

[भारत के राज-पत्र, असाधारण, के भाग II, खण्ड 3, उप-खण्ड (i) में प्रकाशनार्थ]

भारत सरकार  
वित्त मंत्रालय  
(राजस्व विभाग)

**अधिसूचना संख्या. 03/2019- संघ राज्यक्षेत्र कर (दर)**

नई दिल्ली, दिनांक 29 मार्च, 2019

सा. का. नि.....(अ).- केंद्रीय माल एवं सेवाकर अधिनियम, 2017 (2017 का 12) की धारा 15 की उप-धारा (5), धारा 16 की उप-धारा (1) और धारा 148 के साथ पठित संघ राज्यक्षेत्र माल एवं सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 14) की धारा 7 की उप-धारा (1), उप-धारा (3) और उप-धारा (4), धारा 8 की उप धारा (1) और धारा 21 के खंड (iv), खंड (v) और खंड (xxvii) के तहत शक्तियों का प्रयोग कराते हुये केंद्र सरकार, जी एस टी परिषद की सिफ़ारिशों के आधार पर और इस बात से संतुष्ट होते हुये कि ऐसा करना जनहित में आवश्यक है, एतद्वारा, भारत सरकार, वित्त मंत्रालय (राजस्व विभाग) की अधिसूचना संख्या 11/2017- संघ राज्यक्षेत्र कर (दर), दिनांक 28 जून 2017, जिसे सा. का. नि. 702(अ), दिनांक 28 जून 2017 के तहत भारत के राज-पत्र, असाधारण, के भाग II, खण्ड 3, उप-खण्ड (i) में प्रकाशित किया गया था, में और आगे भी निम्नलिखित संशोधन करती है, यथा :-

उक्त अधिसूचना में, -

(i) प्रस्तावना में,

- शब्द, अंक और संकेत "उपधारा (1), ,", के पश्चात शब्द, अंक और संकेत "उप-धारा (3) और उप-धारा (4)" को जोड़ा जायेगा;
- शब्द और अंक "धारा 15 की उप-धारा (5)" के बाद आने वाले शब्द "और" के स्थान पर संकेत ",,;" को प्रतिस्थापित किया जायेगा
- शब्द और अंक "धारा (16)", शब्द और अंक "और धारा 148" को अंतःस्थापित किया जायेगा;
- शब्द और अंक "खंड (iv)" के बाद आने वाले शब्द "और" के स्थान पर संकेत ",,;" को प्रतिस्थापित किया जायेगा
- शब्द और अंक "खंड (v)", शब्द और अंक "और खंड (xxvii)" को अंतःस्थापित किया जायेगा;

(ii) सारणी में, -

- क्रम संख्या 3 के समक्ष, मद (i), और कालम (3), (4) और (5) में दी गयी उससे संबन्धित प्रविष्टियों के स्थान पर निम्नलिखित क्रम संख्या और उससे संबन्धित प्रविष्टियों को प्रतिस्थापित किया जायेगा, यथा,-

सारणी

(3)	(4)	(5)
"(i) उस स्थिति को छोड़कर जहांकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया हो, उसके या प्रथम कब्जे, दोनों में जो भी पहले हो, के बाद सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त किया गया हो, किसी क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बेचे जाने के आशय से किसी रेजीडेंशियल प्रोजेक्ट (एतश्मिन पश्चात जिसे आर	0.75	बशर्ते कि कालम (4) में विनिर्दिष्ट केन्द्रीय कर का भुगतान इलेक्ट्रॉनिक कैश लेजर में डेबिट करके नकद रूप में करना होगा;  बशर्ते कि आर आर ई पी से भिन्न आर ई पी के मामले में अनुबंध I में और आर आर ई पी के

<p>आर ई पी से संदर्भित किया गया है), जो कि 01.04.2019 से शुरू हुई हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रमोटर के द्वारा किये जाने वाले 'अफोर्डेबल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट का निर्माण, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (ie) या (if) जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर संघ राज्यक्षेत्र कर के भुगतान के विकल्प का चयन विनिर्दिष्ट रूप से नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>		<p>मामले में अनुबंध ॥ में विनिर्दिष्ट सीमा को छोड़ कर, इस सेवा की आपूर्ति में प्रयुक्त माल एवं सेवा पर भारत इनपुट टैक्स की क्रेडिट न ली गयी हो;</p> <p>बशर्ते और भी कि, जहां कोई पंजीकृत व्यक्ति (भू-स्वामी- प्रमोटर) जो किसी प्रमोटर (डेवेलपर-प्रमोटर) को पूर्णतः या अंशतः, अपार्टमेंट के निर्माण के रूप में किसी प्रतिफल के एवज में, डेवेलपमेंट राइट या एफ एस आई (अतिरिक्त एफ एस आई समेत) का अंतरण करता है, -</p>
<p>(ia) उस स्थिति को छोड़कर जहांकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया हो, उसके या प्रथम कब्जे, दोनों में जो भी पहले हो, के बाद सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त किया गया हो, किसी क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बेचे जाने के आशय से किसी रेजीडेंशियल प्रोजेक्ट (एतश्मिन पश्चात जिसे आर आर ई पी से संदर्भित किया गया है) , जो कि 01.04.2019 से शुरू हुयी हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रमोटर के द्वारा किये जाने वाले 'अफोर्डेबल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट से भिन्न रेजीडेंशियल अपार्टमेंट्स का निर्माण, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (ie) या (if) जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर संघ राज्यक्षेत्र कर के भुगतान के विकल्प का चयन विनिर्दिष्ट रूप से नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>	<p>3.75</p>	<p>i- डेवेलपर- प्रमोटर भू-स्वामी- प्रमोटर को अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति पर कर का भुगतान करेगा, और</p> <p>ii- ऐसा भू-स्वामी- प्रमोटर उस टैक्स कि क्रेडिट का हकदार होगा जो कि उस पर किसी डेवेलपर -प्रमोटर के द्वारा उसको अपार्टमेंट के निर्माण की की गयी आपूर्ति पर उस डेवेलपर- प्रमोटर के द्वारा लगाया गया हो, बशर्ते कि यदि भू-स्वामी- प्रमोटर पूर्णता का प्रमाण-पत्र जारी किए जाने या प्रथम कब्जे, जो भी पहले हो, के पहले ऐसे अपार्टमेंट कि और भी आपूर्ति करता हो, और उनपर उतना कर अदा करता हो जो कि ऐसे अपार्टमेंट के निर्माण पर उसके द्वारा भुगतान किए गए कर से की राशि से कम न हो। [स्पष्टीकरण - i. "डेवेलपर-प्रमोटर" से अभिप्राय ऐसे प्रमोटर से है जो कि विक्री के उद्देश्य से कि अपार्टमेंट का निर्माण करता हैया किसी भवन को अपार्टमेंट में बदलता है या किसी प्लाट को विकसित करता है",</p>
<p>(ib) उस स्थिति को छोड़कर जहांकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया हो, उसके या प्रथम कब्जे, दोनों में जो भी पहले हो, के बाद सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त किया गया हो, किसी क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बेचे जाने के आशय से किसी रेजीडेंशियल प्रोजेक्ट (एतश्मिन पश्चात जिसे आर आर ई पी से संदर्भित किया गया है), जो कि 01.04.2019 से शुरू हुयी हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रमोटर के द्वारा किये जाने वाले वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स (दुकाने, कार्यालय, गोदाम, आदि) का निर्माण, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (ie) या (if) जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर संघ राज्यक्षेत्र कर के भुगतान के विकल्प का चयन विनिर्दिष्ट रूप से नहीं</p>	<p>3.75</p>	<p>ii. भू- स्वामी - प्रमोटर से अभिप्राय ऐसे प्रमोटर से है जो कि किसी अपार्टमेंट के निर्माण के लिए किसी डेवेलपर- प्रमोटर को भूमि/ डेवेलपमेंट राइट/ एफ एस आई का अंतरण करता है और ऐसे अंतरित अधिकार के एवज में निर्मित अपार्टमेंट प्राप्त करता है और स्वतंत्र रूप ए ऐसे अपार्टमेंट्स को क्रेताओं को बेचता है।</p> <p>बशर्ते कि ऐसा पंजीकृत व्यक्ति, एलेक्ट्रानिक क्रेडिट लेजर या एलेक्ट्रानिक कैश लेजर में डेबिट करके, ऐसे निर्माण पर लागू इनपुट टैक्स क्रेडिट के बराबर कि राशि का भुगतान करेगा, जिसकी आपूर्ति का समय 01.04.2019 या उसके बाद का</p>

