

MUMBAI PORT TRUST
ESTATE DIVISION

Date: 7 APR 2021

No.EM/AS-6/F-310/190

To,
Lessees / Tenants / Licensees & all concerned under Income Tax Act

As directed, this is to inform you that for the Financial Year 2021-22, the rate of Tax Deducted at Source on the rent amount payable by you for the use of any land or building (including factory building) or land appurtenant to a building (including factory building) or furniture or fittings, **exceeding Rs.2,40,000/-** is at the rate of **10%** as per the provisions of Income Tax Act, 1961. The details are as under:

Nature of Payment	Section of I.T. Act	Rate of TDS	When to deduct Tax at source
Rent	194I	10.00%	At the time of credit or payment, whichever is earlier, when the aggregate sums credited or paid during the financial year exceeds Rs. 2,40,000/-

2. The amount of tax should be calculated on the gross amount i.e. on the entire amount of rent / compensation and not on the amount in excess of Rs.2,40,000/- and tax deducted at source (TDS) under Section 194(I) of Income Tax Act would be required to be made on the amount of rent paid/ payable **without including the GST**.

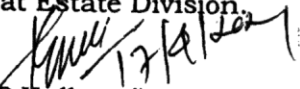
3. If the aggregate amount of rent / compensation receivable from a particular tenant/ lessee/ licensee in respect of all lettings exceeds Rs.2,40,000/- in a financial year, it would be the responsibility of the person making the payment of rent/ compensation, to deduct income tax at source. In case of delay in deduction/ non- deduction of TDS or delayed / non-remittance thereof the defaulter will be liable for penalty / interest as per provisions of the Income Tax Act.

4. In order to ensure proper accountal of TDS and relevant rental income, in books of MbPT, it is requested to submit TDS certificates within two months from the end of relevant quarter to the Cash Office of Estate Division. The amount of TDS as appearing in 26AS report will be considered as amount of TDS. The difference, if any, between the amount of TDS appearing in 26AS report and amount billed by MbPT to the tenant/ lessee/ licensee, but not paid by the tenant, will be considered as short payment of rental income and interest for delayed payment of rentals will be levied as per MbPT Rules. Interest for delayed payment of bills @15% p.a. will be computed taking the date of receipt of the net amount as the base.

5. It may please be noted that this rate of TDS (@10% on estate rentals) is applicable till receipt of certificates u/s 197 of the Income Tax Act authorizing lower rate of TDS. On receipt of the same, it will be circulated to all concerned with a request to ensure that TDS is deducted at that lower rates as per the conditions mentioned in the certificates.

6. The Permanent Account Number of MbPT is **AAATM5001D**. This may be incorporated in the TDS certificates.

7. Your kind attention is invited to this office circular bearing No. EM/AS-6/F-310/8649 dated 19.3.2010 and submit your TAN No. at an early date, if not furnished so far, so that the same could be inserted in the Master data of lessees & tenants maintained at Estate Division.


(H.P. Kulkarni)
Estate Manager (I/c)

मुंबई पोर्ट ट्रस्ट
Mumbai Port Trust

इएच/एएस-6/एफ310/17/20

17 APR 2021

प्रति,

आयकर अधिनियम के अन्तर्गत पट्टाधारी / किरायेदार / लायसंसी एवं सभी संबंधित

निदेशानुसार यह सूचित किया जाता है कि, वित्तीय वर्ष 21-22 के लिए किसी भूमि अथवा इमारत (जिसमें फॅक्टरी इमारत शामिल है) अथवा किसी इमारत से संबन्ध भूमि (जिसमें फॅक्टरी इमारत शामिल है) अथवा फर्निचर अथवा फिटिंग के उपयोग के लिए आपके द्वारा 2,40,000/- रु. से अधिक भुगतान योग्य किराया के स्रोत पर कटौती किये गये कर की दर आयकर अधिनियम 1961 के प्रावधानों के अनुसार 10% के दर से है, जिसका विवरण निम्न प्रकार है.

भुगतान का स्वरूप	आयकर अधिनियम की धारा	स्रोत पर कर कटौती की दर	स्रोत पर कर की कटौती का समय
किराया	194I	10 %	क्रेडिट अथवा भुगतान के समय पर, जो भी पहले हो, जब वित्तीय वर्ष के दौरान 2,40,000/- रु. से अधिक की कुल धनराशि क्रेडिट अथवा भुगतान की जाती है.

