

ধারা ৩৫: সংজ্ঞা

“গৃহসম্পত্তি”: যেকোনো বাড়ি/ভবন/দালান + তার সঙ্গে যুক্ত আসবাবপত্র/ফিক্সার/ফিটিংস + যে জমিতে ভবন দাঁড়িয়ে আছে।

তবে কিছু ক্ষেত্রে “গৃহসম্পত্তি” ধরা হবে না, যেমন—

- যদি ভবন পুরোপুরি গুদামঘর (Warehouse) হিসাবে ব্যবহার হয়।
- যদি কোনো কারখানার ভবন শুধু প্ল্যান্ট-মেশিনারির সাথে ভাড়া দেওয়া হয়।

উদাহরণ:

- আপনার একটি বাড়ি আছে, যার সঙ্গে জমিও আছে। ভাড়া দিলে বাড়ি + জমি দুটোই “গৃহসম্পত্তি” হিসেবে গণ্য হবে।
- আপনার গাজীপুরে একটি বড় গুদাম আছে, যেখানে শুধু মাল রাখেন। এটাকে ভাড়া দিলে → গৃহসম্পত্তি ধরা হবে না।
- নারায়ণগঞ্জে একটি গার্মেন্টস কারখানা ভবন আছে। পুরো ভবন + মেশিন একসাথে ভাড়া দিয়েছেন। → এটাও গৃহসম্পত্তি নয়।

“ভাড়া প্রদান”: মালিকানা না বদলিয়ে (Ownership না দিয়ে), কেবল ব্যবহার করার অধিকার (Right of Use) নির্দিষ্ট সময়ের জন্য দেওয়া হলো ভাড়া প্রদান।

তবে ব্যাংক, ইনভেস্টমেন্ট কোম্পানি বা লিজিং কোম্পানি যদি কোনো সম্পদ ভাড়া দেয় → সেটা ভাড়া প্রদান ধরা হবে না।

উদাহরণ:

- আপনি মালিক, আপনার ফ্ল্যাট ভাড়া দিলেন এক বছরের জন্য। মালিকানা বদল হলো না, শুধু ব্যবহারের অধিকার দিলেন। → এটা ভাড়া প্রদান।
- আপনি একটা ব্যক্তিগত গাড়ি কাউকে মাসিক টাকায় দিলেন। → এটাও ভাড়া প্রদান।
- কিন্তু যদি IDLC Finance Limited (একটা লিজিং কোম্পানি) কোনো গাড়ি ভাড়া দেয়, সেটা আইন অনুযায়ী “ভাড়া প্রদান” হিসেবে গণ্য হবে না।

“সম্পত্তি” (Property)

যে কোনো সম্পদ (Physical Asset) যা ভাড়া দেওয়া যায়। যেমন: গৃহ, জমি, আসবাব, কারখানা ভবন, যন্ত্রপাতি, ব্যবসার আঙ্গিনা, যানবাহন ইত্যাদি।

উদাহরণ:

- আপনার একটি শপিং কমপ্লেক্স আছে → দোকানগুলো ভাড়া দেওয়া যায় → সম্পত্তি।
- আপনার ফ্যাক্টরির মেশিন → মাসিক টাকায় অন্য কারখানাকে ভাড়া দিলেন → সম্পত্তি।
- আপনার ব্যক্তিগত গাড়ি → কোনো বন্ধুকে মাসিক ভাড়ায় দিলেন → সম্পত্তি।
- আপনার বাসার আসবাবপত্র (যেমন: এয়ারকন্ডিশনার, কিচেন কেবিনেট) → ফ্ল্যাট ভাড়ার সঙ্গে ভাড়া দিলেন → সম্পত্তি।

ধারা ৩৬: ভাড়া হইতে আয়

উপধারা-১

মোট ভাড়ামূল্য: মানে, কোনো ব্যক্তি তার বাড়ি/সম্পত্তি ভাড়া দিয়ে মোট কত ভাড়া পাচ্ছে।

অনুমোদনযোগ্য খরচ: আইনে কিছু খরচ ভাড়া আয়ের হিসাব থেকে বাদ দেওয়া যাবে। যেমন—

- মেরামত খরচ (Repair Expenses),
- পৌরকর/হোল্ডিং ট্যাক্স,
- ভাড়া আদায়ের খরচ (Collection charges),
- অন্যান্য আইনে অনুমোদিত ব্যয়।

ভাড়া হতে আয়: মোট ভাড়ামূল্য – অনুমোদনযোগ্য খরচ = আয়

উদাহরণ: মজনু মিয়া তার ফ্ল্যাট থেকে বছরে মোট ভাড়া পাচ্ছে ১০,০০,০০০ টাকা। মজনু মিয়া বছরে ২,০০,০০০ টাকা মেরামতের পেছনে খরচ করেছেন, ৫০,০০০ টাকা পৌরকর দিয়েছেন, ৫০,০০০ টাকা ভাড়া সংগ্রহ খরচ হয়েছে।

ভাড়া খাতের আয় = মোট ভাড়ামূল্য – অনুমোদনযোগ্য খরচ
= ১০,০০,০০০ টাকা – (২,০০,০০০ + ৫০,০০০ + ৫০,০০০) টাকা
= ৭,০০,০০০ টাকা

