

[भारत के राजपत्र, असाधारण, के भाग II, खंड 3, उप-खंड (i) में प्रकाशनार्थ]
 भारत सरकार
 वित्त मंत्रालय
 (राजस्व विभाग)

अधिसूचना संख्या. 4/2019- केन्द्रीय कर (दर)

नयी दिल्ली, दिनांक 29 मार्च, 2019

सा° का° नि°.....(अ).- केन्द्रीय माल एवं सेवाकर अधिनियम, 2017 (2017 का 12) की धारा 11 की उप-धारा (1) के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुये, केंद्र सरकार, इस बात से संतुष्ट होते हुए कि ऐसा करना जनहित में आवश्यक है और जी एस टी परिषद की सिफ़ारिशों के आधार पर, एतद्वारा, भारत सरकार, वित्त मंत्रालय (राजस्व विभाग) की अधिसूचना संख्या 12/2017-केन्द्रीय कर (दर), दिनांक 28 जून, 2017, जिसे सा° का° नि° 691(अ), दिनांक 28 जून, 2017 को भारत के राजपत्र, असाधारण, के भाग II, खंड 3, उप-खण्ड (i) में प्रकाशित किया गया था, में और आगे भी निम्नलिखित संशोधन करती है, यथा :-

उक्त अधिसूचना में, -

(i) प्रारम्भिक पैराग्राफ में, शब्द, कोष्ठक और अंक 'धारा 11 की उपधारा (1) के स्थान पर शब्द, कोष्ठक और अंक 'धारा 9 की उपधारा (3) उपधारा (4), धारा 11 की उपधारा (1), धारा 15 की उपधारा (5) और धारा 148' को प्रतिस्थापित किया जाएगा ।

(ii) सारणी में:-

(क) क्रम सं. 41 प्रविष्टियों के पश्चात निम्नलिखित क्रम सं. और प्रविष्टियों को अंतः स्थापित किया जाएगा:-

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
41क	शीर्षक 9972	उस स्थिति को छोड़कर जहां किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णतः का प्रमाणपत्र जारी करने के पश्चात, जहां भी जरूरी होया पहले कब्जे के पश्चात, दोनों में जो भी पहले हो, संपूर्ण प्रतिफल को प्राप्त कर लिया गया हो किसी क्रेता को पूर्णताया अंशताब्रिकी किए जाने के आशय से किसी प्रोजेक्ट में किसी प्रमोटर के द्वारा किए जा रहे अवासीय अपार्टमेंट के निर्माण कार्य से संबंधित 'डेवलपमेंट राइट्स' या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई समेत) के अंतरण के माध्यम से दी जाने वाली	शून्य	बशर्ते कि प्रमोटर डेवलपमेंटस राइट्स या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई समेत), या दोनों के मूल के ऐसे अनुपात पर रिवर्स चार्ज के आधार पर लागू दर से उस कर का भुगतान करने का दायी होगा जो कि पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टीफिकेट) के जारी होने की तारीख या प्रोजेक्ट के पहले कब्जे की तारीख, जैसी स्थिति

	<p>सेवा । इस अधिसूचना के अंतर्गत प्राजेक्ट में आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के लिए उपलब्ध जीएसटी से छूट की राशि की गणना इस प्रकार होगी :- [प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य हेतु (टीडीआर या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई समेत) या दोनों पर भुगतान हेतु जीएसटी] × (प्रोजेक्ट के आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया ÷ प्रोजेक्ट के आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कुल कार्पेट एरिया)</p>	<p>हो तक बिना बुक किए गए रहने वाले आवासीय अपार्टमेंट के बारे में जो देय होगा, इसकी गणना निम्न तरीके से की जायेगी :- [मान लीजिए यहां छूट न दी गई हो प्रोजेक्ट के आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण हेतु डेवलपमेंट के अधिकार का अंतरण या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई समेत) या दोनों पर भुगतान की जाने वाली जीएसटी] × (प्रोजेक्ट के उन आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया जो कि पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टीफिकेट) को जारी किए जाने तारीख या पहला कब्जा लेने की तारीख को बिना बुक किए गए पड़े थे ÷ प्रोजेक्ट के आवासीय अपार्टमेंट का कुल कार्पेट एरिया) : बशर्ते और भी कि परंतु पहले के अनुसार भुगतान किए जाने वाला कर 'एफोर्डेबल' आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 0.5 प्रतिशत और उन आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 2.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा जो कि 'एफोर्डेबल' आवासीय अपार्टमेंट्स से भिन्न हैं और पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टीफिकेट)</p>
--	--	---

