

নম্বর: ০৮.০১.০০০০.০৩০.২২.০০৫.২০.৫৮

তারিখ: ১৭ চৈত্র, ১৪৩০ বঙ্গাব্দ  
৩১ মার্চ, ২০২৪ খ্রিষ্টাব্দ

**বিষয়: উৎসে কর বিধিমালা, ২০২৩ এর বিধি ৬ ও ৬ক এর প্রয়োগ সম্পর্কিত স্পষ্টীকরণ।**

জাতীয় রাজস্ব বোর্ড উৎসে কর বিধিমালা, ২০২৩ এর বিধি ৬ এবং বিধি ৬ক এর প্রয়োগ সম্পর্কিত কতিপয় বিষয়াদিতে নিম্নবর্ণিত সাধারণ স্পষ্টীকরণ জারী করল, যথা:

**প্রশ্ন: সকল প্রকারের বন্টননামা দলিল রেজিস্ট্রেশনকালে উৎসে কর সংগ্রহ করতে হবে কিনা?**

**উত্তর:** কোনো প্রকারের বন্টননামা দলিল রেজিস্ট্রেশনকালে বিধি ৬ এর অধীন কোনো প্রকার উৎসে কর সংগ্রহ প্রযোজ্য হবে না।

**প্রশ্ন: ডেভেলপার বা রিয়াল এস্টেট ডেভেলপার কোম্পানি হতে অ্যাপার্টমেন্ট ক্রয় করলে উক্ত দলিল রেজিস্ট্রেশনকালে বিধি ৬ ও বিধি ৬ক এর অধীন সকল প্রকার উৎসে কর সংগ্রহ করতে হবে কিনা?**

**উত্তর:** না। ডেভেলপার বা রিয়াল এস্টেট ডেভেলপার কোম্পানি হতে অ্যাপার্টমেন্ট ক্রয় করলে উক্ত দলিল রেজিস্ট্রেশনকালে কেবল বিধি ৬ এর উপ-বিধি (১) এ উল্লেখিত কর এবং বিধি ৬ক এর উপ-বিধি (১) ও উপ-বিধি (২) এ উল্লেখিত কর সংগ্রহ করতে হবে। এক্ষেত্রে, বিধি ৬ এর উপ-বিধি (২) এ উল্লেখিত কর সংগ্রহ করা যাবে না।

#### **উদাহরণ:**

ধরা যাক, জনাব “ক” “ওয়াই ডেভেলপার লিঃ” এর নিকট হতে একটি অ্যাপার্টমেন্ট ক্রয় করেছেন। অ্যাপার্টমেন্টটি ঢাকা জেলার ভাটারা থানার বসুন্ধরা আবাসিক এলাকার ডি ব্লকে অবস্থিত একটি ভবনের অ্যাপার্টমেন্ট। অ্যাপার্টমেন্টের আয়তন ১৩৫৫ বর্গফুট এবং হারাহারি ভূমির পরিমাণ ০.৪১ কাঠা বা ৬৭.৬৫ অযুতাংশ। অ্যাপার্টমেন্টের দলিলে উল্লেখিত মূল্যে দেখা যায় অ্যাপার্টমেন্টের Structure এর মূল্যে ২০ লক্ষ টাকা এবং অ্যাপার্টমেন্টের সাথে হারাহারি ভূমির মূল্য ৩৭ লক্ষ টাকা। দলিলের মন্তব্য কলামে উক্ত অ্যাপার্টমেন্টকে আবাসিক বলে উল্লেখ করা হয়েছে। রেজিস্ট্রেশনকালে উৎসে কর বিধিমালা, ২০২৩ এর বিধি ৬ ও ৬ক এর অধীন কী কী হারে উৎসে কর সংগ্রহ করতে হবে তা নিম্নবর্ণিত সারণীতে উল্লেখ করা হলো, যথা:-