উপধারা-২

- যদি কোনো ব্যক্তি নিজের ব্যবসার কাজে নিজের সম্পত্তির কোনো অংশ ব্যবহার করেন, অথবা
- সেই সম্পত্তি থেকে যে আয় হচ্ছে, সেটি ইতিমধ্যেই “ব্যবসা আয়” খাতে গণনা করা যায়, তাহলে সেই অংশের জন্য আর “গৃহসম্পত্তি খাত” প্রযোজ্য হবে না।

উদাহরণ: জনাব রাশেদ একটি ভবনের মালিক। ভবনের নিচতলাতে তিনি নিজের সুপারশপ চালাচ্ছেন (ব্যবসার কাজে ব্যবহার করছেন)। ভবনের উপরতলাগুলো তিনি ভাড়া দিয়েছেন।

এখানে নিচতলার আয় বা ব্যবহার গৃহসম্পত্তি খাত-এ আসবে না। এটা হবে ব্যবসার আয় (কারণ তিনি নিজের ব্যবসায় ব্যবহার করছেন)। কিন্তু উপরতলার ভাড়া থেকে আয় হবে গৃহসম্পত্তি খাতের আয়।

উপধারা-৩

হোস্টেল, হোটেল, মোটেল, রিসোর্ট বাদে যে কোনো সম্পত্তি ভাড়া দিয়ে আয় করলে —

- সেটা ব্যবসা হোক,
- কারবার হোক,
- বাণিজ্য হোক,
- বা কোনো রকম ব্যবহার হোক,

সব ক্ষেত্রেই আয়কে “ভাড়া হতে আয়” হিসেবে গণনা করতে হবে।

উদাহরণ: রুবিনা বেগম নিজের ভবনের ২য় তলা একটি এনজিওকে অফিস করার জন্য ভাড়া দিলেন। যদিও অফিস হলো ব্যবসার ব্যবহার, তারপরও এই ভাড়া আয় “ভাড়া থেকে আয়”।

উদাহরণ: কামাল সাহেব তার ভবনের গ্রাউন্ড ফ্লোর দোকানদারদের ভাড়া দিলেন। দোকানদাররা ব্যবসা করছে, কিন্তু মালিকের জন্য এটা শুধুই “ভাড়া থেকে আয়”।

উদাহরণ: সুমন তার খালি গুদামঘর একটি ই-কমার্স কোম্পানিকে ভাড়া দিলেন। কোম্পানি গুদাম ব্যবহার করুক বা ব্যবসা করুক, মালিকের জন্য এটা “ভাড়া থেকে আয়”।

উদাহরণ: “সৈকত হোটেল” সমুদ্র সৈকতের পাশে হোটেল ব্যবসা চালায়। এখানে রুম ভাড়া থেকে পাওয়া আয় হবে “ব্যবসার আয়”, “ভাড়া খাত” নয়।

হোটেল, মোটেল, রিসোর্ট, হোস্টেল এগুলো ব্যবসার অংশ। তাই এখান থেকে আয় গৃহসম্পত্তি খাতের আয় নয়, বরং ব্যবসার আয় হিসেবে গণ্য হবে।

ধারা ৩৭: মোট ভাড়ামূল্য পরিগণনা

উপধারা-১

নিচের সূত্রটা ব্যবহার করে মোট গৃহসম্পত্তির ভাড়ামূল্য বের করতে হয়।

$$ক = (খ + গ + ঘ) - ঙ$$

যেখানে,

বিবরণ	অর্থ
ক = মোট ভাড়ামূল্য	শেষ পর্যন্ত যে ভাড়া ধরা হবে কর-হিসাবের জন্য।
খ = গৃহসম্পত্তির বার্ষিক মূল্য	বছরে ওই বাড়ি থেকে সাধারণত যা পাওয়া যায়।
গ = সেলামী, প্রিমিয়াম, ফেরতযোগ্য জামানত ছাড়া অন্য অগ্রিম বা সুবিধার অর্থমূল্য	ভাড়া ছাড়াও মালিক যদি এককালীন টাকা নেন। যেমন: ফ্ল্যাট ভাড়া দেওয়ার সময় এককালীন ২ লাখ টাকা সেলামী নিলেন।
ঘ = ভাড়াটিয়া কর্তৃক প্রদত্ত অতিরিক্ত চার্জ	যেমন: সার্ভিস চার্জ, মেইনটেন্যান্স খরচ, নিরাপত্তা চার্জ ইত্যাদি
ঙ = শূন্যতা ভাতা	যদি কিছু মাস বাড়ি খালি থাকে এবং ভাড়া পাওয়া না যায়, তবে বিদ্যুৎ বিল ইত্যাদি দেখিয়ে সেটা প্রমাণ করতে হবে। তখন সেই পরিমাণ কমানো যাবে।

উদাহরণ: মজনু মিয়ার একটি ফ্ল্যাট রয়েছে। ফ্ল্যাটটির বার্ষিক ভাড়া ও অন্যান্য চার্জ নিচে দেয়া হলো:

