



नेपाल सरकार
भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय
भूमिसुधार तथा व्यवस्थापन विभाग
(राजश्व तिरो शाखा)

फ्याक्स नं. ४२३०५८५
महानिर्देशक ४२२३०४९
निर्देशक प्रशासन: ४२२५९८२
निर्देशक योजना: ४२२६९८८
क.प्र.शाखा: ४२६६४९३
आ.प्र.शाखा: ४२६६४९३
पिए शाखा ४२२००२८
Email: info@dolm.gov.np

प.सं. ०७४/७५ शि. ति. २
च.नं. : १०५

बबरमहल, काठमाण्डौ
मिति :- २०७४/०४/१०

विषय :- पूँजिगत लाभकर सम्बन्धमा ।

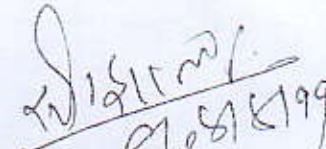
श्री मालपोत कार्यालय,

सवै ।

श्री भूमिसुधार कार्यालय,

सवै ।

प्रस्तुत विषयमा आन्तरिक राजश्व विभागको प.सं २०७४/७५ च.नं २ मिति २०७४/०४/०४ को पत्रसाथ प्राप्त जग्गा तथा घरजग्गा निसर्गमा भएको पूँजिगत लाभको परिमार्जित घोषणा फारम र अग्रिम कर असूलीको विवरण फारम सहित पाना ९ यसैसाथ संलग्न छ । प्राकृतिक व्यक्ति तथा निकायका लागि परिमार्जित छुट्टा छुट्टै घोषणा फारम र पत्रमा उल्लेखित व्यवस्था समेत कार्यान्वयनमा ल्याउनु हुन आदेशानुसार अनुरोध छ ।


(रमेश कुमार कोइराला)
शाखा अधिकृत

9



नेपाल सरकार
अर्थ मन्त्रालय
आन्तरिक राजस्व विभाग
(नीति विश्लेषण शाखा)

४४९४००९
फोन नं. ४४९४००३
४४९९३९९
४४९४४६४
एक्सटन्सन २२०, २१७
फ्याक्स नं. ४४९९७८८

Website: www.ird.gov.np

लाजिम्पाट, काठमाडौं

प.सं.: २०७४/७४

च. नं. २३०

मिति २०७४।०४।०४

विषय : पूँजीगत लाभकर ।

श्री भूमिसुधार तथा व्यवस्थापन विभाग
बबरमहल, काठमाडौं ।

सु. सु. नं. वि. वि. वि.
दर्ता नं. ४५९
मिति : ४।९

उपर्युक्त विषयमा अर्थ मन्त्रालयको पत्र सं.क.प्र.२०७३।०७४, च.नं.९५७८, मिति २०७३।११।१८ को पत्र बमोजिम भूमिसुधार तथा व्यवस्थापन मन्त्रालय अन्तर्गत भूमिसुधार तथा व्यवस्थापन विभागमा Land Record Information Center (LRIMS) विकास गरी परीक्षणका क्रममा रहेको उक्त प्रणाली Validation गर्न आवश्यक सुझावको साथै हाल प्रयोग गरिदै आएको जग्गा तथा घरजग्गा निसर्गमा भएको पूँजीगत लाभको घोषणा फारम प्राकृतिक व्यक्तिको लागि मात्र भएकोमा निकायको लागि समेत छुट्टै घोषणा फारम स्वीकृत गरी देहाय बमोजिमको परिमार्जित व्यवस्थासाथ उक्त घोषणा फारम र अग्रिम कर असुलीको विवरण फारम संलग्न गरी कार्यान्वयनको लागि पठाइएको व्यहोरा मिति २०७४।०४।०२ को निर्णयानुसार अनुरोध छ ।