				<p>के जारी होने की तारीख या प्रथम कब्जे की तारीख को बिना बुक किए गए पड़े हों ।</p> <p>डेवलपमेंट राइट्स या एफएसआई या दोनों के उक्त हिस्से पर भुगतान किए जाने वाले केन्द्रीय कर की देयता, जिसकी ऊपर गणना हुई है, उस तारीख को पैदा होगी जो तारीख पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टीफिकेट) या प्रोजेक्ट के प्रथम कब्जे, जैसी भी स्थिति हो और दोनों में जो भी पहले हो, होगी</p>
41ख	शीर्षक 9972	<p>उस स्थिति को छोड़कर जहां कि संपूर्ण प्रतिफल को पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टीफिकेट) को सक्षम प्राधिकारी के द्वारा जारी किए जाने के पश्चात, जहां ऐसा जरूरी हो या प्रथम कब्जे की तारीख के बाद, दोनों में जो भी पहले हो, प्राप्त कर लिया गया हो, किसी क्रेता को पूर्णता या अंशता बिक्री किए जाने के उद्देश्य से प्रमोटर द्वारा किए जा रहे आवासीय अपार्टमेंट के संबंधित निर्माण हेतु 30 वर्ष के दीर्घकालिक या इससे अधिक के दीर्घकालिक पट्टे को देकर प्रदान की जाने वाली सेवा पर भुगतान किए जाने वाले 'अपफ्रंट राशि (जिसे प्रीमियम, सलामी, कास्ट, प्राइस, डेवलपमेंट चार्ज या अन्य किसी भी नाम से जाना जाता हो)</p> <p>इस अधिसूचना के अंतर्गत प्रोजेक्ट में आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के</p>	शून्य	<p>बशर्ते कि प्रमोटर दीर्घकालिक भूमि के पट्टे पर देय अपफ्रंट राशि (जिसे प्रीमियम, सलामी, कास्ट, प्राइस, डेवलपमेंट चार्ज या अन्य किसी भी नाम से जाना जाता हो) के ऐसे अनुपात पर रिवर्स चार्ज के आधार पर लागू दर से उस कर का भुगतान करने का दायी होगा जो कि पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टीफिकेट) के जारी होने की तारीख या प्रोजेक्ट के पहले कब्जे की तारीख, जैसी स्थिति हो तक बिना बुक किए गए रहने वाले आवासीय अपार्टमेंट के बारे में जो देय होगा, इसकी गणना निम्नलिखित तरीके</p>

	<p>लिए उपलब्ध जीएसटी से छूट की राशि की गणना इस प्रकार होगी:-</p> <p>[प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य हेतु भूमि को दीर्घकाल तक पट्टे पर दिए जाने पर लागू अपफ्रंट राशि (जिसे प्रीमियम, सलामी, कास्ट, प्राइस, डेवलपमेंट चार्ज या अन्य किसी भी नाम से जाना जाता हो) पर भुगतान हेतु जीएसटी] x (प्रोजेक्ट के आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया ÷ प्रोजेक्ट के आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कुल कार्पेट एरिया)</p>	<p>से की जायेगी:-</p> <p>[मान लीजिए यहां छूट न दी गई हो तो प्रोजेक्ट के आवासीय अपार्टमेंट्स के निर्माण हेतु भूमि के दीर्घकालिक पट्टे पर देय अपफ्रंट राशि (जिसको कि प्रीमियम, सलामी, कास्ट, प्राइस, डेवलपमेंटस चार्ज या अन्य किसी भी नाम से जाना जाता हो पर देय जीएसटी] x (पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टीफिकेट) के जारी किए जाने या पहले कब्जे की तारीख तक बिना बुक हुए रहने वाले आवासीय अपार्टमेंट्स ÷ प्रोजेक्ट में आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया) :</p> <p>बशर्ते और भी कि उपर्युक्त परंतु पहले के अनुसार भुगतान किए जाने वाला कर 'एफोर्डेबल' आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 0.5 प्रतिशत और उन आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 2.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा जो कि 'एफोर्डेबल' आवासीय अपार्टमेंट से भिन्न हैं और पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टीफिकेट) के जारी होने की तारीख या प्रथम कब्जे की तारीख को बिना बुक किए गए पड़े हों ।</p> <p>अपफ्रंट राशि (जिसको</p>
--	---	--

			कि प्रीमियम, सलामी, कास्ट , प्राइस, डेवलपमेंट चार्ज या अन्य किसी भी नाम से जाना जाता हो) के उक्त हिस्से पर भुगतान किए जाने वाले केन्द्रीय कर की देयता, जिसकी ऊपर गणना हुई है, उस तारीख को पैदा होगी जो तारीख पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्प्लीशन सर्टीफिकेट) या प्रोजेक्ट के प्रथम कब्जे, जैसी भी स्थिति हो और दोनों में जो भी पहले हो, होगी
--	--	--	--

(iii) पैराग्राफ 1 के पश्चात निम्नलिखित पैराग्राफों को अंतःस्थापित किया जाएगा, यथा :-