2. कर की राशि का परिकलन संपूर्ण राशि यानी किराया / क्षतिपूर्ति की संपूर्ण राशि पर करना होगा न कि 2,40,000/- रु. से अधिक की राशि पर तथा आयकर अधिनियम का धारा 194 (I) के अंतर्गत स्रोत पर कटौती किया गया कर का भुगतान किये गये / देय किराये की राशि पर, बिना वस्तु तथा सेवा कर (जी एस टी) सम्मिलित किए किया जाना आवश्यक होगा.

3. यदि वित्तीय वर्ष में सभी किराये पर दी गयी चीजों के लिए विशिष्ट किरायेदार / पट्टाधारी / लायसंसी से प्राप्ति योग्य किराया / क्षतिपूर्ति की कुल राशि 2,40,000/- रु. से अधिक होती है तो स्रोत पर आयकर कटौती करने की जिम्मेदारी ऐसे किराये/ क्षतिपूर्ति का भुगतान करने वाले व्यक्ति की होगी. यदि स्रोत पर कर कटौती में विलंब होता है/ स्रोत पर कर कटौती नहीं होती है अथवा उसे जमा करने में विलंब होता है / उसे जमा नहीं किया जाता है तो इसके लिये आयकर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार दण्ड / ब्याज के लिए चूककर्ता उत्तरदायी होगा.

4. मुं.पो.ट्र. की लेखाबहियों में स्रोत पर कर कटौती और संबन्ध किराया आय की उचित गणना सुनिश्चित करने के लिए यह अनुरोध किया जाता है कि संबन्ध तिमाही के अंत से दो महीने के अन्दर स्रोत पर आयकर की कटौती प्रमाण पत्र संपदा प्रभाग के रोकड कार्यालय में प्रस्तुत करें. 26 एएस रिपोर्ट में प्रदर्शित नुसार स्रोत पर कर कटौती की राशि स्रोत पर कर कटौती राशि के रूप में मानी जायेगी. 26 एएस रिपोर्ट में प्रदर्शित स्रोत पर कर कटौती की राशि और मुं.पो.ट्र. द्वारा पट्टाधारी / किरायेदार / लायसंसी को बिल किए गये राशि के बीच अन्तर, यदि कोई हो, परन्तु किरायेदार द्वारा भुगतान नहीं किया गया है, तो उसे किराया आय से कम भुगतान के रूप में माना जायेगा और किराये के विलंब से भुगतान के लिये ब्याज की मुं.पो.ट्र. नियमों के अनुसार उगाही की जायेगी. विलंब से बिलों के भुगतान के लिये ब्याज 15 % प्रति वर्ष की दर से लगाने के लिए शुद्ध राशि की प्राप्ति की तिथि को आधार माना जायेगा.

5. कृपया यह नोट करें कि स्रोत पर आय कर कटौती की यह दर (संपदा किराये पर 10 % की दर से) स्रोत पर कर कटौती की निम्नतर दर अधिकृत करने वाले आयकर अधिनियम की धारा 197 के प्रमाणपत्रों की प्राप्ति तक लागू है. वह प्राप्त होने पर उसे संबंधितों को परिचालित किया जायेगा और यह सुनिश्चित करने के लिये अनुरोध किया जायेगा कि प्रमाणपत्रों में उल्लेखित शर्तों के अनुसार उस निम्नतर दरों पर स्रोत पर कर की कटौती की गयी है.

6. मुं.पो.ट्र. का स्थायी खाता सं. (पीएन) AAATM5001D है. इसे स्रोत पर की गयी कटौती (टीडीएस) प्रमाण पत्रों में शामिल करें.

7. आपका ध्यान इस कार्यालय के दि. 19.03.2010 के परिपत्र सं. इएम/ एएस-6/ एफ-310/ 8649 की ओर आकृष्ट किया जाता है तथा यदि आपका TAN नंबर प्रस्तुत नहीं किया है तो शीघ्र प्रस्तुत करें ताकि उसे संपदा प्रभाग में बनाये गये पट्टाधारियों / किरायेदारों के मास्टर डेटा में प्रविष्ट किया जा सके.

Penisyal
17/4/2021

(एच. पी. कुलकर्णी)
संपदा प्रबंधक (प्रभारी)