- १) Land Record Information Center (LRIMS) मा निम्न व्यवस्था बमोजिमको परिमार्जित गर्ने :
 - क) शेप पछिको बक्सपत्रको आधारमा वा हालै देखिएको बक्सपत्रको आधारमा राजिनामा पास गर्दा तीन पुस्ताभन्दा बाहिर भएमा पूँजीगत लाभ कर लाग्ने व्यवस्था गर्ने ।
 - ख) पूँजीगत लाभकरका दरहरु हार्डकोड (Hard Code) गरिएको पाइएकोले आर्थिक वर्षगत रुपमा टेबल तयार गरी प्रणालीमा Dynamic Update हुने व्यवस्था गर्ने ।
 - ग) जग्गा तथा घरजग्गा बिक्री गर्दा लागू भन्दा कममा बिक्री गरेमा नोकसानी नदेखाएर शून्य आउने व्यवस्था गरेकोमा वार्षिक आय विवरण बुझाउँदा अर्को वर्ष मिलाउन गर्न पाउने भएकोले यथार्थ कारोवार घनात्मक वा ऋणात्मक जे हुन्छ त्यही आउने व्यवस्था गर्ने ।

२



नेपाल सरकार
अर्थ मन्त्रालय
आन्तरिक राजस्व विभाग
(नीति विश्लेषण शाखा)

४४९४८०२
फोन नं. ४४९४८०३
४४९०३९९
४४९४४६४
एक्सटरेन्स २००, २९७
फ्याक्स नं. ४४९९७८८

Website: www.ird.gov.np

प.सं.: २०७४/७५

लाजिम्पाट, काठमाडौं

च. नं. २

- घ) चक्रलावन्दीको आधारमा राजिनामा पास गर्दा दुवै घरजग्गाधनी लाई उनीहरुको सम्पत्तिको वैली अंक तीस लाख रुपैयाँ भन्दा बढी भएमा कर लाग्ने ।
- २) पूँजीगत लाभमा अग्रिम कर गणना गर्ने प्रयोजनको लागि जग्गा विकास खर्च दावी गर्न नदिने र भवन निर्माणको लागतको हकमा सम्बन्धित गाउँपालिका वा नगरपालिकाबाट सो भवन निर्माण सम्पन्न भएको मितिको मूल्याङ्कन बमोजिम हुने लागत मात्र घटाई पूँजीगत लाभ र करको गणना गर्ने ।
- ३) प्रत्येक मालपोत कार्यालयले अग्रिम कर असुल गरी सो को विवरण आयकर ऐन, २०५८ को दफा ९५क को उपदफा (द) बमोजिम प्रत्येक महिना समाप्त भएको पच्चीस दिनभित्र विभागले तोकेको तरिका र ढाँचामा सम्बन्धित आन्तरिक राजस्व कार्यालय वा करदाता सेवा कार्यालयमा पठाउने व्यवस्था गर्ने ।


२०७४/०८/१४
प्रमोद कुमार श्रीवास्तव
शाखा अधिकृत

(२)

जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्गमा भएको पूंजीगत लाभको घोषणा फाराम
(आयकर ऐन, २०१८ सशोधन सहितको दफा ९१क को उपदफा १) बमोजिम प्राकृतिक व्यक्तिको लागि



श्री मालपोत अधिकृतज्यू,
मालपोत कार्यालय,
.....।

मेरो/हाम्रो स्वामित्वमा तपसिलमा उल्लेखित जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्ग गरेकोले पूंजीगत लाभ गणना गर्ने प्रयोजनका निमित्त देहाय बमोजिमको विवरण पेश गरेको छु/छौं ।

क) निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गाको विवरण :

म.न.पा./उम.न. पा./न.पा./गा. पा.	वडा नं./सिट नं.	कित्ता नं.	जग्गाको क्षेत्रफल	घरको क्षेत्रफल	घरले ओगटेको जग्गाको क्षेत्रफल	रजिष्ट्रेशन नं.	प्रयोग अवधी (वर्ष)

ख) निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गा निःसर्गमा भएको लाभको गणना :