<p>किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>		<p>हो, जिसकी गणना आर आर ई पी से भिन्न आर ई पी के मामले में अनुबंध। में और आर आर ई पी के मामले में अनुबंध ॥ में विनिर्दिष्ट तरीके से होगी;</p>
<p>(ic) उस स्थिति को छोड़कर जहांकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया हो, उसके या प्रथम कब्जे, दोनों में जो भी पहले हो, के बाद सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर लिया गया हो, किसी क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बेचे जाने के आशय से आर आर ई पी से भिन्न किसी रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (एतश्मिन पश्चात जिसे आर ई पी से संदर्भित किया गया है) , जो कि 01.04.2019 से शुरू हुयी हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रमोटर के द्वारा किये जाने वाले वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स (दुकाने, कार्यालय, गोदाम, आदि) का निर्माण, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (ie) या (if) जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर संघ राज्यक्षेत्र कर के भुगतान के विकल्प का चयन विनिर्दिष्ट रूप से नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>	<p>0.75</p>	<p>बशर्ते और भी कि, सेवाओं की आपूर्ति में प्रयुक्त होने वाली इनपुट और इनपुट सेवाओं [उन सेवाओं से भिन्न जो डेवेलपमेंट राइट, दीर्घ काल तक भूमि को पत्ते पर देकर (प्रीमियम, सलामी, डेवेलपमेंट चार्ज आदि, के रूप में अप्रॉपेट पेमेंट के एवज में) या एफ एस आई (अतिरिक्त एफएसआई समेत), बिजली, हाई-स्पीड डीज़ल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस को उपलब्ध कराकर दी जाती हैं], का अस्सी प्रतिशत केवल पंजीकृत आपूर्ति कर्ताओं से प्राप्त करना होगा;</p> <p>बशर्ते कि किसी वित्तीय वर्ष में (पूर्णता प्रमाण पत्र के जारी के जाने या प्रथम कब्जे, जो भी पहले हो, तक के हिस्से तक) पंजीकृत आपूर्ति कर्ताओं से प्राप्त इनपुट या इनपुट सेवाओं का मूल्य उक्त 80% के थ्रेशोल्ड से कम होता है, तो प्रमोटर द्वारा उन इनपुट और इनपुट सेवाओं के मूल्य पर कर का भुगतान किया जाना होगा जिसमें इस तरह कम रह गयी सेवा भी शामिल की जा सके और इसक भुगतान रिवर्स चार्ज आधार पर अठारह प्रतिशत कि दर से करना होगा और उसपर संघ राज्यक्षेत्र माल एवं सेवाकर अधिनियम, 2017 (2017 का 14) के सभी प्रावधान उसी प्रकार लागू होंगे मानो कि वह ऐसी वस्तुओं या सेवाओं या दोनों के संबंध में कर का भुगतान करने का दायी व्यक्ति हो;</p>
<p>(id) उस स्थिति को छोड़कर जहांकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया हो, उसके या प्रथम कब्जे, दोनों में जो भी पहले हो, के बाद सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त किया गया हो, किसी क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बेचे जाने के आशय से आर आर ई पी से भिन्न किसी रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (एतश्मिन पश्चात जिसे आर ई पी से संदर्भित किया गया है) , जो कि 01.04.2019 से शुरू हुयी हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रमोटर के द्वारा किये जाने वाले एफोर्डेबल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट्स से भिन्न रेजीडेंशियल अपार्टमेंट्स का निर्माण, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (ie) या (if) जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर संघ राज्यक्षेत्र कर के भुगतान के विकल्प का चयन विनिर्दिष्ट रूप से नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>	<p>3.75</p>	<p>बशर्ते और भी कि, उपर्युक्त में निहित किन्हीं भी बात के बावजूद, जहां सीमेंट को किसी गैर-पंजीकृत व्यक्ति से लिया जाता है, वहाँ प्रमोटर को रिवर्स चार्ज के आधार पर ऐसे सीमेंट पर लागू दर से कर का भुगतान करना पड़ेगा और उस पर केंद्रीय माल एवं सेवाकर अधिनियम, 2017 (2017 का 12) के सभी प्रावधान उसी प्रकार लागू होंगे मानो कि वह व्यक्ति ऐसे सीमेंट की आपूर्ति पर कर देने का दायी हो;</p> <p>(कृपया अनुबंध III में दिये गए दृष्टांत देखें)</p> <p>स्पष्टीकरण. -</p>

		<p>1. प्रमोटर पंजीकृत और गई-पंजीकृत आपूर्तिकर्ताओं सभी आंतरिक आपूर्तियों का प्रोजेक्टवार लेख-जोखा रखेगा और वित्तीय वर्ष के अंत में कर में रह गयी कमी की गणना करेगा और उसे विनिर्दिष्ट रूप से एलेक्ट्रॉनिक रूप में वित्तीय वर्ष के तत्काल बाद आने वाली तिमाही में कामन पोर्टल पर डालेगा। गैर-पंजीकृत व्यक्ति से की जकने वाली आंतरिक आपूर्ति में इस प्रकार पता लगाई गयी कमी को उस माह की कर देयता के साथ जोड़ेगा जो कि उक्त वित्तीय वर्ष के बाद आने वाले जून माह से अधिक विलंबित नहीं होगा।</p> <p>2. न ली गयी आईटीसी के बारे में उसी प्रकार रिपोर्टिंग की जानी चाहिए जिस प्रकार GSTR-3B [Row No. 4 (D)(2)] में गैर-पात्र की रिपोर्टिंग की जाती है।</p>
<p>(ie) उपर्युक्त सारणी के क्रम संख्या 3 के समक्ष मद (iv)के उप-मद (ख), उप-मद(ग), उप-मद (घ ), उप-मद (घ क) और उप-मद (घ ख); मद (v)के उप-मद (ख), उप-मद(ग), उप-मद (घ ), और उप-मद (घ क) और उप-मद (घ ख); मद (vi)के उप-मद (ग) में विनिर्दिष्ट किसी स्कीम के अंतर्गत किसी प्रोजेक्ट में चल रहा निर्माण कार्य, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट्स के निर्माण पर संघ राज्यक्षेत्र कर का भुगतान इस मद में निर्दिष्ट दर से करने के विकल्प का चयन किया है”</p> <p>(इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>	<p>6</p>	<p>बशर्ते कि किसी चालू प्रोजेक्ट के बारे में पंजीकृत व्यक्ति को एकबारगी तथा अनुबंध IV में दिये गये फॉर्म में यह विकल्प देना होगा कि वह किसी प्रोजेक्ट के अपार्टमेंट के निर्माण पर संघ राज्यक्षेत्र कर का भुगतान मद (ie) या (if), जैसी भी स्थिति हो में निर्दिष्ट दर से करेगा। इस विकल्प को उसे 10 मई 2019 तक देना होगा;</p> <p>बशर्ते और भी कि यदि 10 मई, 2019 तक तथा अनुबंध IV में दिये गये फॉर्म यह विकल्प नहीं देता है तो यह मान लिया जाएगा कि उपर्युक्त मद (i) या (ia) या (ib) या (ic) या (id) या जैसी भी स्थिति हो, में लागू दर से कर का भुगतान करने का विकल्प दे दिया है।</p>
<p>(if) किसी काम्लेक्स, बिल्डिंग, सिविल स्ट्रक्चर या उसके हिस्से का निर्माण, जिसमें शामिल हैं, -</p> <p>(i) वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स (दुकाने, कार्यालय, गोदाम, आदि), जो की किसी प्रमोटर द्वारा आर आर ई पी से भिन्न आर ई पी में बनाय जा रहे हों,</p> <p>(ii) किसी चालू प्रोजेक्ट में आवासीय अपार्टमेंट्स, अफोर्डेबल अपार्टमेंट्स से भिन्न, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट्स के निर्माण पर संघ राज्यक्षेत्र कर का भुगतान इस मद में निर्दिष्ट दर से करने के विकल्प का चयन किया है,</p> <p>लेकिन इसमें उपर्युक्त मद (i), (ia), (ib), (ic), (id) और (ie) में विनिर्दिष्ट सेवाओं के माध्यम से की जाने वाली आपूर्ति शामिल नहीं हैं जिसका आशय क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बिक्री करना है, उस स्थिति को छोड़कर जहां कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता</p>	<p>9</p>	<p>बशर्ते और भी कि ऐसे विकल्प का प्रयोग करने के पहले 01 अप्रैल, 2019 से लेकर 10 मई, 2019 तक की अवधि के दौरान सेवाओं की आपूर्ति के लिए इन्वॉइस को भी जारी किया जा सकता है, लेकिन ऐसे इन्वॉइस प्रयुक्त विकल्प के अनुसार ही होंगा।</p>

<p>प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया हो, उसके या प्रथम कब्जे, दोनों में जो भी पहले हो, के बाद सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर लिया गया हो,</p> <p>नोट. -किसी भी प्रकार के संदेह के निवारण के लिए यह स्पष्ट किया जाता है कि उपर्युक्त कालम (3) के मद (i), (ia), (ib), (ic), (id) और (ie) में विनिर्दिष्ट सेवाओं के माध्यम से की जाने वाली आपूर्ति पर कॉलम (4) में उनके समक्ष निर्धारित संघ राज्यक्षेत्र कर लगेगा बशर्ते की कालम (5) में उनके सामने विनिर्दिष्ट शर्तें लागू होंगी और इन पर इस प्रविष्टि के अंतर्गत विनिर्दिष्ट दर लागू नहीं होगी।</p> <p>(इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे</p>		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

(b) क्रम संख्या 3 के समक्ष, -

- a. कालम (3) के मद (ii) को और कालम (4) और कालम (5) में दी गयी उससे संबन्धित प्रविष्टियों को निरसित कर दिया जाएगा;
- b. कालम (3) के मद (iv) में , -
  - (1) अंक "2017", के पश्चात शब्द , कोष्ठक और अंक "उपर्युक्त मद (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) में आने वालों से भिन्न" को अंतःस्थापित किया जायेगा;
- c. कालम (3) के मद (v) में , -
  - (1) अंक "2017", के पश्चात शब्द , कोष्ठक और अंक "उपर्युक्त मद (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) में आने वालों से भिन्न" को अंतःस्थापित किया जायेगा;
- d. मद (v) के और कालम (3), (4) और (5) में दी गयी उससे संबन्धित प्रविष्टियों के पश्चात निम्नलिखित मदों और प्रविष्टियों को अंतःस्थापित किया जायेगा, यथा, -

(3)	(4)	(5)
<p>(va) निर्माण अनुबंध की संयुक्त आपूर्ति, जो कि केन्द्रीय माल एवं सेवाकर अधिनियम, 2017 की धारा 2 के उपवाक्य (119) में यथा परिभाषित हो, जो कि "उपर्युक्त मद (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) में आने वाले से भिन्न हों, जिसकी आपूर्ति नीचे दिये गये पैरा 4 के उपवाक्य (xvi) के उप उपवाक्य (a) में आने वाले एफॉर्डेवल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट्स के कन्स्ट्रक्शन, इरेक्शन, कमीशनिंग, इन्टॉलेशन, कम्प्लीशन, फिटिंग आउट, रिपेयर, मेंटेनेंस, रिनोवेशन या अल्ट्रेशन के द्वारा की गई हो और यह ऐसे प्रोजेक्ट में हो जो कि 01 अप्रैल, 2019 को या उसके बाद शुरू हुआ हो या जो कि पहले से ही शुरू हो जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट्स के निर्माण पर केन्द्रीय कर के भुगतान का मद (ie) या (if), जैसी भी स्थिति हो, में विनिर्दिष्ट दर से भरने का विकल्प इसमें</p>	<p>6</p>	<p>बशर्ते कि ऐसे रेजीडेंशियल अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया , जो कि इस मद से संबन्धित उपरोक्त सारणी में कालम (3) की प्रविष्टि में विनिर्दिष्ट हैं, उस प्रोजेक्ट के सभी अपार्टमेंट्स के कुल कार्पेट एरिया के 50% से कम न हो-";</p> <p>बशर्ते और भी कि इस बात का निर्धारण करने के</p>

