

बिल्डर्स आणि डेव्हलपर्स- (सर्विस आकॉंटिंग कोड९९५४)

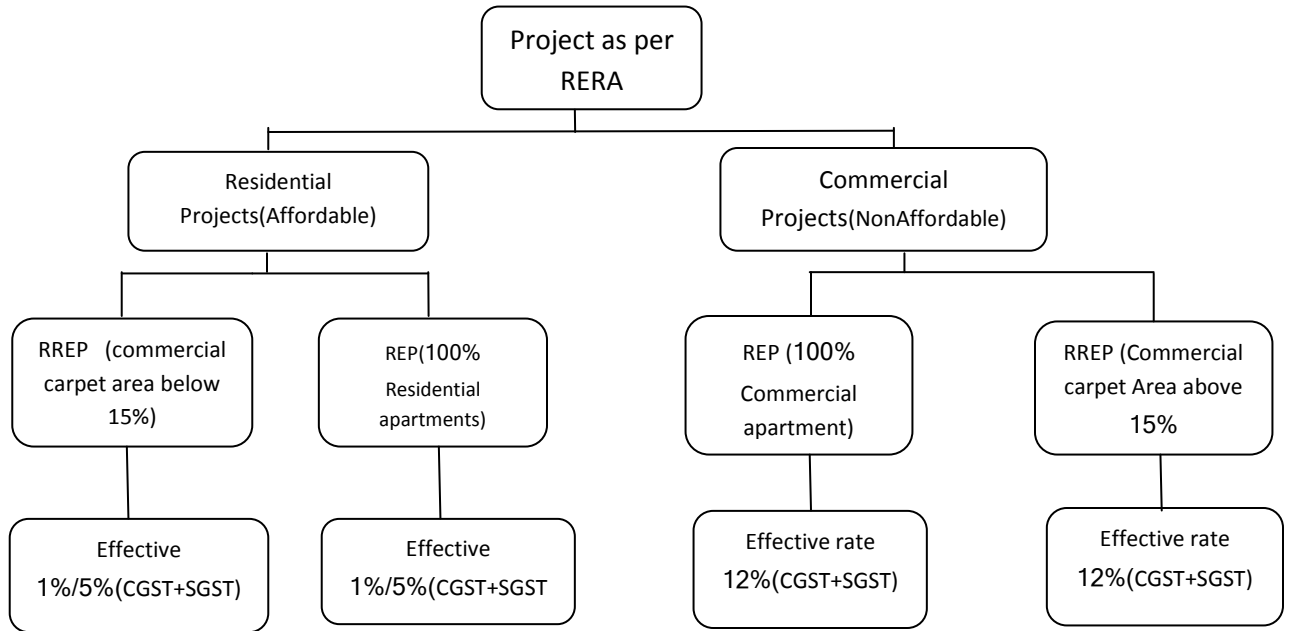
अॅड.किशोर लुल्ला

९४२२४०७९७९

lullakishor@gmail.com

पहिला भाग - बिल्डर्स

१.४.२०१९ पासून बिल्डरच्या कर भरण्याच्या बाबतीत अमुलाग्र बदल केले आहेत. त्यासाठी अपार्टमेंटचे खालील प्रमाणे विभाजन केले आहे .



- १) **अफोर्डेबल प्रोजेक्ट** म्हणजे रेरा कायद्याप्रमाणे कार्पेट एरिया मेट्रोपॉलिटन शहरामध्ये ६० स्क्वेअर मीटरच्या आत आहे आणि इतर शहरामध्ये ९० स्क्वेअर मीटरच्या आत आहे, तसेच त्या फ्लॅटची एकूण किंमत पंचेचाळीस लाखाच्या आत आहे या दोन्ही अटी पूर्ण झाल्या पाहिजेत. **या ४५ लाखांमध्ये** जमिनीची किंमत, बांधकामाची किंमत, पार्किंग चार्जेस, डेव्हलपमेंट चार्जेस, लोकेशन चार्जेस, कॉमन फॅसिलिटी चार्जेस, वॉटर चार्जेस, एलेक्ट्रिसिटी मीटर चार्जेस, अशा सगळ्याचा समावेश

होतो. स्टॅम्प ड्युटी आणि सोसायटी मॅटेनन्स चार्जेसचा यामध्ये समावेश होत नाही. एक मोठा धोका लक्षात ठेवावा. फर्निशड फ्लॅट किंवा मॉड्युलर किचन ए.सी, गीजर, वॉशिंग मशीन सह फ्लॅट विकायचा असेल तर त्याचा समावेश यात करू नये. अन्यथा त्या वस्तूंच्या कराच्या दराने म्हणजे १८%, २८% संपूर्ण फ्लॅटला कर लागण्याची शक्यता राहिल.

२) **आर आर इ पी** म्हणजेच रेसिडेन्शियल रियल इस्टेट प्रोजेक्ट. ज्या रेसिडेन्शियल प्रोजेक्टमध्ये कमर्शियल एरिया पोर्शन हा पंधरा टक्क्यांच्या आत आहे. राहिलेले रियल इस्टेट प्रोजेक्ट म्हणजेच **आर इ पी** असे म्हटले जाते. ही व्याख्या २०१६ च्या रेरा कायद्यामध्ये नमूद केलेली आहे.