- বার্ষিক ভাড়া (খ) = ১২,০০,০০০ টাকা
- সেলামী (গ) = ২,০০,০০০ টাকা
- সার্ভিস চার্জ (ঘ) = ১,০০,০০০ টাকা

– বছরের মধ্যে ফ্ল্যাটটি ২ মাস খালি ছিল, তাই শূন্যতা ভাতা (ঙ) = ২,০০,০০০ টাকা

এখন, $ক = (খ + গ + ঘ) - ঙ$

$ক = (১২,০০,০০০ + ২,০০,০০০ + ১,০০,০০০) - ২,০০,০০০$

$ক = ১৩,০০,০০০$ টাকা

মজনু মিয়ার মোট ভাড়ামূল্য হবে ১৩,০০,০০০ টাকা।

উপধারা-২

নিচের সূত্রটা ব্যবহার করে গৃহসম্পত্তি ব্যতীত অন্যান্য সম্পত্তির মোট ভাড়ামূল্য বের করতে হয়।

$$ক = (খ + গ)$$

যেখানে,

বিবরণ	অর্থ
ক = মোট ভাড়ামূল্য	শেষ পর্যন্ত যে ভাড়া ধরা হবে কর-হিসাবের জন্য।
খ = গৃহসম্পত্তি ব্যতীত অন্যান্য সম্পত্তির বার্ষিক মূল্য	মানে, বাড়ি ছাড়া অন্য কোনো সম্পত্তি (যেমন: জমি, আসবাবপত্র, মেশিনারি, গাড়ি ইত্যাদি) ভাড়া দিয়ে বছরে যে ভাড়া পাওয়া যায়।
গ = ভাড়ার বাইরে পাওয়া অন্য আয় / সুবিধা	– ভাড়া নেওয়ার সময় এককালীন সেলামী বা প্রিমিয়াম, – জামানত ছাড়া অগ্রিম টাকা, – ভাড়াটিয়ার কাছ থেকে অন্য কোনো অর্থ বা সুবিধা।

উদাহরণ: জনাব আরিফ তার ব্যক্তিগত গাড়ি ভাড়া দিয়েছেন।

- বার্ষিক ভাড়া আয় (খ) = ৬,০০,০০০ টাকা
- ভাড়া নেওয়ার সময় তিনি এককালীন ৫০,০০০ টাকা অগ্রিম পেয়েছেন (যা ফেরতযোগ্য নয়)।

এখন, $ক = (খ + গ)$

$ক = (৬,০০,০০০ + ৫০,০০০)$

ক = ৬,৫০,০০০ টাকা

অর্থাৎ, আরিফ সাহেবের গাড়ি ভাড়া খাত থেকে মোট ভাড়ামূল্য = ৬,৫০,০০০ টাকা।

ধারা ৩৮: ভাড়া হইতে প্রাপ্ত আয় পরিগণনার ক্ষেত্রে অনুমোদনযোগ্য বিয়োজনসমূহ

গৃহসম্পত্তি থেকে মোট ভাড়ামূল্য বের করার পর আয় নির্ধারণ করতে হলে কিছু খরচ বাদ দেওয়ার অনুমতি আছে। যেমন:

উপধারা-১ (ক)

যদি কেউ তার ভাড়া দেওয়া বাড়ি/ফ্ল্যাট/গৃহসম্পত্তির জন্য অগ্নিবীমা, ভূমিকম্প বীমা, দুর্ঘটনা বীমা করে এবং এজন্য প্রিমিয়াম দেয়, তাহলে সেই প্রিমিয়াম খরচ হিসেবে বিয়োজনযোগ্য হবে।

উদাহরণ: জনাব হানিফ তার ফ্ল্যাট বছরে ভাড়া দেন = ১২,০০,০০০ টাকা। তিনি বাড়ির জন্য আগুন ও ভূমিকম্প বীমা করেছেন, প্রিমিয়াম দিয়েছেন = ৫০,০০০ টাকা।

আয় নির্ধারণের সময় মোট ভাড়ামূল্য থেকে ৫০,০০০ টাকা বিয়োজনযোগ্য খরচ হিসেবে বাদ যাবে।

উপধারা-১ (খ)

যদি কোনো ব্যক্তি নিজের গৃহসম্পত্তি অর্জন, নির্মাণ, সংস্কার বা পুনঃনির্মাণের জন্য কোনো ব্যাংক বা ফাইন্যান্স কোম্পানি থেকে মূলধনি ঋণ নেয়, এবং সেই ঋণের উপর বছরে যে সুদ বা মুনাফা প্রদান করে,

তখন, সেটা ভাড়া আয়ের হিসাব থেকে বিয়োজনযোগ্য হবে।

উদাহরণ: জনাব মজনু একটি ফ্ল্যাট কিনলেন, এজন্য ব্যাংক থেকে ৫০ লক্ষ টাকার হোম লোন নিলেন। তিনি বছরে ব্যাংককে সুদ দিলেন ৪,০০,০০০ টাকা।

এই ৪,০০,০০০ টাকা তার ভাড়া আয়ের হিসাব থেকে বাদ যাবে।

উদাহরণ: জনাব হানিফ তার পুরনো দোতলা বাড়ি সংস্কার করতে এবং ৩য় তলা তুলতে ব্যাংক থেকে ঋণ নিলেন। ঋণের বার্ষিক সুদ = ১,২০,০০০ টাকা।