<p>विनिर्दिष्ट तरीके से न दिया हो।</p>	<p>लिए कि क्या कोई अपार्टमेंट नीचे दिये गये पैरा 4 के उपवाक्य (xvi) के उप उपवाक्य (a) के अंतर्गत आने वाला एफॉर्डेबल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट है या नहीं इसके लिए ऐसे अपार्टमेंट्स का मूल्य उस अपार्टमेंट्स के मूल्य के समान ही होना चाहिए जिनकी बुकिंग इस मद से संबंधित कॉलम (3) की प्रविष्टि में विनिर्दिष्ट सेवा का आपूर्ति के लिए अनुबंध पर हस्ताक्षर किये जाने की तारीख के बिलुकल नजदीक की गई हो।</p> <p>बशर्ते और भी कि यदि अंततः यह पता चलता है कि पूरी तरह से निर्मित होने के पहले या उसके बाद बुक किये गये या बिक्री किये गये एफॉर्डेबल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया, जिसके लिए लगायी गई सकल राशि 45 लाख रुपये या इससे कम हो और वास्तविक कार्पेट एरिया नीचे दिये गये पैराग्राफ 4 के उपवाक्य (xvi) के उप उपवाक्य (a) में निर्धारित सीमा के भीतर हो, उस प्रोजेक्ट में सभी अपार्टमेंट के कुल कार्पेट एरिया के 50% से कम है तो सेवा का प्राप्तकर्ता अर्थात प्रमोटर रिवर्स चार्ज</p>
----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		आधार पर उतनी राशि के कर का भुगतान करने का दायी होगा जो कि यदि यहाँ दर निर्धारित न की गई होती तो उस समय लागू दर पर सेवा पर किये जाने वाले कर और यहाँ निर्धारित दर पर वास्तविक रूप से भुगतान किये गये कर के बीच के अंतर के बराबर हो।
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

e. मद (vi) में, कॉलम (3) में, आंकड़े "2017" के बाद, शब्द, कोष्ठक, और आंकड़े "मद (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) उपरोक्त से भिन्न" को प्रतिस्थापित किया जाएगा।";

f. मद (xii) में, कॉलम (3) में, प्रविष्टि के लिए, निम्नलिखित प्रविष्टि को प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्: "(xii) (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie), (if), (iii), (iv), (v), (va) (vi), (vii), (viii), (ix), (x) और (xi) उपरोक्त के अलावा अन्य निर्माण सेवाएँ।";

नोट - संदेह को दूर करने के लिए, यह स्पष्ट किया गया है कि, मद (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) कॉलम में निर्दिष्ट सेवाओं के माध्यम से आपूर्ति (3) उपरोक्त कॉलम (4) में उनके खिलाफ निर्दिष्ट शर्तों के अधीन केंद्रीय कर को आकर्षित करेगा और कॉलम (5) में इस प्रविष्टि के तहत निर्दिष्ट दर पर लगाया नहीं जाएगा। "

(c) क्रम सं. 16 के समक्ष, कॉलम (3) में आइटम (ii) में, शब्दों, कोष्ठक और आंकड़ों के लिए "उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप- मद (गक) और मद का उप-मद (गख) (iv); उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ) और मद (v) उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप-मद (घक); और मद (vi) का उप-मद (ग)", शब्द, कोष्ठक और आंकड़े" "(i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if)" प्रतिस्थापित किया जाएगा;

(d) कॉलम (1) में क्रम संख्या 38 के बाद और कॉलम (2), (3), (4) और (5) में से संबंधित प्रविष्टियाँ निम्नलिखित सीरियल नंबर और प्रविष्टियों को सम्मिलित किया जाएगा, यथा: -

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
"39.	अध्याय 99	विकास अधिकारों के अनुदान के माध्यम से सेवाओं या भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास शुल्क आदि के रूप में अग्रिम भुगतान के समक्ष या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), के अलावा अन्य सेवाओं की आपूर्ति, एक अपंजीकृत व्यक्ति द्वारा एक प्रमोटर को प्रोजेक्ट के निर्माण के लिए, जिस पर केंद्रीय माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 12) की धारा 9 की उप-धारा 4 के तहत सेवाओं के प्राप्तकर्ता द्वारा देय है, जैसा कि अधिसूचना संख्या 7 /2019-केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 29 मार्च, 2019, को सा.का.नि. सं. ---- ----- दिनांक 29 मार्च, 2019 द्वारा भारत के राजपत्र में प्रकाशित में निर्धारित है।  स्पष्टीकरण। -	9	-";

		यह प्रविष्टि उन सभी सेवाओं पर लागू करने के लिए ली जानी है, जो यहां निर्धारित शर्तों को पूरा करती हैं, यद्यपि वे इस अधिसूचना में कहीं अधिक विशिष्ट अध्याय, अनुभाग या शीर्षक के अन्तर्गत की जा सकती हैं।		
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

(iii) पैरा 2 में,-

- (a) शब्द, कोष्ठक और आंकड़ों के लिए मद (iv) में "उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप-मद (चक) और मद के उप-मद (घख); मद (v) में उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ) और उप-मद (घक); और मद (vi) का उप-मद (ग)", शब्द, कोष्ठक और आंकड़े "(i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) "प्रतिस्थापित किया जाएगा;
- (b) स्पष्टीकरण में, "इस पैरा "शब्दों के पश्चात "और पैराग्राफ 2क" को अन्तः स्थापित किया जायेगा।

(iv) पैरा 2 के पश्चात, निम्नलिखित पैराग्राफ प्रस्थापित किया जाएगा, यथा:-

"2क. जैसा कि उपर्युक्त पैराग्राफ 2 में निर्दिष्ट है, जहां कि कोई पंजीकृत व्यक्ति किसी अपार्टमेंट्स के निर्माण के रूप में किसी प्रतिफल के एवज में, अंशतः या पूर्णतः, किसी प्रमोटर को डेवलपमेंट राइट या एफएसआई (जिसमें अतिरिक्त एफएसआई भी शामिल है) का अंतरण करता है तो ऐसे अपार्टमेंट्स से संबंधित निर्माण सेवा के मूल्य के बारे में यह माना जायेगा कि उक्त प्रोजेक्ट में इसी प्रकार के अपार्टमेंट्स के लिए किसी क्रेता, जो कि ऐसे डेवलपमेंट राइट या एफएसआई (जिसमें अतिरिक्त एफएसआई भी शामिल है) का अंतरण करने वाले से भिन्न हो, से उस तारीख के बिलकुल नजदीक भारत कुल राशि घटा भू-अंतरण का मूल्य, यदि कोई हो, के बराबर होगी जिस तारीख को ऐसे डेवलपमेंट राइट या एफएसआई (जिसमें अतिरिक्त एफएसआई भी शामिल है) का अंतरण प्रमोटर को किया गया हो।";

(v) अनुच्छेद 4 में स्पष्टीकरण से संबंधित, खंड (xii) के बाद, निम्नलिखित खंड प्रतिस्थापित किए जाएंगे यथा:-

"(Xiii) "31.03.2019 को या उससे पहले बुक किया गया एक अपार्टमेंट" का अर्थ होगा एक अपार्टमेंट जो निम्नलिखित सभी तीन शर्तों को पूरा करता है, अर्थात्- (क) जिनके निर्माण की आंशिक आपूर्ति का समय 31.03.2019 या उससे पहले है (ख) 31.03.2019 को या उससे पहले कम से कम एक किस्त का भुगतान ऐसे पंजीकृत व्यक्ति के खाते में कर दिया गया हो, और (ग) एक आवंटन पत्र या बिक्री समझौते या अपार्टमेंट के बुकिंग से संबंधित किसी अन्य समान दस्तावेज को 31.03.2019 को या उससे पहले जारी किया गया है।

(xiv) "अपार्टमेंट" शब्द का वही अर्थ होगा जो कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में विनिर्दिष्ट किया गया है।

(xv) " प्रोजेक्ट" शब्द का अर्थ रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (आरईपी) या आवासीय रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (आरआरईपी) होगा।

(xvi) "एफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट" शब्द का अर्थ होगा, -

(क) आवासीय अपार्टमेंट प्रोजेक्ट, जो 01.04.2019 को या उसके बाद शुरू होती है, या चल रही प्रोजेक्ट जिसके संबंध में प्रमोटर ने क्रम सं. 3 के समक्ष मद (ie) या (if) में निर्दिष्ट दर से केन्द्रीय कर का भुगतान करने का विकल्प नहीं दिया है तो 01.04.2019 से पहले, महानगरीय शहरों में 60 वर्ग मीटर या शहरों या कस्बों और महानगरों के अलावा अन्य शहरों में 90 वर्ग मीटर से अधिक नहीं होने वाले कार्पेट क्षेत्र के



लिए और जिसके लिए सकल राशि का शुल्क 45 लाख रु से अधिक नहीं है। इस खंड के प्रयोजन के लिए, -

(i) मेट्रोपॉलिटन शहर बेंगलुरु, चेन्नई, दिल्ली एनसीआर (दिल्ली, नोएडा, ग्रेटर नोएडा, गाजियाबाद, गुड़गांव, फरीदाबाद तक सीमित हैं), हैदराबाद, कोलकाता और मुंबई (पूरे एमएमआर) अपनी-अपनी भौगोलिक सीमा के अनुसार इस संबंध में केंद्र / राज्य सरकार एक आदेश द्वारा जारी किए गए हैं।

(ii) सकल राशि कुल योग होगी; -

क. ऊपर की तालिका के क्रम सं. 3 के समक्ष; मद में (i) और (ic) पर निर्दिष्ट सेवाओं के लिए कॉलम (3) के विरुद्ध विचार किया गया।

ख. भूमि के हस्तांतरण या भूमि के अविभाजित हिस्से के लिए ली गई राशि, जैसा कि मामला पट्टे या उप पट्टे के माध्यम से शामिल हो सकता है; तथा

ग. प्रमोटर द्वारा अपार्टमेंट के खरीदार से अधिमान्य स्थिति शुल्क, विकास शुल्क, पार्किंग शुल्क, सामान्य सुविधा शुल्क इत्यादि के अतिरिक्त अन्य शुल्क;

(ख) एक अपार्टमेंट और मद (iv) में "उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप-मद (घक) और मद के उप-मद (घख); मद (v) में उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ) और उप-मद (घक); और मद (vi) का उप-मद (ग) के ऊपर तालिका के क्रम सं. 3 के समक्ष, जिसके संबंध में प्रमोटर ने तालिका की क्रम संख्या (3) के समक्ष दिए गए मद (ie) या (if), जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर अपार्टमेंट के निर्माण पर केंद्रीय कर का भुगतान करने का विकल्प नहीं चुना है।"

(xvii) "प्रवर्तक (प्रमोटर)" शब्द का अर्थ वही है जो कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में इसे निर्दिष्ट किया गया है।