क्र.सं.	विवरण	निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गा	
		पाँच वर्षभन्दा घटी अवधिको रु.	पाँच वर्षभन्दा बढी अवधिको रु.
१.	आम्दानी रकम		
२.	खर्च रकम		
	क) खरिद गरेको भए रजिष्ट्रेशन पारित लिखतमा उल्लिखित मूल्य		
	ख) तीन पुस्ताभित्रबाट हस्तान्तरण भए आएको भए हस्तान्तरण गर्नेको लागत		
	ग) मृत्यु पश्चात तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भए आएको भए हस्तान्तरण गर्नेको लागत		
	घ) मृत्यु पश्चात तीन पुस्ता बाहिर हस्तान्तरण भए आएको भए हस्तान्तरण भएको समयको बजार मूल्य		
	ङ) पति,पत्नी (भिन्न वसेका) वा पूर्व पति, पत्नी बीचको हस्तान्तरण भए लागत मूल्य		
	च) गैर बजार हस्तान्तरण (दान, वकस, चन्दा आदि) भए प्राप्त गरेको भए हस्तान्तरण भएको समयको बजार मूल्य		
	छ) भवन निर्माण गरेको भए गा.पा. वा न.पा. को मूल्यांकन बमोजिमको हुने लागत खर्च		
ज) रजिस्ट्रेशन शुल्क			
	जम्मा खर्च रकम		
३.	लाभ रकम (१-२)		

(5)



ग) यस आर्थिक वर्षमा यस अघि तीस लाख रुपैयाँ भन्दा घटीमा निसर्ग भएको घर तथा घरजग्गा निसर्ग सम्बन्धी विवरण :

क्र.सं.	विवरण	पाँच वर्षभन्दा घटी अर्वाधिको रु.	पाँच वर्षभन्दा बढी अर्वाधिको रु.
१	आम्दानी रकम		
२	खर्च रकम		
३	लाभ रकम		

घ) यस आर्थिक वर्षको जम्मा लाभ रकम :

क्र.सं.	विवरण	पाँच वर्षभन्दा घटी अर्वाधिको रु.	पाँच वर्षभन्दा बढी अर्वाधिको रु.
१	लाभ रकम (ख+ग)		

ङ) पूँजीगत लाभको कर गणना

क्र.सं.	विवरण	लाभ रकम रु.	दर	कर रकम रु.
१	पाँच वर्षभन्दा बढी अर्वाधि स्वामित्व रहेको घरजग्गा तथा जग्गा निसर्गबाट भएको		२.५ %	
२	पाँच वर्षभन्दा घटी अर्वाधि स्वामित्व रहेको घरजग्गा तथा जग्गा निसर्गबाट भएको		५ %	
३	जम्मा कर रकम			

उपर्युक्त बमोजिम पेश गरिएको विवरण सहि र साँचो रहेको छ । फरक परेमा आयकर ऐन, २०५८ बमोजिम सहन बुझाउन मञ्जुर गर्दछु/छौं ।

निसर्गकर्ताको नाम :		प्राप्त कर्ताको नाम :	
ठेगाना :		ठेगाना :	
नागरिकता नं. :		नागरिकता नं. :	
स्थायी लेखा नम्बर :		स्थायी लेखा नम्बर :	
हस्ताक्षर :		हस्ताक्षर :	
मिति :		मिति :	

नोट :

- १ पूँजीगत लाभमा अग्रिम दाखिला गरिएको कर रकम अन्तिम रुपमा कर कट्टी हुने रकम नभएकोले यस्तो कर दाखिला गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिले आय विवरण पेश गरी यस बमोजिम अग्रिम दाखिला गरेको कर रकम समायोजन गर्न पाउनेछन् ।
- २ निसर्गकर्ताले जग्गा विकास खर्च र भवन निर्माण गर्दा लागेको न्यूनतम मूल्याङ्कन भन्दा बढी लागत आयकर ऐन, २०५८ बमोजिम आय विवरण पेश गरी खर्च कट्टी गर्न पाउनेछन् ।
- ३ एक करोड रुपैयाँभन्दा बढी रकमको खरिद विक्री भएको भए खरिदकर्ता तथा विक्रेता दुवैले अनिवार्य रुपमा स्थायी लेखा नम्बर उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