এটিও তার ভাড়া আয় থেকে খরচ হিসেবে বাদ যাবে।

উপধারা-১ (গ)

যদি কোনো ব্যক্তি তার মালিকানাধীন গৃহসম্পত্তির জন্য কোনো কর, ফি বা বার্ষিক চার্জ প্রদান করেন, তবে সেটি ভাড়া আয়ের হিসাব থেকে বাদ যাবে, যেমন:

- পৌরকর বা সিটি কর (Holding Tax / Property Tax)
- রক্ষণাবেক্ষণ ফি (Annual Maintenance Fee)
- গৃহসম্পত্তি নিবন্ধনের বার্ষিক ফি (যদি বার্ষিক চার্জ ধরা হয়)
- ডেভেলপার বা হাউজিং সোসাইটির বার্ষিক চার্জ

তবে, শর্ত হলো— সেটি মূলধনি চার্জ প্রকৃতির নয়, যেমন:

- বাড়ি বানানোর সময় এককালীন Development Charge বিয়োজনযোগ্য নয়।
- জমি ক্রয়ের সময় রেজিস্ট্রেশন ফি বিয়োজনযোগ্য নয়।

উদাহরণ: জনাব করিম তার ফ্ল্যাট থেকে ভাড়া পাচ্ছেন বছরে ১০,০০,০০০ টাকা। তিনি ওই ফ্ল্যাটের জন্য পৌরসভাকে বছরে ৫০,০০০ টাকা হোল্ডিং ট্যাক্স দিয়েছেন।

তাহলে ভাড়া আয় হিসাবের সময় ৫০,০০০ টাকা বিয়োজনযোগ্য হবে।

উদাহরণ: মিসেস রুবিনা তার ভাড়া দেওয়া ফ্ল্যাটের জন্য প্রতি বছর হাউজিং সোসাইটিকে ২০,০০০ টাকা মেইনটেন্যান্স চার্জ দেন।

এই ২০,০০০ টাকাও বিয়োজনযোগ্য।

উদাহরণ: জনাব হানিফ নতুন প্লট কিনে এককালীন Development Charge দিলেন ২,০০,০০০ টাকা। এটি একবারের, মূলধনি প্রকৃতির, তাই ভাড়া আয়ের হিসাব থেকে বাদ দেওয়া যাবে না।

উপধারা-১ (ঘ)

- যদি বাড়ি তৈরির সময় বা অর্জন, নির্মাণ, মেরামত, নবনির্মাণ বা পুনঃনির্মাণের আগে জন্য ব্যাংক বা ফাইন্যান্স কোম্পানি থেকে ঋণ নেওয়া হয় এবং তার সুদ/মুনাফা পরিশোধ করা হয়,
- তখন সেটি একবারে বাদ না দিয়ে ৩ বছরে ভাগ করে প্রতি বছরে সমান হারে বাদ দিতে হবে।

উদাহরণ: জনাব মজনু তার নতুন ফ্ল্যাট নির্মাণের জন্য ব্যাংক থেকে ঋণ নিলেন। ভাড়া শুরু হবে ২০২৫ সালে।

নির্মাণকালীন সুদ/মুনাফা পরিশোধ = ৩,০০,০০০ টাকা।

নিয়ম অনুযায়ী, ৩,০০,০০০ টাকা → ৩টি সমান কিস্তিতে ৩ বছরে বিয়োজনযোগ্য হবে। প্রতি বছরের

বিয়োজনযোগ্য অংশ = $3,00,000 \div 3 = 1,00,000$ টাকা

আয়বর্ষ	বিয়োজনযোগ্য সুদ/মুনাফা
২০২৫	১,০০,০০০
২০২৬	১,০০,০০০
২০২৭	১,০০,০০০

অর্থাৎ, ভাড়া শুরু হওয়ার পর প্রথম তিনটি বছরেই ৩,০০,০০০ টাকার সুদ ধাপে ধাপে বাদ দেওয়া যাবে।

উপধারা-১ (ঙ)

একজন করদাতার যদি গৃহসম্পত্তি থেকে ভাড়া আয় থাকে, তবে তিনি ভাড়া সংগ্রহ, পানি ও পয়ঃনিষ্কাশন, বিদ্যুৎ, গ্যাস, সার্ভিস চার্জ, মেরামত ও রক্ষণাবেক্ষণ এবং অন্য মৌলিক সেবা সংক্রান্ত খরচের জন্য একটি নির্দিষ্ট শতাংশ হারে বিয়োজন পাবেন।

ক্রমিক নং	সম্পত্তির ধরন	বিয়োজনযোগ্য হার (মোট ভাড়ার % অনুযায়ী)
১	বাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত গৃহসম্পত্তি	৩০% (ত্রিশ শতাংশ)
২	অবাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত গৃহসম্পত্তি	২৫% (পঁচিশ শতাংশ)