(xviii) "रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (आरईपी)" शब्द का अर्थ वही है जो कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में निर्दिष्ट किया गया है।

(xix) "आवासीय रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (आरआरईपी)" शब्द का अर्थ एक आरईपी होगा, जिसमें वाणिज्यिक अपार्टमेंट के कार्पेट क्षेत्र आरईपी में सभी अपार्टमेंट के कुल कार्पेट क्षेत्र का 15% से अधिक नहीं है।

(xx) शब्द "चल रही प्रोजेक्ट" का अर्थ होगा, एक ऐसी प्रोजेक्ट जो निम्नलिखित सभी शर्तों को पूरा करती है, यथा:-

(क) जहां भी जरूरी हो वहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट के प्रारम्भ होने का प्रमाण पत्र 31 मार्च, 2019 को या उसके पहले जारी कर दिया गया है और निम्न में से किसी के भी द्वारा यह प्रमाणित किया गया हो कि इस प्रोजेक्ट का निर्माण 31 मार्च, 2019 को या उसके पहले शुरू हो गया है।

(i) वास्तुकार अधिनियम, 1972 के तहत गठित वास्तुकला की परिषद में पंजीकृत एक वास्तुकार; या

(ii) इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) में पंजीकृत एक चार्टर्ड इंजीनियर; या

(iii) शहर या कस्बे या गाँव या विकास या योजना प्राधिकरण के संबंधित स्थानीय निकाय का एक लाइसेंस प्राप्त सर्वेक्षणकर्ता;

(ख) जहां कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट से संबंधित प्रारम्भ होने का प्रमाण पत्र जारी किये जाने की जरूरत न हो वहां उपर्युक्त उप उपवाक्य (a) में विनिर्दिष्ट किसी भी प्राधिकारी के द्वारा यह प्रमाणित किया गया है कि प्रोजेक्ट का निर्माण 31 मार्च, 2019 को या उसके पहले शुरू कर दिया गया है।

(ग) पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है या प्रोजेक्ट का पहला कब्जा 31.03.2019 को या उससे पहले नहीं हुआ है;

(घ) प्रोजेक्ट के तहत बनाए जा रहे अपार्टमेंट आंशिक रूप से या पूर्ण रूप से 31.03.2019 को या उससे पहले बुक किए गए हैं।

(स्पष्टीकरण,- उपर्युक्त उप उपवाक्य (क) और (ख) के उद्देश्य के लिए भवन के निर्माण को 31.03.2019 को या उससे पहले शुरू किया गया माना जाएगा यदि प्रोजेक्ट के लिए साइट तैयार करने का कार्य पूरा हो गया है और नींव की खुदाई 31.03.2019 को या उससे पहले शुरू हो गई है);

(xxi) "प्रारम्भ प्रमाण पत्र" से अभिप्राय: उस प्रारम्भ प्रमाण पत्र या बिल्डिंग परमिट या कन्सट्रक्शन परमिट, जिस किसी भी नाम से इसे जाना जाता हो, से है जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा किसी अचल संपत्ति पर स्वीकृत योजना के अनुसार निर्माण कार्य शुरू करने के लिए किसी प्रमोटर को अनुमति देने के आशय से जारी किया गया हो;

(xxii) "डेवलपमेंट वर्क्स" से अभिप्राय: ऐसे बाहरी डेवलपमेंट वर्क्स और आंतरिक डेवलपमेंट वर्क्स से है जो कि किसी अचल संपत्ति पर किये जाते हैं;

(xxiii) "एक्सटर्नल डेवलपमेंट वर्क्स" में रोड और रोड सिस्टम लैंडस्केपिंग, जल आपूर्ति, सीवेज और ड्रेनेज सिस्टम, विद्युत आपूर्ति ट्रांसफॉर्मर, सब-स्टेशन, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट और डिस्पोजल या ऐसे अन्य कार्य आते हैं जिसे प्रोजेक्ट के लाभ के लिए इसके चारों ओर या बाहर, स्थानीय नियमों के अनुसार, किया जाना होता है;

(xxiv) "इन्टर्नल डेवलपमेंट वर्क्स" से अभिप्राय: सड़कों, फुटपाथ, जल आपूर्ति, सीवर, ड्रेन्स, पार्क्स, वृक्षा रोपड़, स्ट्रीट लाइटिंग, सामुदायिक भवन की व्यवस्था सीवेज और सलेज वाटर का ट्रीटमेंट और डिस्पोजल, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट और डिस्पोजल, जल संरक्षण, ऊर्जा प्रबंधन, आग से सुरक्षा और आग से सुरक्षा संबंधी जरूरतें, सामाजिक व बुनियादी सुविधाएं जैसे कि शिक्षा स्वास्थ्य और अन्य सार्वजनिक सुविधाएं या ऐसे अन्य किसी कार्य से है जो कि स्वीकृत प्लान के अनुसार प्रोजेक्ट के लाभ के लिए किये जाते हैं;

(xxv) पद "सक्षम प्राधिकारी" जैसा कि "प्रारम्भ प्रमाण पत्र" और "रेजीडेंशियल अपार्टमेंट" की परिभाषा में उल्लिखित है, से अभिप्राय: ऐसे स्थानीय प्राधिकारी या अन्य किसी प्राधिकारी से है जिसका सृजन या स्थापना ऐसे किसी कानून के अंतर्गत की गयी हो जो उस समय केन्द्र सरकार या राज्य सरकार या संघ राज्य क्षेत्र की सरकार के द्वारा लागू किये गये हों, और जो कि अपने अधिकार क्षेत्र में ऐसे भू-खण्ड पर प्राधिकार रखता हो और जिसको ऐसे अचल संपत्ति पर डेवलपमेंट कार्य की अनुमति देने की शक्ति प्राप्त हो;

(xxvi) "कालीन क्षेत्र (कार्पेट एरिया)" शब्द का अर्थ वही है जो कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में निर्दिष्ट किया गया है।

(xxvii) शब्द "रियलस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी" का अर्थ होगा जो कि केंद्र या राज्य सरकार द्वारा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 की संख्या 16) की धारा 20 (1) द्वारा स्थापित प्राधिकरण;

(xxviii) "01.04.2019 को या उसके बाद शुरू होने वाली प्रोजेक्ट" का अर्थ एक चल रहे प्रोजेक्ट के अलावा अन्य प्रोजेक्ट से होगा;

(xxix) "आवासीय अपार्टमेंट" शब्द का अर्थ आवासीय उपयोग के लिए अभिप्रेत अपार्टमेंट जैसा कि रेरा या सक्षम प्राधिकारी को घोषित किया गया है;

(xxx) "वाणिज्यिक अपार्टमेंट" का अर्थ वही होगा जो कि आवासीय अपार्टमेंट से भिन्न एक अपार्टमेंट होगा;

(xxxi) "फ्लोर स्पेस इन्डेक्स (एफएसआई)" से अभिप्रायः किसी भवन के कुल फ्लोर क्षेत्रफल (सम्पूर्ण फ्लोर क्षेत्रफल) और उस भू-खण्ड के क्षेत्रफल के अनुपात से है जिसपर कि ऐसे भवन का निर्माण हुआ हो।

2. यह अधिसूचना 1 अप्रैल, 2019 से प्रभावी होगी।

[फा. सं०.354/32/2019 -टीआरयू]

(प्रमोद कुमार)

उप सचिव, भारत सरकार

नोट: -प्रधान अधिसूचना संख्या 11/2017 - केंद्रीय कर (दर), दिनांक 28 जून, 2017 को सा.का.नि. 690(अ), 28 जून, 2017 के तहत भारत के राजपत्र, असाधारण में प्रकाशित किया गया था, और इसमें अंतिम बार अधिसूचना सं. 27/2018- केंद्रीय कर (दर), दिनांक 31 दिसम्बर, 2018, सा.का.नि. 1271(अ), दिनांक 31 दिसम्बर, 2018 के तहत, के द्वारा संशोधन किया गया है।

**आरआरईपी (RREP) से भिन्न रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (REP)**

रेजीडेंशियल रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (RREP) से भिन्न किसी रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (REP), में ऐसे आवासीय भाग के निर्माण से संबंधित इनपुट टैक्स क्रेडिट, जिसके निर्माण की आपूर्ति का समय 01 अप्रैल, 2019 या उसके बाद है, की गणना सभी प्रोजेक्ट के लिए जिनका प्रारम्भ 01 अप्रैल, 2019 या उसके बाद हो रहा हो या उन चालू प्रोजेक्टों, जिसके बारे में प्रमोटर ने क्रम सं. 3 के समक्ष दिये गये मद (ie) या (if), जैसी भी स्थिति हो के लिए विनिर्दिष्ट दर पर अपार्टमेंट्स के निर्माण पर केन्द्रीय कर के भुगतान का विकल्प विनिर्दिष्ट तरीके से नहीं दिया है, वित्तीय वर्ष 2018-19 के समाप्त होने के बाद आने वाले सितम्बर महीने के रिटर्न को भरे जाने की देय तारीख से पहले, को प्रोजेक्टवार और निम्नलिखित तरीके से की जायेगी;

**1. जहां 31.03.2019 को पूरा होने वाला % शून्य नहीं है या स्टॉक में इन्वेंट्री है।**

(क) इनपुट और इनपुट सेवाओं पर इनपुट टैक्स क्रेडिट, जो कि आरईपी में चल रहे आवासीय भाग के निर्माण के लिए जिम्मेदार है, जिसका 01.04.2019 को या उसके बाद आपूर्ति का समय है, को Tx के रूप में निरूपित किया जा सकता है। Tx की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

$$Tx = T - Te$$

जहां,

(i) T वह कुल उपलब्ध ITC है (उपभोग किया गया अथवा नहीं) जिसे REP के निर्माण में 01.07.2017 से 31.03.2019 तक इनपुट और इनपुट सेवाओं के उपयोग पर जिसमें 01.07.2017 तक लिये गये संक्रमणकालीन क्रेडिट भी शामिल हैं।

(ii) Te, (क) वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण में और (ख) आवासीय हिस्से के निर्माण में, जिनका REP में आपूर्ति का समय 31.03.2019 से पहले है, से संबंधित एलिजिबल (पात्र) इनपुट टैक्स क्रेडिट है।

$$Te = Tc + Tr$$

जहां, -

Tc वह ITC है जो कि REP में वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण से संबंधित है, जिसकी गणना निम्न प्रकार से की जाती है:

Tc = T \* (REP में वाणिज्यिक अपार्टमेंटों का कुल कालीन क्षेत्र / आरईपी में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र) और