ক্রমিক নং	প্রযোজ্য বিধি বা উপ-বিধি	বিস্তারিত বর্ণনা	করের পরিমাণ (টাকায়)
১।	বিধি ৬ এর উপ-বিধি (১) এর অধীন উৎসে কর সংগ্রহ	যেহেতু অ্যাপার্টমেন্টটি ঢাকা জেলার ভাটারা থানায় অবস্থিত সেহেতু এক্ষেত্রে বিধি ৬ এর উপ-বিধি (১) এ উল্লেখিত সারণী-১ এর ক্রমিক নং ৪ এবং কলাম ৬ এ উল্লেখিত ঘ-শ্রেণির করহার প্রযোজ্য হবে। এখানে দলিলে উল্লেখিত ভূমির মূল্যের ৮% বা কাঠা প্রতি ১,৫০,০০০ টাকা যা অধিক তাই হবে বিধি ৬ এর উপ-বিধি (১) এর অধীন প্রযোজ্য করা। এক্ষেত্রে, ভূমির মূল্য ৩৭,০০,০০০ এর ৮% সমান ২,৯৬,০০০ টাকা। ভূমির পরিমাণ ০.৪১ কাঠা অনুযায়ী কর হবে ৬১,৫০০ টাকা। অর্থাৎ বিধি ৬ এর উপ-বিধি (১) এর অধীন প্রযোজ্য করের পরিমাণ হবে ২,৯৬,০০০ টাকা।	২,৯৬,০০০
২।	বিধি ৬ এর উপ-বিধি (২) এর অধীন উৎসে কর সংগ্রহ	যেহেতু ডেভেলপার কোম্পানি হতে এই অ্যাপার্টমেন্ট ক্রয় করা হয়েছে সেহেতু বিধি ৬ এর উপ-বিধি (২) এর অধীন উৎসে কর সংগ্রহ প্রযোজ্য হবে না।	-
৩।	বিধি ৬ক এর উপ- বিধি (১) এর অধীন উৎসে কর সংগ্রহ	এক্ষেত্রে বিধি ৬ক এর উপ-বিধি (১) এ উল্লেখিত সারণী এর ক্রমিক নং ৪ এবং কলাম ৩ এ উল্লেখিত করহার প্রযোজ্য হবে। অ্যাপার্টমেন্টের প্রতি বর্গ মিটার করহার ১৩০০ টাকা। এখানে অ্যাপার্টমেন্টের আয়তন ১৩৫৫ বর্গফুট বা ১২৫.৮৮৩৬ বর্গমিটার। ১৩০০ টাকা হারে প্রযোজ্য কর ১,৬৩,৬৪৯ টাকা।	১,৬৩,৬৪৯
৪।	বিধি ৬ক এর উপ- বিধি (২) এর অধীন উৎসে কর সংগ্রহ	বিধি ৬ক এর উপ-বিধি (২) এ উল্লেখিত সারণী অনুযায়ী ভূমির মূল্য ৩৭,০০,০০০ এর ৫% করহার বা ১,৮৫,০০০ টাকা উৎসে কর সংগ্রহ প্রযোজ্য হবে।	১,৮৫,০০০
৫।	বিধি ৬ ও ৬ক এর এর অধীন মোট উৎসে কর সংগ্রহ	ক্রমিক নং ১+২+৩+৪	৬,৪৪,৬৪৯

**প্রশ্ন:** “ডেভেলপার” বা “রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার” বলতে কাকে বুঝাবে? কোনো ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান  
নিজের ব্যবহারের জন্য কোনো ভবন নির্মাণ করে এবং পরবর্তীকালে যদি উক্ত ভবন বিক্রয়পূর্বক  
হস্তান্তর করে, এক্ষেত্রে উৎসে কর বিধিমালা, ২০২৩ অনুযায়ী উক্ত ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান “ডেভেলপার”  
বা “রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার” গণ্য হবেন কিনা?

**উত্তর:** উৎসে কর বিধিমালা, ২০২৩ এর বিধি ৬ এবং ৬ক অনুযায়ী- “ডেভেলপার” বা “রিয়েল এস্টেট  
ডেভেলপার” বলিতে রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০ এ বর্ণিত ডেভেলপার বা রিয়েল

২। উৎসে কর বিধিমালা, ২০২৩ এর বিধি ৬ ও ৬ক এর প্রয়োগ সংক্রান্ত স্পষ্টীকরণ

✓

এস্টেট ডেভেলপারকে বুঝাইবে এবং যদি কোনো ব্যক্তি ডেভেলপারের ন্যায় আচরণপূর্বক তাহার নিজের বা অন্যের ভূমি উন্নয়ন করেন অথবা তাহার নিজের বা অন্যের ভূমিতে স্থাপনা, বাড়ি, ফ্ল্যাট, অ্যাপার্টমেন্ট অথবা ফ্লোর স্পেস নির্মাণ করেন; অথবা ভূমির মালিক বা স্থাপনা, বাড়ি, ফ্ল্যাট, অ্যাপার্টমেন্ট অথবা ফ্লোর স্পেসের মালিক ডেভেলপার বা কো-ডেভেলপারের ন্যায় আচরণ করেন তাহা হইলে তিনিও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবেন।