উদাহরণ: জনাব রুবিনা একটি অফিস ভাড়া দিয়েছেন। মোট ভাড়ামূল্য = ১২,০০,০০০ টাকা

- বিয়োজনযোগ্য হার = ৩০%
- বিয়োজনযোগ্য খরচ = ১২,০০,০০০ × ৩০% = ৩,৬০,০০০ টাকা

উদাহরণ: মিসেস শারমিন তার ফ্ল্যাট ব্যক্তিগত ভাড়াটিয়াকে ভাড়া দিয়েছেন। মোট ভাড়ামূল্য = ১০,০০,০০০ টাকা

- বিয়োজনযোগ্য হার = ২৫%
- বিয়োজনযোগ্য খরচ = ১০,০০,০০০ × ২৫% = ২,৫০,০০০ টাকা

উপধারা-১ (চ)

যদি কোনো গৃহসম্পত্তি পুরো ভাড়া না হয়, অর্থাৎ আংশিক ভাড়া দেওয়া হয়, তাহলে বিয়োজনযোগ্য খরচও সেই সময় বা আংশিক ভাড়ার অনুপাতে কমানো যাবে।

উদাহরণ: মিসেস শারমিনের ১২,০০,০০০ অফিস ভাড়া দিয়েছেন।

- বিয়োজনযোগ্য হার = ৩০% → ৩,৬০,০০০ টাকা, কিন্তু ভাড়া দেওয়া হয়েছে এর ৫০% অংশ।

অনুপাতিক খরচ, ৫০% অংশের ভাড়া আয়ের জন্য বিয়োজনযোগ্য হার = ১,৮০,০০০ টাকা

উপধারা-১ (ছ)

যদি কোনো গৃহসম্পত্তি পুরো বছর ভাড়া না হয়, অর্থাৎ আংশিক সময়ের জন্য ভাড়া দেওয়া হয়, তাহলে বিয়োজনযোগ্য খরচও সেই সময় বা আংশিক ভাড়ার অনুপাতে কমানো যাবে।

উদাহরণ: মিসেস শারমিনের ফ্ল্যাট ১২,০০,০০০ টাকার বার্ষিক ভাড়া হতে পারে।

- বিয়োজনযোগ্য হার = ২৫% → ৩,০০,০০০ টাকা, কিন্তু ভাড়া দেওয়া হয়েছে শুধুমাত্র ৬ মাসের জন্য।

অনুপাতিক খরচ, ৬ মাসের ভাড়া আয়ের জন্য বিয়োজনযোগ্য হার = ১,৫০,০০০ টাকা

$$= ৩,০০,০০০ \times (৬ \div ১২) = ১,৫০,০০০ \text{ টাকা}$$

উদাহরণ: ঋণের সুদ বা বিমার প্রিমিয়াম ১,২০,০০০ টাকা। ভাড়া ৯ মাসের জন্য।

$$\text{অনুপাতিক খরচ, } ১,২০,০০০ \times (৯ \div ১২) = ৯০,০০০ \text{ টাকা}$$

উপধারা-(২)

যদি কেউ বাড়ি ছাড়া অন্য কোনো সম্পত্তি ভাড়া দেয় – যেমন: দোকানঘর, অফিস ভবন, গুদামঘর, কারখানা, কনফারেন্স হল, খালি জমি। তাহলে সেই ভাড়ার আয়কে হিসাব করার সময় কিছু খরচ বিয়োজন (deduction) হিসেবে ধরা যাবে। কিন্তু শর্ত আছে –

শর্ত (ক) - যে খরচগুলো ব্যবসার খরচ হিসেবে ধরা হয় (ধারা ৪৯-৫৫ অনুযায়ী), সেই খরচগুলোই ধরা যাবে।

শর্ত (খ) - সব খরচ অবশ্যই ব্যাংক ট্রান্সফারের মাধ্যমে দিতে হবে।

তবে “তৃতীয় তফসিল” এ কিছু বিশেষ ভাতা অনুমোদিত আছে, ওখানে ব্যাংক ট্রান্সফারের শর্ত নেই।

উদাহরণ: মাহমুদ সাহেব একটি গুদামঘর (Warehouse) ভাড়া দিয়েছেন। ভাড়ার মোট আয় (বার্ষিক) = ১২,০০,০০০। এর খরচসমূহ (ধারা ৪৯-৫৫ অনুযায়ী) নিম্নরূপ।

1. গুদাম মেরামত খরচ (Repair) - ট ৫০,০০০ (ব্যাংকের মাধ্যমে হয়েছে)
2. বীমার প্রিমিয়াম (Insurance Premium) - ট ৩০,০০০ (ব্যাংকের মাধ্যমে হয়েছে)
3. ভাড়া সংগ্রহের জন্য আইনজীবীর ফি - ট ২০,০০০ (ব্যাংকের মাধ্যমে হয়েছে)
4. নিরাপত্তা গার্ডের বেতন - ট ১,৮০,০০০ (নগদে দেওয়া হয়েছে)

খরচের শর্ত পরীক্ষা:

- Repair, Insurance, Legal fee → এগুলো ব্যাংক ট্রান্সফার এ দেওয়া হয়েছে → বিয়োজনযোগ্য।
- Guard-এর বেতন → নগদে দেওয়া হয়েছে → বিয়োজনযোগ্য হবে না।