Tr वह ITC है जो कि REP में आवासीय हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$Tr = T * F_1 * F_2 * F_3 * F_4$$

जहां, -

आरईपी में आवासीय अपार्टमेंट का कालीन क्षेत्र

$$F_1 = \frac{\text{आरईपी में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र}}{\text{आरईपी में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र}}$$

31.03.2019 को या उससे पहले बुक किये गये आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र

$$F_2 = \frac{\text{31.03.2019 को या उससे पहले बुक किये गये आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र}}{\text{आरईपी में आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र}}$$

31.03.2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति का ऐसा मूल्य जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है

$$F_3 = \frac{\text{31.03.2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति का कुल मूल्य}}{\text{(F3 बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के चालान के प्रतिशत के कारण हैं)}}$$

1

$$F_4 = \frac{\text{31.03.2019 तक निर्माण पूर्ति का \%}}{\text{}}$$

चित्रण: जहाँ निर्माण का पाँचवाँ (बीस प्रतिशत) पूरा हो चुका है,  $F_4 = 100 \div 20 = 5$  होगा।

स्पष्टीकरण: "31.03.2019 तक निर्माण पूर्ति का %" का वही अर्थ होगा जो कि रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण को रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 4 व धारा 11 के अंतर्गत घोषित किया गया है और जहाँ रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण को घोषित करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि वहाँ चार्टर्ड इंजीनियर जो इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) में पंजीकृत हो या एक वास्तुकार, जो कि वास्तुकार अधिनियम, 1972 (1972 का 20) में पंजीकृत हो द्वारा निर्धारित और प्रमाणित किया गया हो।

(ग) एक पंजीकृत व्यक्ति के पास (बी) से ऊपर दिए गए तरीके के बजाय नीचे दिए गए तरीके से in ते 'की गणना करने का विकल्प होगा -

$T_e$  की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

$$T_e = T_c + T_1 + T_r$$

जहाँ, -

$T_c$  वह ITC है जो कि REP में वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी गणना निम्न प्रकार से की जाती है:

$T_c = T_3 * (\text{आरईपी में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट कालीन क्षेत्र} / \text{वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र});$

जिसमें

$$T_3 = T - (T_1 + T_2)$$

$T_1 =$  आरईपी में वाणिज्यिक भाग के निर्माण के लिए आईटीसी विशेष रूप से लगाया जाना है।

$T_2 =$  आरईपी में आवासीय भाग के निर्माण के लिए आईटीसी विशेष रूप से लगाया जाना है।

तथा

$T_r$  वह ITC है जो कि REP में आवासीय हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$T_r = (T_3 + T_2) * F_1 * F_2 * F_3 * F_4$$

या

$$T_r = (T - T_1) * F_1 * F_2 * F_3 * F_4$$

(घ),  $T_x$  'और  $T_e$ ' की राशि केंद्रीय कर, राज्य कर, संघ राज्य कर और एकीकृत कर के इनपुट टैक्स क्रेडिट के लिए अलग से गणना की जाएगी।

(ङ) जहाँ,  $T_x$  सकारात्मक है, यानी  $T_e < T$ ,  $T$  और  $T_e$  के बीच के अंतर के बराबर की राशि का भुगतान पंजीकृत व्यक्ति, इलेक्ट्रॉनिक क्रेडिट लेज़र या इलेक्ट्रॉनिक कैश लेज़र में डेबिट द्वारा करेगा। ऐसी राशि

पंजीकृत व्यक्ति के आउटपुट कर दायित्व का हिस्सा होगी और यह राशि FORM GST ITC- 03 में प्रस्तुत की जाएगी।

स्पष्टीकरण: पंजीकृत व्यक्ति FORM GST DRC- 20 में एक आवेदन दायर कर सकता है, जिसमें करों के भुगतान के लिए समय का विस्तार करने या देय राशि के लिए या धारा 80 के प्रावधानों के अनुसार इस तरह के करों या किश्तों में राशि का भुगतान करने की अनुमति है। कमिश्नर फार्म जीएसटी डीआरसी- 21 में एक आदेश जारी कर सकता है जो कर योग्य व्यक्ति को भुगतान करने और / या ऐसी मासिक किस्तों में राशि का भुगतान करने की अनुमति देता है, चौबीस माह से अधिक नहीं, अथवा जो भी उपयुक्त हो।

(च) जहां Tx नकारात्मक है, यानी Te>T, पंजीकृत व्यक्ति Te और T के बीच अंतर की सीमा तक, आरईपी में आवासीय भाग के निर्माण के लिए 01.04.2019 को या उसके बाद प्राप्त वस्तुओं और सेवाओं पर आईटीसी लेने के लिए पात्र होगा।।

(छ) पंजीकृत व्यक्ति Tc की गणना कर सकता है और वाणिज्यिक अपार्टमेंट पर कर के भुगतान के लिए Tc की सीमा तक क्रेडिट का उपयोग कर सकता है, जब तक कि Tx का पूरा लेखा-जोखा बाहर निकाला और जमा नहीं किया जाता है।

(ज) जहां कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता शून्य हो लेकिन प्रोजेक्ट के लिए प्राप्त माल एवं सेवाओं पर आईटीसी को 31 मार्च, 2019 को या उसके पहले प्राप्त कर लिया हो वहां 01 अप्रैल, 2019 को या उसके बाद की आपूर्ति समय वाली आवासीय हिस्से के निर्माण पर देय इनपुट टैक्स क्रेडिट की गणना की जायेगी और Tx के बराबर की राशि का भुगतान किया जायेगा या उपर्युक्त तरीके से उसकी क्रेडिट ली जाएगी, जैसी भी स्थिति हो, इस संशोधन के साथ कि F<sub>4</sub> की गणना के लिए कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता को उस प्रतिशतता के रूप में माना जायेगा जो कि, किसी ऐसे वास्तुकार के द्वारा जो कि वास्तुकार अधिनियम, 1972 (1972 का 20) के तहत पंजीकृत हो या किसी चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा, जो कि इन्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) में पंजीकृत हो, प्रामाणित किया गया हो और इसे 31 मार्च, 2019 को प्राप्त इनपुट सेवाओं या स्टॉक के इनपुट पर प्राप्त किया जा सकता है।

**2. जहां 31 मार्च, 2019 को कार्य के पूरा होने का प्रतिशत शून्य हो, लेकिन इन्वॉसिंग हुई हो जिसकी आपूर्ति का समय 31 मार्च, 2019 के पहले हो और 31 मार्च, 2019 तक कोई भी इनपुट सेवा या इनपुट प्राप्त न किया गया हो, वहां "Te" की गणना निम्नानुसार की जाएगी: -**

(क) इनपुट और इनपुट सेवाओं पर इनपुट टैक्स क्रेडिट, जो चल रहे आरईपी में आवासीय भाग के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है, जिसे T के रूप में निरूपित किया जा सकता है जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$Te = Tc + Tr$$

जहां, -

Tc वह ITC है जो कि REP में वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$Tc = Tn * (REP में वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कार्पेट क्षेत्र / REP में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र)$  और

Tr वह ITC है जो कि REP में आवासीय हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$Tr = Tn * F_1 * F_2 * F_3$$

जहां, -

Tn = ऐसे इनपुट्स और इनपुट सेवाओं पर कर का भुगतान जिसका ITC केन्द्रीय माल एवं सेवाकर अधिनियम के तहत उपलब्ध है, जो कि 2019-20 में निर्माण करने पर प्राप्त हुआ हो,

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub> और F<sub>3</sub> उपरोक्त के समान होंगे।

(ख) ऐसा पंजीकृत व्यक्ति आरईपी में आवासीय हिस्से के निर्माण के लिए 01 अप्रैल, 2019 को या उसके बाद प्राप्त उन माल और सेवाओं पर Te की राशि के बराबर आईटीसी को प्राप्त करने का हकदार होगा, जिसके लिए वह अन्यथा पात्र न होता।

(ग) 'Te' राशि की गणना केंद्रीय कर, राज्य कर, संघ राज्य कर और एकीकृत कर के इनपुट टैक्स क्रेडिट के लिए अलग से की जाएगी।

3. पैराग्राफ 1 या पैराग्राफ 2 में निहित किसी भी बात के बावजूद, निम्नलिखित के रूप में Te निम्नलिखित परिस्थितियों में निर्धारित किया जाएगा:

(i) जहां इन्वॉयसिंग का प्रतिशत कार्य के पूर्ण होने के प्रतिशत से अधिक हो और निर्माण के प्रतिशत के पूरा होने के बीच का अंतर 25% प्रतिशत से अधिक है; प्रतिशत चालान का मूल्य प्रतिशत पूर्णता और 25% प्रतिशत अंक माना जाएगा;

(ii) जहां 31.03.2019 या 31.03.2019 से पहले जारी किए गए चालानों का मूल्य वास्तविक प्राप्त विचार के 25% से अधिक है; प्रतिशत इनवॉइस के निर्धारण के उद्देश्य से ऐसे चालानों के मूल्य को प्राप्त किए गए विचारणीय मान एवं प्राप्त वास्तविक विचार का 25% के योग के समान माना जाएगा; तथा

(iii) जहां, 01.04.2019 से पहले इनपुट और इनपुट सेवाओं की खरीद का मूल्य 31.03.2019 को पूरा किए गए निर्माण के प्रतिशत में उपयोग किए गए, इनपुट और इनपुट सेवाओं की वास्तविक खपत के मूल्य से 25% अधिक है, न्यायिक आयुक्त या इस संबंध में प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी इस संबंध में लेखांकन के स्वीकृत सिद्धांतों के अनुसार प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत चार्टर्ड एकाउंटेंट या लागत लेखाकार द्वारा प्रमाणित दस्तावेजों के आधार पर इनपुट और इनपुट सेवाओं और स्टॉक में वास्तविक प्रति यूनिट खपत के आधार पर Te को ठीक कर सकता है।

[F. No.354/32/2019-TRU]

(प्रमोद कुमार)