फारम भर्ने तरिका



- १) यो फारम जग्गा वा भवन विक्री गर्ने वा हस्तान्तरण गर्ने प्राकृतिक व्यक्तिले भन्नु पर्नेछ ।
- २) यो फारम जग्गा वा भवन रजिष्ट्रेशन गर्ने मालपोत कार्यालयमा दाखिला गर्नु पर्नेछ ।
- ३) फारमको क्रमसंख्या १ को आम्दानीको महलमा जग्गा वा भवन निसर्ग वा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले हस्तान्तरण वापत प्राप्त गरेको आम्दानी निम्नानुसार उल्लेख गर्नु पर्नेछ :
 - क) विक्री (राजिनामा, हक हिस्सा छाड्ने, छोडपत्र, दर्ता फारी, सटा पटा) गरी निःसर्ग गरेको भए लिखतमा उल्लिखित मूल्य,
 - ख) मुआब्जा वा क्षतिपूर्ति प्राप्त गरेको वा गर्ने गरी निःसर्ग गरेको भए मुआब्जा वा क्षतिपूर्ति वापत प्राप्त गरेको रकम,
- ४) फारमको क्रम संख्या २ को खर्चको महलमा जग्गा वा भवन निसर्ग वा हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले निःसर्ग गर्ने वा गरिएको जग्गा वा भवन वापत भएको खर्चलाईक्रमशः क, ख, ग, घ, ङ, च, छ - महलमा निम्नानुसार उल्लेख गर्नु पर्नेछ :
 - क) खरिद प्रक्यावाट प्राप्त भई आएको जग्गा वा भवन निःसर्ग गरिएको भए देहायको मूल्य :
 १. उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा अगाडी खरिद गरेको भए २०५८ साल चैत्र १९ गतेको प्रचलित बजार मूल्य,
 २. उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पछाडी खरिद गरेको भए उल्लेख गरिएको मूल्य ।
 - ख) तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भई आएको जग्गा वा भवन निःसर्ग गरिएको भए देहायको मूल्य :
 १. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा अगाडी खरिद वा प्राप्त गरेको भए २०५८ साल चैत्र १९ गतेको प्रचलित बजार मूल्य,
 २. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पछाडी खरिद गरेको भए लिखतमा उल्लेख गरिएको मूल्य ।

(६)



- ग। मृत्यु पश्चात तीन पुस्ताभित्र हस्तान्तरण भई, आएको जग्गा वा भवन निःसर्ग गरिएको भए देहायको मूल्य :
१. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा अगाडी खरिद वा प्राप्त गरेको भए २०५८ साल चैत्र १९ गतेको प्रचलित बजार मूल्य,
 २. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पछाडी खरिद गरेको भए लिखतमा उल्लेख गरिएको मूल्य ।
- घ। मृत्यु पश्चात तीन पुस्ता बाहिर हस्तान्तरण भई आएको जग्गा वा भवन निःसर्ग गरिएको भए हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिको मृत्यु भएको समयको बजार मूल्य ।
- ङ। पति, पत्नी (अश लिई भिन्न बसेको) वा पूर्व पति, पत्नीलाई हस्तान्तरण गरेको भए देहायको मूल्य :
१. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा अगाडी खरिद वा प्राप्त गरेको भए २०५८ साल चैत्र १९ गतेको प्रचलित बजार मूल्य,
 २. जग्गा वा भवन हस्तान्तरण गर्ने व्यक्तिले उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पछाडी खरिद गरेको भए लिखतमा उल्लेख गरिएको मूल्य ।
- च। गैर बजार हस्तान्तरण (दान, उपहार, चन्दा) को माध्यमबाट प्राप्त गरेको जग्गा वा भवन निःसर्ग गरिएको भए देहायको मूल्य :
१. उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा अगाडी प्राप्त गरेको भए मिति २०५८ साल चैत्र १९ गतेको प्रचलित बजार मूल्य,
 २. उक्त जग्गा वा भवन २०५८ साल चैत्र १९ गते भन्दा पछाडी प्राप्त गरेको भए प्राप्त गर्दा लिखतमा उल्लेख गरिएको मूल्य ।
- छ। भवन निर्माण गरेको भए गा.पा. वा न.पा. को प्रति वर्ग फिट को लागत मूल्यांकन बमोजिम हुने कुल लागत खर्च ।
- ज। खण्ड छ मा जग्गा वा भवन खरिद गर्दा वा प्राप्त गर्दा सो सम्पत्ति रजिष्ट्रेशन दस्तुर वापत तिरेको रकम उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

6

जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्गमा भएको पूजीगत लाभको घोषणा फाराम