কোনো ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান “ডেভেলপারের ন্যায় আচরণ” করলে সেই ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান “ডেভেলপার” বা “রিয়াল এস্টেট ডেভেলপার” হিসেবে গণ্য হবেন। “ডেভেলপারের ন্যায় আচরণ” বলতে নিম্নবর্ণিত বিষয়াদি অন্তর্ভুক্ত হবে, যথা:

- ক। কোনো ব্যক্তি যদি পণ মূল্যের বিনিময়ে অন্যকোনো ব্যক্তির নিকট হতে Irrevocable Power of Attorney মূলে কোনো ভূমি বা ভবন উন্নয়নপূর্বক বিক্রয় করলে;
  - খ। নিজের বা অন্যের ভূমির মধ্যে রাস্তা নির্মাণপূর্বক ভূমি বিক্রয় বা হস্তান্তর করলে;
  - গ। নিজের ভূমিতে বা অন্যের ভূমিতে ভবন নির্মাণ করে তা বাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে বিক্রয় বা হস্তান্তর করলে;
  - ঘ। কোনোক্ষেত্রে যদি দেখা যায় কোনো বন্দোবস্তের (under any arrangement) অধীন কোনো ভূমি বা ভবন বাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে উন্নয়নপূর্বক বিক্রয় বা হস্তান্তর করা হয়েছে।
- তবে, নিম্নবর্ণিত ক্ষেত্রসমূহে “ডেভেলপারের ন্যায় আচরণ” বলে গণ্য হবে না, যথা:
- অ। কোনো ব্যক্তি যদি অর্থের প্রয়োজনে তার বৃহৎ একটি ভূমির খন্ডাংশ বিক্রয় বা হস্তান্তর করেন; বা
  - আ। নিজে ব্যবহারের উদ্দেশ্যে কোনো ভূমি বা ভবন উন্নয়ন করে পরবর্তীকালে তা একান্ত নিজস্ব প্রয়োজনে বিক্রয় বা হস্তান্তর করেন।

স্বাক্ষরিত  
৩১/০৩/২০২৪

(বাপন চন্দ্র দাস)  
দ্বিতীয় সচিব (কর আইন-১)  
করনীতি উইং  
জাতীয় রাজস্ব বোর্ড

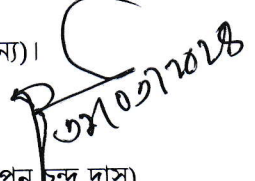
নম্বর: ০৮.০১.০০০০.০৩০.২২.০০৫.২০.৫৮

তারিখ: ১৭ চৈত্র, ১৪৩০ বঙ্গাব্দ  
৩১ মার্চ, ২০২৪ খ্রিস্টাব্দ

সদয় কার্যার্থে ও জ্ঞাতার্থে বিতরণ (জ্যেষ্ঠতার ক্রমানুসারে নয়)



- ১। মহাপরিদর্শক, নিবন্ধন অধিদপ্তর (বাংলাদেশের সকল জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রারগণের মধ্যে সদয় বিতরণ এবং পরিপালন নিশ্চিতের নিমিত্ত)।
- ২। কর কমিশনার, কেন্দ্রীয় কর জরীপ অঞ্চল, ঢাকা।
- ৩। সিস্টেম ম্যানেজার, জাতীয় রাজস্ব বোর্ড (জাতীয় রাজস্ব বোর্ডের ওয়েবসাইটে আপলোড করার নিমিত্ত)।
- ৪। পি এস টু চেয়ারম্যান, জাতীয় রাজস্ব বোর্ড (চেয়ারম্যান মহোদয়ের সদয় অবগতির জন্য)।

  
(বাপন চন্দ্র দাস)  
দ্বিতীয় সচিব (কর আইন-১)  
করনীতি উইং  
জাতীয় রাজস্ব বোর্ড