर्माण पूर्ण होने की तिथि कम की जाएकुल योग के बराबर राशि-

(i) किसी आवासीय इकाई के संबंध में जिसका वार्षिक मूल्य जैसा कि निर्धारित किया गया है एक हजार दो से अधिक नहीं है|सौ रुपये, ऐसे वार्षिक मूल्य की राशि;

(ii) किसी आवासीय इकाई के संबंध में जिसका वार्षिक मूल्य जैसा कि निर्धारित किया गया है एक हजार दो सौ से अधिक है|रुपये, एक हजार दो सौ की रकम रुपये, तो, तथापि, कि आय के संबंध में खंड (ए) या में निर्दिष्ट कोई भी आवासीय इकाई खंड (बी) किसी भी स्थिति में हानि नहीं है।

इस प्रकार, जबकि धारा 22 में प्रावधान है कि लाभ प्रभार्य है|गृह संपत्ति से आयकर ऐसे घर का वार्षिक मूल्य है| संपत्ति, धारा 23 में यह प्रावधान है कि वार्षिक मूल्य कैसा होना चाहिए|गणना में की जाने वाली कटौतियों के लिए धारा 24 निर्धारित की गई है|गृह संपत्ति से आय. यदि घर की संपत्ति एक नहीं है|जो दूसरे परंतुक के खंड (बी) के अंतर्गत आएगा|मुख्य भाग, संपत्ति का वार्षिक मूल्य निर्धारित किया जाएगा|जब इसे प्राप्त किराए की राशि पर किराए पर दिया जाता है या जहां संपत्ति को किराये पर नहीं दिया जाता, वह राशि जिसके लिए संपत्ति किराये पर दी जा सकती है|उचित रूप से साल-दर-साल जाने की उम्मीद की जानी चाहिए। कटौतियाँ धारा 24 के तहत प्रावधान भी ऐसे ही बनाना होगा राशि या योग जैसा कि ऊपर बताया गया है। हमारे विचार में पार्लिया-राशि की अनुमति देते समय विभाग का ऐसा इरादा नहीं हो सकता था|उधार ली गई पूंजी पर देय ब्याज की धारा के तहत कटौती की जाएगी|24 ऐसी इमारत के संबंध में, इस तरह का लाभ छीनना चाहता था|किसी भवन के संबंध में जो दूसरे परंतुक के अंतर्गत आएगा|वह खंड, स्पष्ट रूप से इस कारण से कि दोनों उधार ली गई पूंजी हैं, और ऐसी उधार ली गई पूंजी पर ब्याज का भुगतान किया जाता है।इसके अलावा, प्रावधान धारा 23 स्वयं धारा 22 के प्रयोजन के लिए है जैसा कि विशेष रूप से कहा गया है|उसमें और इसलिए, यह संदर्भित कटौतियों को प्रभावित नहीं कर सका धारा 24 में। न ही कटौती को प्रतिबंधित करने का कोई कारण है; केवल संपत्ति से आय की सीमा तक, उससे अधिक नहीं। में इस सेट अप का प्रकाश, धारा 23 की उपधारा (1) का परंतुक विष निवारक के रूप में पढ़ा, व्याख्या और समझा जाएगा-वार्षिक मूल्य का

निष्कर्षण और, इसलिए, वह भाग जो संदर्भित है|कि “किसी भी आवासीय इकाई के संबंध में आय निर्दिष्ट है|खंड (ए) या खंड (बी) "किसी भी स्थिति में हानि नहीं है" केवल संबंधित होगा मुख्य के सन्दर्भ में वार्षिक मूल्य का निर्धारण करना धारा 23 की उप-धारा (1) का भाग और प्रयोजनों के लिए नहीं की जा सकने वाली कटौतियों की कुल राशि की स्वीकार्यता धारा 24 के तहत। वास्तव में दूसरा परंतुक विशेष रूप से यह बताता है|"इस उप-धारा के तहत निर्धारित वार्षिक मूल्य होगा"।खंडों में निर्दिष्ट मात्राओं से कम किया गया। यह सच है, जैसे राजस्व के विद्वान वकील द्वारा बताया गया कि शब्द-यदि ऐसा करना होगा तो "किसी भी स्थिति में हानि नहीं होगी" अर्थहीन होगा केवल धारा 23 के प्रावधानों तक ही सीमित है। ऐसा हो सकता है, लेकिन उस आधार पर, हम धारा 23 का दायरा नहीं बढ़ा सकते धारा 24 के तहत कटौतियों की प्रयोज्यता को प्रतिबंधित करें बता दें कि धारा 23 स्वयं कोई प्रतिबंध नहीं लगाती है-उसमें उल्लिखित कटौतियों पर कोई रोक नहीं थी, न ही इसका विषय था उस धारा के प्रावधानों को धारा 23 के प्रावधानों पर दूसरी ओर, जब उस श्रेणी का कोई प्रतिबंध लगाया जाना हो,जैसा कि उप-धारा (2) से देखा गया है, अनुभाग को विशेष रूप से संदर्भित किया गया है धारा 24. यदि संसद का कोई इरादा था उन कटौतियों को प्रतिबंधित करें, जो धारा 24 में की जा सकती थीं,अपने आप। यह भी ध्यान दिया जा सकता है कि कराधान कानूनों द्वारा (संशोधन-उल्लेख) अधिनियम, 1984, उपधारा (1) के दूसरे परंतुक का अंतिम भाग धारा 23 को हटा दिया गया और इससे संबंधित व्याख्यात्मक नोट इसे इस प्रकार पढ़ा जाता है:-

“9.2. आशंका व्यक्त की गई थी कि उपरोक्त उद्धृत शब्दों का अर्थ यह लगाया जा सकता है कि कोई हानि नहीं होगी ऐसी नई आवासीय इकाइयों के संबंध में भी अनुमति दी जाए जब अन्य कटौतियों के परिणामस्वरूप हानि उत्पन्न हो सकती है|उदाहरण के लिए, निर्धारिती द्वारा दावा किया गया ब्याज आवास निर्माण के प्रयोजनों के लिए उधार ली गई पूंजी-दंत चिकित्सा भवन. किसी भी विवाद को दूर करने की दृष्टि से-इस मामले में संदेह या संदेह, ऊपर उद्धृत शब्द उपरोक्त दूसरे परंतुक से हटा दिया गया है।'इससे यह सुनिश्चित होगा कि कटौती स्वीकार्य है|आय की धारा 24 के प्रावधानों के तहत निर्धारिती-

गृह संपत्ति से आय की गणना में कर अधिनियम के वार्षिक किराये मूल्य तक सीमित नहीं होगा घर की संपत्ति के रूप में बाद में उपलब्ध कराने के लिए पहुंचे उक्त दूसरे प्रावधान के तहत कटौती।"

यह व्याख्यात्मक नोट और दो पंक्तियों का विलोपन परंतुक का अंत ही प्रावधान के वास्तविक दायरे को सामने लाता है| इसे पूरी तरह से स्पष्ट करने के लिए उन्होंने इसे छोड़ दिया है प्रावधान।

(9) इसलिए, हमारा विचार है कि जिस नुकसान का दावा किया गया है|निर्धारिती स्वीकार्य है। तदनुसार, हम प्रश्नों का उत्तर देते हैं|वर्ष 1974-75 के संबंध में सकारात्मक और मूल्यांकन वर्ष 1975-76 के लिए संदर्भित प्रश्न नकारात्मक है और निर्धारिती के पक्ष में। करदाता उसका हकदार होगा लागत. वकील की फीस रु. 500 (एक सेट).

---

**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 उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

मनीषा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
बहादुरगढ़,हरियाणा