(आयकर ऐन, २०१८) सशोधन सहितको दफा ९५क को उपदफा (६) बमोजिम निकायको लागि



श्री मालपोत अधिकृतज्यू,
मालपोत कार्यलय,
.....।

हास्रो स्वामित्वमा तपसिलमा उल्लेखित जग्गा तथा घरजग्गा निःसर्ग गरेकोले पूजीगत लाभ गणना गर्ने प्रयोजनका निमित्त देहायब मोजिको विवरण पेश गरेको छौं ।

क) निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गाको विवरण :

म.न.पा./उम.न.पा./न.पा. गा.पा.	वडा नं./सिट नं.	कित्ता नं.	घरको क्षेत्रफल	जग्गाको क्षेत्रफल	रजिष्ट्रेशन नं.

ख) निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गा निःसर्गमा भएको लाभ र करको गणना :

क्र.सं.	विवरण	निःसर्ग भएको जग्गा वा घरजग्गा
१.	आम्दानी रकम	
२.	खर्च रकम	
	क) खरिद गरेको भए रजिष्ट्रेशन पारित लिखतमा उल्लिखित मूल्य	
	ख) भवन निर्माण गरेको भए गा.पा. वा न.पा. को मूल्यांकन बमोजिमको हुने लागत खर्च	
	ग) रजिस्ट्रेशन शुल्क	
	जम्मा खर्च रकम	
३.	लाभ रकम (१-२)	
४.	करको दर	१०%
५.	जम्मा कर रकम	

उपर्युक्त बमोजिम पेश गरिएको विवरण सहि र सांचो रहेको छ । फरक परेमा आयकर ऐन, २०१८ बमोजिम सहन बुझाउन मञ्जुर गर्दछौं ।

निःसर्गकर्ता निकायको नाम :		प्राप्तकर्ताको नाम :	
ठेगाना :		ठेगाना :	
नागरिकता नं. :		नागरिकता नं. :	
स्थायी लेखा नम्बर :		स्थायी लेखा नम्बर :	
हस्ताक्षर :		हस्ताक्षर :	
मिति :		मिति :	

②

फारम भर्ने तरिका



- १) यो फाराम जग्गा वा भवन विक्री गर्ने वा हस्तान्तरण गर्ने निकायले भन्नु पर्नेछ ।
- २) यो फाराम जग्गा वा भवन रजिष्ट्रेशन गर्ने मालपोत कार्यालयमा दाखिला गर्नु पर्नेछ ।
- ३) फारामको क्रमसंख्या १ को आम्दानीको महलमा जग्गा वा भवन निसर्ग वा हस्तान्तरण गर्ने निकायले हस्तान्तरण बापत प्राप्त गरेको आम्दानी निम्नानुसार उल्लेख गर्नु पर्नेछ :
 - क) विक्री राजिनामा, हक हिस्सा छाड्ने, छोडपत्र, दता फारी, सट्टा पट्टा गरी निसर्ग गरेको भए लिखतमा उल्लिखित मूल्य,
 - ख) मुआब्जा वा क्षतिपुर्ति प्राप्त गरेको वा गर्ने गरी निसर्ग गरेको भए मुआब्जा वा क्षतिपुर्तिबापत प्राप्त गरेको रकम,
- ४) फारामको क्रम संख्या २ को खर्चको महलमा निसर्गकर्ताले जग्गा विकास खर्च र भवन निर्माण गर्दा लागेको न्यूनतम मूल्याङ्कन भन्दा बढी लागत आयकर ऐन, २०५८ वमोजिम आय विवरण पेश गरी खर्च कट्टी गर्न पाउनेछन् ।



अग्रिम कर असुलीको विवरण

(ढफा ११क को उपढफा (द) संग सम्बन्धित)

१. मालपोत कार्यालयको नाम:

२. साल....., महिना.....

३. असुली सम्बन्धी विवरण:

क्र.सं.	निसर्ग गर्ने व्यक्तिको		निसर्ग भएको सम्पत्तिको			कैफियत	
	नाम	ता.नं./स्था.ले.नं	विक्री मूल्य रु.	लागत मूल्य रु.	लाभ		करको दर
१.							
२.							