दृष्टांत : 1

क्र.सं.	REP का ब्यौरा (आवासीय + वाणिज्यिक)			
	क	ख	ग	घ
1	प्रोजेक्ट्स के अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	प्रोजेक्ट्स के आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		75	इकाई
3	आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया		70	वर्ग मीटर
4	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C2 * C3$	5250	वर्ग मीटर
5	प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य		0.60	करोड़
6	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल मूल्य	$C2 * C5$	45.00	करोड़
7	परियोजना के वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स की संख्या		25	इकाई
8	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया		30	वर्ग मीटर
9	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C7 * C8$	750	वर्ग मीटर
10	प्रोजेक्ट (आवासीय+वाणिज्यिक) का कुल कार्पेट एरिया	$C4 + C9$	6000	वर्ग मीटर
11	01.04.2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत [RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथानिर्धारित]		20%	
12	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		40	इकाई
13	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C12 * C3$	2800	वर्ग मीटर
14	बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य	$C5 * C12$	24	करोड़
15	31.03.2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		20%	
16	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	$C14 * C15$	4.8	करोड़
17	ITC जिसको की अंतरण पर वापस करना है, $T_x = T - T_e$			
18	पात्र ITC ( $T_e$ ) = $T_c + T_r$			
19	T (*कृपया नीचे दिए गए नोट्स को देखें)		1	करोड़

20	$T_c = T \times (\text{REP के वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया} / \text{REP के वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया})$	$C19 * (C9 / C10)$	0.125	करोड़
21	$Tr = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$			
22	F1	$C4 / C10$	0.875	
23	F2	$C13 / C4$	0.533	
24	F3	$C16 / C14$	0.200	
25	F4	$1 / C11$	5	
26	$Tr = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$	$C19 * C22 * C23 * C24 * C25$	0.467	करोड़
27	पात्र ITC ( $T_e$ ) = $T_c + Tr$	$C26 + C20$	0.592	करोड़
28	ITC जिसे अंतरण पर वापस करना है, $T_x = T - T_e$	$C19 - C27$	0.408	करोड़

\*नोट:-

1. C19 के T के मूल्य का आंकलन इनपुट्स के भारित औसत कर पर आधारित दृष्टांत के लिए किया गया है।

2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति 1.7.2017 से अथवा प्रोजेक्ट्स के प्रारंभ से, इनमें से जो भी बाद में हो, से प्रारंभ होने वाली कर अवधि से संबंधित GSTR-3B में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और केन्द्रीय माल एवं सेवाकर अधिनियम की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतरण क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा।

दृष्टांत : 2

क्र.सं.	REP का ब्यौरा (आवासीय + वाणिज्यिक)			
	क	ख	ग	घ
1	प्रोजेक्ट्स के अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	प्रोजेक्ट्स के आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		75	इकाई
3	आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया		70	वर्ग मीटर
4	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C2 * C3$	5250	वर्ग मीटर
5	प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य		0.60	करोड़
6	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल मूल्य	$C2 * C5$	45.00	करोड़
7	परियोजना के वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स की संख्या		25	इकाई
8	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया		30	वर्ग मीटर
9	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C7 * C8$	750	वर्ग मीटर
10	प्रोजेक्ट (आवासीय+वाणिज्यिक) का कुल कार्पेट एरिया	$C4 + C9$	6000	वर्ग मीटर
11	01.04.2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत [RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथानिर्धारित]		20%	
12	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		40	इकाई
13	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C12 * C3$	2800	वर्ग मीटर
14	बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य	$C5 * C12$	24	करोड़
15	31.03.2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		60%	
16	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	$C14 * C15$	14.4	करोड़
17	I TC जिसको की अंतरण पर वापस करना है, $T_x = T - T_e$			
18	पात्र I TC $(T_e) = T_c + T_r$			
19	T (*कृपया नीचे दिए गए नोट्स को देखें)		1	करोड़

20	$T_c = T \times (\text{REP के वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया/ REP के वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया})$	$C_{19} * (C_9 / C_{10})$	0.125	करोड़
21	$T_r = T \times F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$			
22	F1	$C_4 / C_{10}$	0.875	
23	F2	$C_{13} / C_4$	0.533	
24	F3	$C_{16} / C_{14}$	0.600	
25	F4	$1 / C_{11}$	5	
26	$T_r = T \times F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$	$C_{19} * C_{22} * C_{23} * C_{24} * C_{25}$	1.400	करोड़
27	पात्र ITC ( $T_e$ )= $T_c + T_r$	$C_{26} + C_{20}$	1.525	करोड़
28	ITCजिसको की अंतरण पर वापस/लिया जाना है, $T_x = T - T_e$	$C_{19} - C_{27}$	-0.525	करोड़
29	% इनवायसिंग vis-a-vis $P_c$ पर सीमा लगाने के पश्चात कर			
30	% पूरा होना		20%	
31	% इनवायसिंग		60%	
32	%उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात इनवायसिंग ( $P_c + 25\%$ )	$C_{11} + 25\%$	45%	
33	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	$C_{14} * C_{32}$	10.80	करोड़
34	उपरी सीमा को लागू किए जाने के पश्चात F3	$C_{33} / C_{14}$	0.45	
35	$T_r = T \times F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$ (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	$C_{19} * C_{22} * C_{23} * C_{34} * C_{25}$	1.05	करोड़
36	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T_c + T_r$ (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	$C_{20} + C_{35}$	1.18	करोड़
37	ITCजिसको की अंतरण पर वापस/लिया जाना है, $T_x = T - T_e$ (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	$C_{19} - C_{36}$	-0.18	करोड़

38	% इनवायसिंग vis-a-vis Pc पर उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात कर तथा भुगतान की प्राप्ति			
39	उपरी सीमा (Pc + 25%) के लागू किए जाने के पश्चात % इनवायसिंग		45%	
40	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	C33	10.80	करोड़
41	प्राप्त प्रतिफल		8.00	करोड़
42	उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात आवासीय अपार्टमेंट्स जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य vis-a-vis प्राप्त प्रतिफल	8 cr + 25% of 8 Cr	10.00	करोड़
43	दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात F3	C42 / C14	0.42	
44	Tr= T x F1 x F2 x F3 x F4 (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C19 * C22 * C23 * C43 * C25	0.97	
45	पात्र ITC (Te)=Tc + Tr (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C20 + C44	1.10	
46	ITC जिसे अंतरण पर वापस किया जाना है/लिया जाना है, Tx= T-Te (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C19 - C45	-0.10	करोड़

\* Note:-

1. C19 के T के मूल्य का आंकलन इनपुट्स के भारित औसत कर पर आधारित दृष्टांत के लिए किया गया है ।
2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति 1.7.2017 से अथवा प्रोजेक्ट्स के प्रारंभ से, इनमें से जो भी बाद में हो, से प्रारंभ होने वाली कर अवधि से संबंधित GSTR-3B में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और केन्द्रीय माल एवं सेवाकर अधिनियम की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतरण क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा ।

[फा. सं0.354/32/2019-टीआरयू]

(प्रमोद कुमार)

**आवासीय रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (आरआरईपी)**

किसी रेजिडेंशियल रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (RREP) में ऐसे आवासीय और वाणिज्यिक भाग के निर्माण से संबंधित इनपुट टैक्स क्रेडिट, जिसके निर्माण की आपूर्ति का समय 01 अप्रैल, 2019 या उसके बाद है, के निर्माण से संबंधित इनपुट टैक्स क्रेडिट की गणना सभी प्रोजेक्ट के लिए, जिनका प्रारम्भ 01 अप्रैल, 2019 या उसके बाद हो रहा हो या उन चालू प्रोजेक्टों, जिसके बारे में प्रमोटर ने क्रम सं. 3 के समक्ष दिये गये मद (ie) या (if), जैसी भी स्थिति हो, के लिए विनिर्दिष्ट दर पर अपार्टमेंट्स के निर्माण पर केन्द्रीय कर के भुगतान का विकल्प विनिर्दिष्ट तरीके से नहीं दिया है, से तथा वित्तीय वर्ष 2018-19 के समाप्त होने के बाद आने वाले सितम्बर महीने के रिटर्न को भरे जाने की देय तारीख से पहले, को प्रोजेक्टवार और निम्नलिखित तरीके से की जायेगी;

**1. जहां 31.03.2019 को पूरा होने वाला % शून्य नहीं है या स्टॉक में इन्वेंट्री है।**

(क) सतत् आरआरईपी में आवासीय और वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण के लिए इनपुट और इनपुट सेवाओं पर इनपुट टैक्स क्रेडिट, जिसका 01.04.2019 को या उसके बाद आपूर्ति का समय है, Tx के रूप में निरूपित किया जा सकता है। Tx की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

$$Tx = T - T_e$$

जहां,

(i) T कुल आरटीसी के निर्माण और उपयोग में ली गई कुल आईटीसी 1.7.2017 से 31.3.2019 तक आरआरईपी के निर्माण में उपयोग की गई इनपुट और इनपुट सेवाओं पर प्राप्त की गई है, जिसमें 01.07.2017 को लिया गया संक्रमणकालीन क्रेडिट भी शामिल है;

(ii) Te वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण और आवासीय हिस्से के निर्माण, जिनका RREP में आपूर्ति का समय 31.03.2019 से पहले है, से संबंधित एलिजिबल (पात्र) इनपुट टैक्स क्रेडिट है।;

(ख) Te की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

$$T_e = T * F_1 * F_2 * F_3 * F_4$$

जहां, -

$$F_1 = \frac{\text{आरआरईपी में आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कालीन क्षेत्र}}{\text{आरआरईपी में अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र}}$$

(किसी आवासीय रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट के मामले में, "F1" का मूल्य 1 होगा।)

$$F_2 = \frac{\text{दिनांक 31.03.2019 को या उससे पहले आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र बुक किया गया}}{\text{आरआरईपी में आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र}}$$

दिनांक 31.03.2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति का ऐसा मूल्य जिसकी आपूर्ति 31.03.2019 को या उससे पहले हो

$F_3 =$

दिनांक 31.03.2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति का कुल मूल्य

( $F_3$  बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के प्रतिशत चालान के लिए जिम्मेदार है)

$F_4 =$

1

दिनांक 31.03.2019 को निर्माण का % पूरा करना

चित्रण: जहां निर्माण का पांचवां हिस्सा (बीस प्रतिशत) पूरा हो चुका है,  $F_4 = 100 \div 20 = 5$  होगा।

स्पष्टीकरण: "31.03.2019 तक निर्माण पूर्ति का %" का वही अर्थ होगा जो कि रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण का, रियल एस्टेट (विनियामन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 4 व धारा 11 के अंतर्गत घोषित किया गया है और जहां रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण को घोषित करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि वहां चार्टर्ड इंजीनियर, जो कि इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) में पंजीकृत हो या एक वास्तुकार, जो कि वास्तुकार अधिनियम, 1972 (1972 का 20) में पंजीकृत हो, द्वारा निर्धारित और प्रमाणित किया गया हो।