মোট ভাড়া আয় = ট ১২,০০,০০০

(-) অনুমোদিত খরচ (Repair + Insurance + Legal fee) = ট ১,০০,০০০

করযোগ্য আয় = ট ১২,০০,০০০ - ট ১,০০,০০০ = ট ১১,০০,০০০

(Guard-এর বেতন বাদ দেওয়া হয়নি, কারণ নগদে প্রদান করা হয়েছে।)

ধারা ৩৯: বিশেষ ভাড়া হইতে আয় পরিগণনা

উপধারা-(১)

ধারা ৩৮(১) এর (ঙ) অনুযায়ী সংবিধিবদ্ধ বিয়োজন অনুমোদিত হয়।

কিন্তু যদি কোনো ব্যক্তি সেই বিয়োজনের কোনো অংশকে ব্যবহার না করে বা অব্যয়িত বলে দাবি করে, তাহলে সেই অংশ বিশেষ ভাড়া আয় হিসেবে গণ্য হবে।

উদাহরণ: ভাড়া = ৬,০০,০০০ টাকা (৬ মাসের জন্য)। এর অনুমোদিত খরচ ২৫% → ১৫,০০০ টাকা

যদি মালিক বলে “আমি খরচ করিনি,” তাহলে ১,৫০,০০০ টাকা করযোগ্য আয় হিসেবে যোগ হবে।

উপধারা-(২)

অন্যান্য সম্পত্তি (জমি, মেশিনারি, গাড়ি ইত্যাদি) থেকে ভাড়া আয় এর জন্য কিছু খরচ অনুমোদিত। অনুমোদিত খরচ (যেমন মেরামত, ব্যাংক চার্জ, সার্ভিস চার্জ) ওই আয়ের বিপরীতে বাদ দেওয়া যায়।

যদি মালিক সেই খরচ অ্যাকাউন্টিং সমন্বয় ছাড়া বাদ দেয় বা ব্যবহার না করে, তাহলে সরকার ধরে নেবে যে খরচ ব্যবহৃত হয়নি। তখন সেই খরচ করযোগ্য আয় হিসেবে যোগ হবে।

উদাহরণ: জমি থেকে বার্ষিক ভাড়া = ৪,০০,০০০ টাকা, অনুমোদিত ব্যয় (Maintenance খরচ) = ৫০,০০০ টাকা

অনুমোদিত ব্যয় অ্যাকাউন্টিং সমন্বয় ছাড়া অব্যবহৃত হলে ৫০,০০,০০০ টাকা করযোগ্য আয় হিসেবে যোগ হবে, অর্থাৎ মালিক সম্পূর্ণ ৪,০০,০০০ টাকা আয় দেখাবে।

উপধারা-(৩)

যদি কোনো ব্যক্তি মালিকানাধীন গৃহসম্পত্তি বা অন্য কোনো সম্পত্তি ভাড়া দেয় এবং অগ্রিম অর্থ (Advance Rent / Adjustment Money) ভাড়া হিসেবে বা সমন্বয়যোগ্য বাবদ ব্যাংক ট্রান্সফার ছাড়া অন্যভাবে গ্রহণ করে,

এবং সেই অগ্রিম অর্থের মোট পরিমাণ ৫,০০,০০০ টাকা অতিক্রম করে, তাহলে সেই অর্থ উক্ত আয়বর্ষে করযোগ্য ভাড়া আয় হিসেবে গণ্য হবে।

তবে এর শর্তগুলো হলো:

(অ) ব্যাংক ট্রান্সফারের ক্ষেত্রে: যদি অগ্রিম অর্থ ব্যাংক ট্রান্সফারের মাধ্যমে গ্রহণ করা হয়, তাহলে সেই অর্থ পরবর্তী ৫ বছর বা চুক্তির মেয়াদ (যা কম হবে) এর মধ্যে সমন্বয় করতে হবে। অর্থাৎ, ৫ বছরের মধ্যে ব্যবহার/খরচ হিসেবে দেখাতে হবে।

(আ) সময়সীমা অতিক্রম করলে: যদি সেই অগ্রিম অর্থ উল্লিখিত সময়ের পরে অসম্বয়িত থাকে, তাহলে সেই অসম্বয়কৃত অংশ উক্ত আয়বর্ষের করযোগ্য ভাড়া আয়ের সাথে যোগ হবে।

উদাহরণ: জনাব হানিফ তার ফ্ল্যাট ভাড়া দিয়েছেন। অগ্রিম নগদ = ৬,০০,০০০ টাকা (ব্যাংক ছাড়া), কারণ ৫,০০,০০০ টাকার সীমা অতিক্রম করেছে → পুরো ৬,০০,০০০ টাকা করযোগ্য ভাড়া আয়।

উদাহরণ: মিসেস রুবিনা ব্যাংক ট্রান্সফার মাধ্যমে অগ্রিম নিলেন = ৭,০০,০০০ টাকা, চুক্তি বা ৫ বছরের মধ্যে সম্বয় না করলে, অসম্বয়কৃত অংশ করযোগ্য ভাড়া আয় হবে।

উদাহরণ: ব্যাংক ট্রান্সফার অগ্রিম = ৭,০০,০০০ টাকা। ৩,০০,০০০ টাকা সময়মতো সম্বয়িত, ৪,০০,০০০ টাকা অসম্বয়িত। ৪,০০,০০০ টাকা উক্ত আয়বর্ষের করযোগ্য ভাড়া আয়।