“1क. आवासीय या वाणिज्यिक अपार्टमेंटके रूप में प्रतिफल के एवज में बिल्डर/डेवलपर को किसी व्यक्ति द्वारा डेवलपमेंट राइट्स या एफएसआई के अंतरण के माध्यम से दी जाने वाली सेवा की आपूर्ति के मूल्य को उस मूल्य के बराबर माना जाएगा जो कि उक्त बिल्डर/डेवलपर के द्वारा किसी स्वतंत्र क्रेता से उसी प्रकार के अपार्टमेंट के लिए उस नजदीकी तारीख को भारित किया गया होगा जिस तारीख को ऐसे डेवलपमेंट राइट्स या एफएसआई का अंतरण ऐसे बिल्डर/डेवलपर को किया गया हो ।

1ख. पूर्णता प्रमाणपत्र के जारी किए जाने की तारीख या पहले कब्जे की तारीख, जैसी भी स्थिति हो बिना बुक किए गए पड़े आवासीय या वाणिज्यिक अपार्टमेंट के हिस्से के मूल्य को उस मूल्य के बराबर माना जाएगा जो कि पूर्णता प्रमाणपत्र को जारी होने की तारीख या प्रथम कब्जे की तारीख या फिर जैसी भी स्थिति हो, को ऐसे बिल्डर/डेवलपर द्वारा उसी प्रकार के अपार्टमेंट का मूल्य लिया गया हो ।”

(iv) स्पष्टीकरण से संबंधित पैराग्राफ (3) में, उपवाक्य (4) के पश्चात, निम्नलिखित उपवाक्य को अंतस्थापित किया जाएगा:-

“(v) पद “अपार्टमेंट” शब्द का वही अर्थ होगा जो इसके लिए रीयल एस्टेट (रेगूलेशन एंड डेवलपमेंट) एक्ट, 2016 (2016 का 12) की धारा 2 की उपवाक्य (ड) में दिया गया हो।

(vi) पद “एफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट” का वही अर्थ होगा जो इसके लिए अधिसूचना सं. 11/2017-केन्द्रीय कर (दर), दिनांक 28.06.2017, यथा संशोधित,

जिसे सा.का.नि. सं. 690, दिनांक 28.06.2017 के तहत भारत के राजपत्र में प्रकाशित किया गया था, में दिया गया हो।

(vii) पद "प्रमोटर" शब्द का वही अर्थ होगा जो इसके लिए रीयल एस्टेट (रेग्यूलेशन एंड डेवलपमेंट) एक्ट, 2016 (2016 का 12) की धारा 2 की उपवाक्य (यट) में दिया गया हो।

(viii) "प्रोजेक्ट" से अभिप्रायः किसी रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (REP) या रेजीडेंशियल रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (RREP) से है।

(ix) पद "रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (REP)" का वही अभिप्रायः होगा जो इसके लिए रीयल इस्टेट (रेग्यूलेशन एंड डेवलपमेंट) एक्ट, 2016 (2016 का 16) की धारा 2 के उपवाक्य (यट) में दिया गया हो।

(x) पद "रेजीडेंशियल रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (RREP) का अभिप्रायः उस रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (REP) से होगा जिनमें किसी वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कारपेट एरिया उस रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (REP) के सभी अपार्टमेंट्स के कुल कारपेट एरिया के 15% से अधिक न हो।

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

(xii) "एक अपार्टमेंट जो पूरा होने के प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि पर बुक किया गया हो या प्रोजेक्ट के पहले कब्जे" का मतलब होगा एक अपार्टमेंट जो निम्नलिखित सभी तीन शर्तों को पूरा करता हो, यथा-

(क) अपार्टमेंट सेवा के निर्माण की आपूर्ति का हिस्सा उक्त तिथि को या उससे पहले आपूर्ति का समय है; तथा

(ख) उक्त तिथि को या उससे पहले पंजीकृत व्यक्ति के बैंक खाते में कम से कम एक किस्त के बराबर की राशि जमा करवा दी गई हो;

(ग) उक्त तिथि को अथवा उससे पहले आवंटन पत्र या बिक्री समझौते या अपार्टमेंट के किसी अन्य समान दस्तावेज की साक्ष्य बुकिंग जारी कर दी गई हो।

(xiii) "फ्लोर स्पेस इन्डेक्स (एफएसआई)" से अभिप्रायः किसी भवन के कुल फ्लोर एरिया (सम्पूर्ण फ्लोर एरिया) 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 लागू होगी।

[फा. सं०.354/32/2019 -टीआरयू]

(प्रमोद कुमार)

उप सचिव, भारत सरकार

नोट:- प्रधान अधिसूचना सं. 12/2017-केन्द्रीय कर (दर), दिनांक 28 जून 2017 को सा.का.नि. 691(अ), दिनांक 28 जून 2017 के तहत भारत के राजपत्र, असाधारण में प्रकाशित किया गया था और इसमें अंतिम बार अधिसूचना सं. 28/2018 -केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 31 दिसम्बर, 2018, सा.का.नि. 1272(अ), दिनांक 31 दिसम्बर, 2018, के तहत, के द्वारा संशोधन किया गया है।