(ग) 'Tx' और 'Te' राशियों की गणना केंद्रीय कर, राज्य कर, केंद्रशासित प्रदेश कर और एकीकृत कर के इनपुट टैक्स क्रेडिट के लिए अलग से की जाएगी।

(घ) जहाँ, टीएक्स धनात्मक है, अर्थात्  $T_e < T$ , तो पंजीकृत व्यक्ति, इलेक्ट्रॉनिक क्रेडिट लेज़र या इलेक्ट्रॉनिक कैश लेज़र में डेबिट द्वारा, T और  $T_e$  के बीच अंतर के बराबर राशि का भुगतान करेगा। ऐसी राशि पंजीकृत व्यक्ति के आउटपुट कर दायित्व का हिस्सा होगी और यह राशि फार्म GST ITC- 03 में प्रस्तुत की जाएगी।

स्पष्टीकरण: पंजीकृत व्यक्ति करों के भुगतान या देय किसी भी राशि के विस्तार की अवधि या ऐसे करों या भुगतान की अनुमति के लिए किस्तों में 80 की धाराओं के अनुसार फार्म जीएसटी DRC- 20 में एक आवेदन दायर कर सकता है। आयुक्त फार्म जीएसटी DRC- 21 में एक आदेश जारी कर सकता है, जो कर योग्य व्यक्ति को भुगतान करने और/या ऐसी मासिक किस्तों, जो चौबीस से अधिक नहीं हों, क्योंकि वह फिट हो सकता है, में राशि का भुगतान करने की अनुमति देता है।

(ड.) जहाँ,  $T_x$  नकारात्मक है, अर्थात्  $T_e > T$ , पंजीकृत व्यक्ति,  $T_e$  और T के बीच अंतर की सीमा तक, आरआरईपी के निर्माण के लिए दिनांक 01.04.2019 को या उसके बाद प्राप्त वस्तुओं और सेवाओं पर आईटीसी लेने का पात्र होगा।

(च) जहां कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता शून्य हो लेकिन प्रोजेक्ट के लिए प्राप्त माल एवं सेवाओं पर आईटीसी को 31 मार्च, 2019 को या उसके पहले प्राप्त कर लिया हो वहां 01 अप्रैल, 2019 को या उसके बाद की आपूर्ति समय वाली आवासीय हिस्से के निर्माण पर देय इनपुट टैक्स क्रेडिट की गणना की जायेगी और  $T_x$  के बराबर की राशि का भुगतान किया जायेगा या उपर्युक्त तरीके से उसकी क्रेडिट ली जाएगी, जैसी भी स्थिति हो, इस संशोधन के साथ कि  $F_4$  की गणना के लिए कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता को उस प्रतिशतता के रूप में माना जायेगा जो कि किसी ऐसे वास्तुकार के द्वारा जो कि वास्तुकार अधिनियम, 1972 (1972 का 20) के तहत

पंजीकृत हो या किसी चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा, जो कि इन्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) में पंजीकृत हो, प्रामाणित किया गया हो और इसे 31 मार्च, 2019 को प्राप्त इनपुट सेवाओं या स्टॉक के इनपुट पर प्राप्त किया जा सकता है।

**2. जहां 31 मार्च, 2019 को कार्य के पूरा होने का प्रतिशत शून्य हो, लेकिन इन्वॉसिंग हुई हो जिसकी आपूर्ति का समय 31 मार्च, 2019 के पहले हो और 31 मार्च, 2019 तक कोई भी इनपुट सेवा या इनपुट प्राप्त न किया गया हो, वहां "Te" की गणना निम्नानुसार की जाएगी: -**

(क) सतत् आरआरईपी में आवासीय और वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण के लिए इनपुट और इनपुट सेवाओं पर इनपुट टैक्स क्रेडिट, जिसमें दिनांक 31.03.2019 को या उसके बाद आपूर्ति का समय है, टीई के रूप में चिह्नित किया जा सकता है जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$Te = Tn * F_1 * F_2 * F_3$$

जहां, -

Tn= ऐसे इनपुट्स और इनपुट सेवाओं पर कर का भुगतान किया जाता है जिस पर आरआरईपी में आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट के निर्माण के लिए 2019-20 में प्राप्त सीजीएसटी अधिनियम के तहत आईटीसी उपलब्ध है।

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub> और F<sub>3</sub> उपरोक्त के समान होंगे।

(ख) ऐसा पंजीकृत व्यक्ति आरईपी में आवासीय हिस्से के निर्माण के लिए 01 अप्रैल, 2019 को या उसके बाद प्राप्त उन माल और सेवाओं पर Te की राशि के बराबर आईटीसी को प्राप्त करने का हकदार होगा, जिसके लिए वह अन्यथा पात्र न होता।

(ग) 'Te' राशि की गणना केंद्रीय कर, राज्य कर, केंद्रशासित प्रदेश कर और एकीकृत कर के इनपुट टैक्स क्रेडिट के लिए अलग से की जाएगी।

3. पैराग्राफ 1 या पैराग्राफ 2 में निहित किसी भी चीज के बावजूद, टीई निम्नलिखित स्थितियों में निम्नानुसार निर्धारित किया जाएगा:

- (i) जहां इन्वॉसिंग का प्रतिशत कार्य के पूर्ण होने के प्रतिशत से अधिक हो और निर्माण के प्रतिशत के पूरा होने के बीच का अंतर 25% प्रतिशत अंक से अधिक है; प्रतिशत चालान का मूल्य प्रतिशत पूर्णता और 25% प्रतिशत अंक माना जाएगा;
- (ii) जहां 31.03.2019 या 31.03.2019 से पहले जारी किए गए चालानों का मूल्य वास्तविक प्राप्त विचार के 25% से अधिक है; प्रतिशत इनवॉइस के निर्धारण के उद्देश्य से ऐसे चालानों के मूल्य को प्राप्त किए गए विचारणीय मान एवं प्राप्त वास्तविक विचार का 25% के योग के समान माना जाएगा; तथा
- (iii) जहां, 01.04.2019 से पहले इनपुट और इनपुट सेवाओं की खरीद का मूल्य 31.03.2019 को पूरा किए गए निर्माण के प्रतिशत में उपयोग किए गए, इनपुट और इनपुट सेवाओं की वास्तविक खपत के मूल्य से 25% अधिक है, न्यायिक आयुक्त या इस संबंध में प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी इस संबंध में लेखांकन के स्वीकृत सिद्धांतों के अनुसार प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत चार्टर्ड एकाउंटेंट या लागत



लेखाकार द्वारा प्रमाणित दस्तावेजों के आधार पर इनपुट और इनपुट सेवाओं और स्टॉक में वास्तविक प्रति यूनिट खपत के आधार पर Te को ठीक कर सकता है।

[फा. सं०.354/32/2019-टीआरयू]

(प्रमोद कुमार)

दृष्टांत : 1

क्र.सं.	आवासीय प्रोजेक्ट (RREP) का ब्यौरा			
	क	ख	ग	घ
1	प्रोजेक्ट्स के अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	प्रोजेक्ट्स के आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
3	आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया		70	वर्ग मीटर
4	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C2 * C3$	7000	वर्ग मीटर
5	प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य		0.60	करोड़
6	01.04.2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत [RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथानिर्धारित]		20%	
7	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		80	इकाई
8	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C3 * C7$	5600	वर्ग मीटर
9	बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य	$C5 * C7$	48	करोड़
10	31.03.2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		20%	
11	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	$C9 * C10$	9.6	करोड़
12	ITC जिसको की अंतरण पर वापस करना है, $T_x = T - T_e$			
13	पात्र ITC (Te) = $T_c + T_r$			
14	T (*कृपया नीचे दिए गए नोट्स को देखें)		1	करोड़
15	F1		1	
16	F2	$C8 / C4$	0.8	
17	F3	$C11 / C9$	0.2	
18	F4	$1 / C6$	5	
19	पात्र ITC (Te) = $T * F1 * F2 * F3 * F4$	$C14 * C15 * C16 * C17 * C18$	0.8	करोड़

20	ITCजिसको की अंतरण पर वापस/लिया जाना है, $T_x = T - T_e$	C14 - C19	0.2	करोड़
----	---------------------------------------------------------	-----------	-----	-------

\*नोट:-

1. C14 के T के मूल्य का आंकलन इनपुट्स के भारित औसत कर पर आधारित दृष्टांत के लिए किया गया है ।
2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति 1.7.2017 से अथवा प्रोजेक्ट्स के प्रारंभ से, इनमें से जो भी बाद में हो, से प्रारंभ होने वाली कर अवधि से संबंधित GSTR-3B में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और केन्द्रीय माल एवं सेवाकर अधिनियम की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतरण क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा ।

दृष्टांत : 2

क्र.सं.	आवासीय प्रोजेक्ट का ब्यौरा (RREP)			
	क	ख	ग	घ
1	प्रोजेक्ट्स के अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	प्रोजेक्ट्स के आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
3	आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया		70	वर्ग मीटर
4	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C2 * C3$	7000	वर्ग मीटर
5	प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य		0.60	करोड़
6	01.04.2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत [RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथानिर्धारित]		20%	
7	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		80	इकाई
8	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C3 * C7$	5600	वर्ग मीटर
9	बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य	$C5 * C7$	48	करोड़
10	31.03.2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		60%	
11	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	$C9 * C10$	28.8	करोड़
12	ITC जिसको की अंतरण पर वापस करना है, $T_x = T - T_e$			
13	पात्र ITC ( $T_e$ ) = $T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$			
14	T (*कृपया नीचे दिए गए नोट्स को देखें)		1	करोड़
15	F1		1	
16	F2	$C8 / C4$	0.8	
17	F3	$C11 / C9$	0.6	
18	F4	$1 / C6$	5	
19	पात्र ITC ( $T_e$ ) = $T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$	$C14 * C15 * C16 * C17 *$	2.4	करोड़

		C18		
20	ITCजिसको की अंतरण पर वापस/लिया जाना है, $T_x = T - T_e$	C14 - C19	-1.4	करोड़

21	% इनवायसिंग vis-a-vis Pc पर सीमा लगाने के पश्चात कर			
22	% पूरा होना		20%	
23	% इनवायसिंग		60%	
24	%उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात इनवायसिंग (Pc + 25%)	C6 + 25 %	45%	
25	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	C9 * C24	21.60	करोड़
26	उपरी सीमा को लागू किए जाने के पश्चात F3	C25/C9	0.45	
27	$T_e = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$ (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C14 * C15 * C16 * C26 * C18	1.80	करोड़
28	ITCजिसको की अंतरण पर वापस/लिया जाना है, $T_x = T - T_e$ (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C14 - C27	-0.80	करोड़