উদাহরণ (১)

ধরা যাক, ঢাকার বনানী এলাকায় মিজ আমেনা পারভীনের একটি তিনতলা আবাসিক বাড়ী রয়েছে। ঐ বাড়ীর নীচতলায় তিনি সপরিবারে বসবাস করেন। ২য় ও ৩য় তলা আবাসিক ব্যবহারের জন্য সংশ্লিষ্ট আয়বর্ষের জুলাই মাস থেকে মাসিক ৬০,০০০ টাকায় ভাড়া দিয়েছেন।

তিনি সম্বয়যোগ্য অগ্রিম হিসেবে একজন ভাড়াটিয়া থেকে ৬,০০,০০০ টাকা অগ্রিম ব্যাংক ট্রান্সফারের মাধ্যমে গ্রহণ করেছেন। অপর ভাড়াটিয়া হতে ব্যাংক ট্রান্সফার ব্যতীত ৮,০০,০০০ টাকা অগ্রিম গ্রহণ করেছেন। তন্মধ্যে, ২,৪০,০০০ টাকা করে (২০,০০০ × ১২ মাস) সারা বছরে সম্বয় করেছেন। তিনি ভাড়ার সাথে পৌরকর বাবদ ২৪,০০০ টাকা, ভূমির খাজনা বাবদ ৯০০ টাকা এবং গৃহ-নির্মাণ ঋণের ব্যাংক সুদ বাবদ ৩০,০০০ টাকা পরিশোধ করেছেন।

এবং -

বিবরণ	টাকা
অগ্রিম গ্রহণ	১৪,০০,০০০
(বাদ) সারা বছরে সমন্বয় করেছেন (২০,০০০×১২) টাকা	২,৪০,০০০
অসমন্বয়কৃত অংক	১১,৬০,০০০

উক্ত অসমন্বয়কৃত অগ্রিম বাবদ ১১,৬০,০০০ টাকা তিনি রিটার্নের পরিসম্পদ, দায় ও ব্যয় বিবরণিতে অপ্রাতিষ্ঠানিক দায় হিসেবে প্রদর্শন করবেন।

উপধারা-(৪)

যদি কোনো ব্যক্তি মালিকানাধীন গৃহসম্পত্তি বা অন্যান্য সম্পত্তি ভাড়া দেন এবং সেই ভাড়ার অসমন্বয়যোগ্য অর্থ থাকে, অর্থের নাম যাই হোক না কেন, উক্ত আয়বর্ষের করযোগ্য ভাড়া আয় হিসেবে গণ্য হবে।

তবে এর শর্তগুলো হলো

1. **করদাতার ইচ্ছানুযায়ী বণ্টন:** করদাতা চাইলে এই অসমন্বয়যোগ্য অর্থ প্রাপ্তির বছর এবং পরবর্তী ৪ বছরে সমান অংশে বণ্টন করতে পারে। অর্থাৎ একবারে পুরো অর্থ না যোগ করে, ধাপে ধাপে ৫ বছরে ভাগ করা যায়।

2. **ফেরত প্রদানের ক্ষেত্রে:** যদি পরবর্তী কোনো আয়বর্ষে এই অর্থ বা এর কোনো অংশ ফেরত প্রদান করা হয়, তাহলে সেই ফেরত অর্থ সংশ্লিষ্ট আয়বর্ষে বিয়োজনযোগ্য হবে।

উদাহরণ: জনাব রাশেদ ভাড়া দিয়েছেন, অসমস্বয়যোগ্য অর্থ = ৫,০০,০০০ টাকা, করদাতা চাইলে ৫ বছরে ভাগ করতে পারেন → প্রতি বছরে ১,০০,০০০ টাকা যোগ হবে করযোগ্য ভাড়া আয়ের সাথে।

উদাহরণ: করদাতা ৫,০০,০০০ টাকার মধ্যে ২,০০,০০০ টাকা পরবর্তী বছর ফেরত দেন, সেই ২,০০,০০০ টাকা সেই বছরের আয় থেকে বিয়োজনযোগ্য হবে।

উদাহরণ (২)

জনাব জামিল জনাব করিমকে প্রতি মাসে ১,০০,০০০ টাকায় একটি ফ্ল্যাট ১ আগস্ট ২০২৫ তারিখে ভাড়া দেন। তিনি ব্যাংক ট্রান্সফারের মাধ্যমে ৭,২০,০০০ টাকার সমস্বয়যোগ্য অগ্রিম গ্রহণ করেছেন, যা প্রতি বছর ৯০,০০০ টাকা করে মোট ৮ বছরের মধ্যে সমস্বয় হবে। এছাড়া তিনি ২,০০,০০০ টাকা অসমস্বয়যোগ্য অগ্রিম গ্রহণ করেছেন। জনাব জামিল মেরামত ও রক্ষণাবেক্ষণের জন্য ১,৫০,০০০ টাকা ব্যয় করেছেন।

প্রশ্ন: ২০২৬-২৭ করবর্ষে জনাব জামিলের করযোগ্য ভাড়া আয় কত হবে?