29	% इनवायसिंग vis-a-vis Pc पर उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात कर तथा भुगतान की प्राप्ति			
30	उपरी सीमा (Pc + 25%) के लागू किए जाने के पश्चात % इनवायसिंग		45%	
31	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	C25	21.60	करोड़
32	प्राप्त प्रतिफल		16.00	करोड़
33	उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात आवासीय अपार्टमेंट्स जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य vis-a-vis प्राप्त प्रतिफल	16 cr + 25% of 16 Cr	20.00	करोड़
34	दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात	C33/C9	0.42	

	F3			
35	Te= T x F1 x F2 x F3 x F4 (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C14 * C15 * C34 * C26 * C18	1.67	
36	ITC जिसे अंतरण पर वापस किया जाना है/लिया जाना है, Tx= T- Te (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C14 - C35	-0.67	करोड़

\*नोट:-

1. C14 के T के मूल्य का आंकलन इनपुट्स के भारित औसत कर पर आधारित दृष्टांत के लिए किया गया है ।
2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति 1.7.2017 से अथवा प्रोजेक्ट्स के प्रारंभ से, इनमें से जो भी बाद में हो, से प्रारंभ होने वाली कर अवधि से संबंधित GSTR-3B में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और केन्द्रीय माल एवं सेवाकर अधिनियम की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतरण क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा ।

[फा. सं0.354/32/2019-टीआरयू]

(प्रमोद कुमार)

**दृष्टांत 1:**

किसी प्रमोटर ने एक वित्तीय वर्ष के दौरान एक आवासीय अचल संपत्ति प्रोजेक्ट के निर्माण के लिए निम्नलिखित वस्तुओं और सेवाओं [विकास अधिकारों के अनुदान के माध्यम से पूंजीगत वस्तुओं और सेवाओं के अलावा, भूमि या एफएसआई के दीर्घकालिक पट्टे] की खरीद की है।

क्र. सं.	इनपुट वस्तुओं और सेवाओं का नाम	वित्तीय वर्ष के दौरान प्राप्त इनपुट सामान और सेवाओं की प्रतिशतता	क्या रजिस्टर्ड सप्लायर से इनपुट मिले हैं? (हां/नहीं)
1	रेत	10	हां
2	<b>सीमेंट</b>	<b>15</b>	<b>नहीं</b>
3	इस्पात	20	हां
4	ईंटें	15	हां
5	फर्श टाइल्स	10	हां
6	पेंट्स	5	हां
7	वास्तुकार / डिजाइनिंग / सीएडी ड्राइंग आदि।	10	हां
8	एल्यूमीनियम खिड़कियां, प्लाई, वाणिज्यिक लकड़ी	15	हां

इस उदाहरण में, प्रमोटर ने जीएसटी पंजीकृत व्यक्ति से 80% वस्तुओं और सेवाओं [विकास अधिकारों के अनुदान के माध्यम से सेवाओं के अलावा भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास शुल्क आदि के रूप में अग्रिम भुगतान के खिलाफ) या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), बिजली, उच्च गति डीजल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस] की खरीद की है। तथापि, उन्होंने एक अपंजीकृत आपूर्तिकर्ता से सीमेंट की खरीद की है। इस प्रकार वित्तीय वर्ष के अंत में, रिवर्स चार्ज आधार पर लागू दरों पर प्रमोटर को सीमेंट पर जीएसटी का भुगतान करना होता है।

**दृष्टांत 2:**

किसी प्रमोटर ने एक वित्तीय वर्ष के दौरान एक आवासीय अचल संपत्ति प्रोजेक्ट के निर्माण के लिए निम्नलिखित वस्तुओं और सेवाओं [विकास अधिकारों के अनुदान के माध्यम से सेवाओं के अलावा, भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास शुल्क आदि के रूप में अग्रिम भुगतान के खिलाफ) या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), बिजली, उच्च गति डीजल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस], की खरीद की है।

क्र. सं.	इनपुट वस्तुओं और सेवाओं का नाम	वित्तीय वर्ष के दौरान प्राप्त इनपुट सामान और सेवाओं की प्रतिशतता	क्या रजिस्टर्ड सप्लायर से इनपुट मिले हैं? (हां/नहीं)
1	रेत	10	हां
2	<b>सीमेंट</b>	15	हां
3	इस्पात	20	हां
4	ईंटें	15	हां
5	फर्श टाइल्स	10	हां
6	पेंट्स	<b>5</b>	<b>नहीं</b>
7	वास्तुकार / डिजाइनिंग / सीएडी ड्राइंग	10	हां

	आदि ।		
8	एल्यूमीनियम खिड़कियां, प्लाई, वाणिज्यिक लकड़ी	15	नहीं

इस उदाहरण में, प्रमोटर ने जीएसटी पंजीकृत व्यक्ति से सीमेंट सहित 80% माल और सेवाओं की खरीद की है। तथापि, उन्होंने एक अपंजीकृत आपूर्तिकर्ता से पेंट, एल्यूमीनियम की खिड़कियां, प्लाई और वाणिज्यिक लकड़ी आदि की खरीद की है। इस प्रकार वित्तीय वर्ष के अंत में, प्रमोटर को रिवर्स चार्ज आधारित इनपुट पर जीएसटी का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं है।

### दृष्टांत 3:

किसी प्रमोटर ने एक वित्तीय वर्ष के दौरान एक आवासीय अचल संपत्ति प्रोजेक्ट के निर्माण के लिए निम्नलिखित वस्तुओं और सेवाओं/विकास अधिकारों के अनुदान के माध्यम से सेवाओं के अलावा, भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास शुल्क आदि के रूप में अग्रिम भुगतान के खिलाफ) या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), बिजली, उच्च गति डीजल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस, की खरीद की है।

क्र. सं.	इनपुट वस्तुओं और सेवाओं का नाम	वित्तीय वर्ष के दौरान प्राप्त इनपुट सामान और सेवाओं की प्रतिशतता	क्या रजिस्टर्ड सप्लायर से इनपुट मिले हैं? (हां/नहीं)
1	रेत	10	नहीं
2	सीमेंट	15	नहीं
3	इस्पात	15	हां
4	ईंटें	10	हां
5	फर्श टाइल्स	10	हां
6	पेंट्स	5	हां
7	वास्तुकार / डिजाइनिंग / सीएडी ड्राइंग आदि ।	10	हां
8	एल्यूमीनियम खिड़कियां	15	नहीं
9	प्लाई, वाणिज्यिक लकड़ी	10	नहीं

इस उदाहरण में, प्रमोटर ने जीएसटी पंजीकृत व्यक्ति से सीमेंट सहित 50% माल और सेवाओं की खरीद की है। तथापि, उन्होंने अपंजीकृत आपूर्तिकर्ता से रेत, सीमेंट और एल्युमिनियम की खिड़कियां, प्लाई और वाणिज्यिक लकड़ी आदि की खरीद की है। इस प्रकार, एक वित्तीय वर्ष के दौरान पंजीकृत आपूर्तिकर्ताओं से खरीदे गए माल और सेवाओं का मूल्य 80% की सीमांत सीमा से कम हो जाता है। अनिवार्य खरीद से 30% की कमी पर अपने कर दायित्व को पूरा किए जाने के लिए, प्रमोटर को रिवर्स चार्ज आधारित लागू दर पर सीमेंट पर जीएसटी का भुगतान करना होगा। सीमेंट पर जीएसटी के भुगतान के पश्चात्, शेष 15% की कमी पर, प्रमोटर आरसीएम के तहत 18% की दर से कर का भुगतान करेगा।

[फा. सं0.354/32/2019-टीआरयू]

(प्रमोद कुमार)



**प्रपत्र**

(दिनांक 01-04-2019 से पूर्व विद्यमान दर या 01-04-2019 से प्रभावी दरों पर प्रमोटरों द्वारा किसी प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट्स के निर्माण पर कर का भुगतान किए जाने के एक बारगी विकल्प का उपयोग किए जाने हेतु फॉर्म)

संदर्भ सं०. \_\_\_\_\_

दिनांक \_\_\_\_\_

सेवा में

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(क्षेत्राधिकार आयुक्त को संबोधित किया जाना है)

1. जीएसटीआईएन:
2. प्रोजेक्ट की रेरा पंजीकरण संख्या:
3. प्रोजेक्ट, यदि कोई हो, का नाम:
4. प्रोजेक्ट के अंत बिंदुओं के देशांतर और अक्षांश सहित प्रोजेक्ट के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ प्रोजेक्ट स्थल का विवरण:
5. प्रोजेक्ट में बुकिंग या बिक्री के लिए अपार्टमेंट की संख्या, प्रकार और कालीन क्षेत्र:
6. प्रारंभ प्रमाणपत्र की प्राप्ति की तारीख:

**घोषणा**

1. मैं एतद्वारा उपर्युक्त प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट के निर्माण पर कर का भुगतान करने के विकल्प का उपयोग करता हूँ :

मैं अपार्टमेंट के निर्माण पर कर का भुगतान करूँगा (संबंधित बॉक्स में (✓) का निशान लगाएं)	इस अधिसूचना की सारणी के क्रम सं. 3 के समक्ष दिये गये मद (ie) या (if) में निर्दिष्ट दर से, जैसी भी स्थिति हो	इस अधिसूचना की सारणी के क्रम सं. 3 के समक्ष दिये गये मद (i) या (ia) या (ib) या (ic) या (id) में निर्दिष्ट दर से, जैसी भी स्थिति हो

2. मुझे पता है कि यह केवल एक समय के लिए विकल्प है और यदि एक बार इसका प्रयोग कर लिया जाता है तो इसको दुबारा बदलने की अनुमति नहीं होगी।
3. मुझे यह भी पता है कि सेवाओं की आपूर्ति के लिए इन्वॉइसेस को 01 अप्रैल, 2019 से लेकर 10 मई, 2019 के दौरान इस विकल्प के प्रयोग के पहले जारी किया जा सकता है, लेकिन ऐसे इन्वॉइसेस को यहाँ प्रयुक्त विकल्प के अनुसार ही देना होगा।

हस्ताक्षर \_\_\_\_\_

नाम \_\_\_\_\_

पदनाम \_\_\_\_\_

स्थान \_\_\_\_\_

तिथि \_\_\_\_\_