উত্তর

উত্তর ধাপে ধাপে বুঝি

ধাপ ১: ভাড়া দেওয়া হয়েছে ১ আগস্ট ২০২৫ থেকে, মাসিক ভাড়া: ১,০০,০০০ টাকা

অর্থাৎ এই করবর্ষে ভাড়া পাওয়া হয়েছে মোট ১১ মাসের জন্য।

বিবরণ	টাকা
বার্ষিক ভাড়া (১,০০,০০০ × ১১)	১১,০০,০০০
বাদ: অনুমোদনযোগ্য মেরামত ও রক্ষণাবেক্ষণ খরচ (এখান থেকে নিয়ম অনুযায়ী ২৫% কর্তন দেওয়া হয়)	২,৭৫,০০০
ভাড়া আয়	৮,২৫,০০০

ধাপ ২: অনুমোদনযোগ্য মেরামত ও রক্ষণাবেক্ষণ খরচ কর্তন পেয়েছেন ২,৭৫,০০০ টাকা। কিন্তু আসলেই মেরামত খরচ করেছেন = ১,৫০,০০০ টাকা

- অতিরিক্ত পাওয়া কর্তন = ২,৭৫,০০০ - ১,৫০,০০০ = ১,২৫,০০০ টাকা

এই অতিরিক্ত ১,২৫,০০০ টাকা বিশেষ ভাড়া আয় হিসেবে যোগ হবে।

ধাপ ৩: জনাব জামিল ২,০০,০০০ টাকা অগ্রিম পেয়েছেন, যেটা সমন্বয় হবে না। নিয়ম অনুযায়ী, চাইলে এই অগ্রিমটা ৫ বছরে ভাগ করে আয় ধরা যায়।

তাই $২,০০,০০০ \div ৫ = ৪০,০০০$ টাকা প্রতি বছর যোগ হবে।

ধাপ ৪: জনাব জামিল সমন্বয়যোগ্য অগ্রিম পেয়েছেন = ৭,২০,০০০ টাকা (ব্যাংক ট্রান্সফারের মাধ্যমে)। এটা ৮ বছরে, প্রতি বছর ৯০,০০০ টাকা করে সমন্বয় করা হবে।

- ২০২৬-২৭ সালে: শুধু ৮২,৫০০ টাকা সমন্বয় হলো (কারণ ১১ মাস ভাড়া → $৭,৫০০ \times ১১$ মাস)। পুরো হিসাব শেষে দেখা যাবে ২০৩১-৩২ সালে ১,৮৭,৫০০ টাকা অবশিষ্ট থাকবে। সেটা তখন বিশেষ ভাড়া আয় হিসেবে ধরা হবে।

ধাপ ৫: চূড়ান্ত করযোগ্য আয়

বিবরণ	টাকা
সাধারণ ভাড়া আয়	৮,২৫,০০০
অতিরিক্ত মেরামত খরচ	১,২৫,০০০
অসম্বয়যোগ্য অগ্রিম	৪০,০০০
মোট	৯,৯০,০০০

জনাব জামিলের চূড়ান্ত করযোগ্য আয় ৯,৯০,০০০ টাকা।

উপধারা-(৫)

গৃহসম্পত্তি ব্যতীত অন্যান্য সম্পত্তির ভাড়া থেকে আয় হিসাবের ক্ষেত্রে, এই আইনের অন্যান্য বিধান যা-ই থাকুক না কেন, ধারা ৫৫(ক) অনুযায়ী অননুমোদিত সকল ব্যয় (যে ব্যয় অনুমোদনযোগ্য নয়) → বিশেষ ভাড়া আয় হিসেবে গণ্য হবে।

উদাহরণ: জমি থেকে বার্ষিক ভাড়া = ৪,০০,০০০ টাকা। অননুমোদিত ব্যয় = ৫০,০০০ টাকা (ব্যাংক ট্রান্সফার)।

অননুমোদিত ব্যয় = ২০,০০০ টাকা।

ভাড়া আয়ের হিসাব = ৪,০০,০০০ + ২০,০০০ - ৫০,০০০ = ৩,৭০,০০০

উপধারা-(৬)

বিশেষ ভাড়া আয় হিসাব করা হলে, এই আয়ের বিপরীতে কোনো প্রকারের বিয়োজন, ক্ষতির সমন্বয় (Loss Set-off) বা জের টাকা (C/F) এবং তৃতীয় তফসিল অনুযায়ী কোনো ভাতা অনুমোদিত হবে না।

অর্থাৎ, এই ধরনের আয় নিয়মিত করহার অনুযায়ী করযোগ্য।

উদাহরণ: ভাড়া আয় (বিশেষ ভাড়া) = ৪,০০,০০০ টাকা। অনুমোদিত ব্যবসায় ক্ষতি = ১,৫০,০০০ টাকা।

সাধারণ ক্ষেত্রে (যেখানে ক্ষতি adjust করা যায়) = ৪,০০,০০০ - ১,৫০,০০০ = ২,৫০,০০০ টাকা।

কিন্তু, বিশেষ ভাড়া আয়ের সাথে কোনো ক্ষতি adjust করা যাবে না। তাই করযোগ্য আয় = ৪,০০,০০০ টাকা।