मिक्सड प्रोजेक्टमध्ये कमर्शियल युनिट्सचा देखील समावेश होतो. याचा अर्थ ज्या प्रोजेक्टमध्ये १५ टक्केच्यावर कमर्शियल युनिट्स असतात त्याला रियल इस्टेट प्रोजेक्ट असे म्हटले जाते. शाळा, हॉस्पिटल अशा सारख्याचा समावेश कमर्शियल प्रोपर्टी मध्ये होतो. रो हाउसिंगचा मात्र अपार्टमेंटमध्ये समावेश होतो हे लक्षात ठेवावे.

३) याच्यावर **कराचे दर** वेगवेगळे आहेत. मगाशी सांगितल्याप्रमाणे जे अफोर्डेबल युनिट्स आहेत म्हणजे साठ किंवा नव्वद स्क्वेअर मीटरच्या आत आहेत, त्याला कराचा दर १% आहे. हे सोडून इतर रेसिडेन्शियल युनिटना कराचा दर ५% आणि कमर्शियल युनिटना कराचा दर ५% आहे. पण यामध्ये टोटल पोर्शन पैकी कमर्शियल पोर्शन हा पंधरा टक्क्यांच्या आत पाहिजे.

जर कमर्शियल पोर्शन हा १५% च्यावर असेल तर त्याला बारा टक्के टॅक्स लागेल. परंतु त्याला सेटऑफ मिळेल. हे जे १%, ५% आणि १२% दर आहेत, हे **इफेक्टिव रेट** आहेत. म्हणजेच एक तृतीयांश लॅंड डिडक्शन वजा करून आलेले दर आहेत.

परंतु **रिटर्न भरताना** मात्र दोन-तृतीयांश व्हॅल्यू काढून त्याच्यावर मूळ दराने कर लावायचा. म्हणजे समजा एखादा फ्लॅट तीन कोटी रुपयेला विकला आहे. तर तीन कोटी रुपये रक्कम दाखवून त्याच्यावर १२ टक्क्यांनी टॅक्स लावला तर ते चुकेल. रिटर्न भरताना वन थर्ड वजा केल्यानंतर राहणारी किंमत म्हणजे दोन कोटी रुपये. त्याच्यावर अठरा टक्क्याने कर लावायचा. बरेच जण येथे चुकतात असा अनुभव आहे. ज्यावेळी १% आणि ५% कराचा दर लागतो त्यावेळी **सेट ऑफ** मिळत नाही. याचाच वेगळा अर्थ असा की या जीएसटीचे पेमेंट एलेक्ट्रॉनिक कॅश लेजर मधूनच केले पाहिजे.

४) यामध्ये सगळ्यात त्रासदायक अट अशी आहे की एकूण खरेदी पैकी मग ती वस्तू असो अगर सेवा असो त्याच्या **८०% खरेदी ही नोंदीत व्यापाऱ्याकडूनच पाहिजे**. परंतु ही एकूण खरेदी मोजताना

एफ एस आय, टीडीआर ,इलेक्ट्रिसिटी, डिझेल, स्पिरिट, नॅचरल गॅस आणि तसेच जमीन म्हणजे लँड याचा समावेश करायचा नाही .जर ८०% पेक्षा कमी खरेदी नोंदीत व्यापाऱ्यांकडून झाली तरबाकीच्या खरेदीवर १८%रिवर्स चार्ज मेकॅनिझमप्रमाणे खरेदीवर कर भरावा लागेल. म्हणजे समजा २५% खरेदी युआरडीकडून झाली तर५% आरसीएम भरावा लागेल. हा कर भरण्याची संपूर्ण जबाबदारी प्रमोटर बिल्डरवर टाकलेली आहे.आणि म्हणून सर्व कॉन्ट्रॅक्टर,सूपरवायजर, लेबर कॉन्ट्रॅक्टर यांनी जीएसटी नोंदणीदाखला घेवून ६% चीकॉमपोजीशन स्कीम घेणे गरजेचे आहे. त्यासाठी बिल्डर्सनी स्वतः प्रयत्न केले पाहिजेत.

०१/०४/२०१९ नंतर लँड ओनरला कन्स्ट्रक्शन ऍक्टिव्हिटी, टीडी आर, एफएसआयच्याजबाबदारी मधून मुक्त केले आहे. आणि ती जबाबदारी आरसीएमच्या माध्यमातून प्रमोटर बिल्डरवर टाकलेली आहे .

मगाशी सांगितलेल्या २०% युआरडी मध्ये सिमेंटचा आणि कॅपिटल एसेटचा समावेश नाही. म्हणजे सिमेंट युआरडी खरेदी केले तर त्याला २८% आरसीएम भरावा लागेल. त्यावेळी ८०%,२०% विचार करायचा नाही. तसेच कॅपिटल एसेट युआरडीकडून खरेदी केले तर त्यावर देखील त्याच्या कॅपिटल अॅसेटच्या कराच्या दराप्रमाणेआरसीएम भरावा लागेल .हे सगळे दोन नंबरचा व्यवहार थांबण्यासाठी केले आहेकिंवा युआरडीना पकडण्यासाठी केले आहे.

५) यात आणखीन एक मुद्दा लक्षात ठेवणे गरजेचे आहे तो म्हणजे गूड्स ट्रान्सपोर्ट एजन्सी कडून तसेच अॅडव्होकेटकडून जर सेवा घेतली तर त्यावर जर आरसीएम भरावा लागतो. त्यानंतर तर ती खरेदी आर डी खरेदी धरली जाईल. त्याचा युआरडी मध्ये समावेश करावयाची नाही.तसेच बिल्डरने त्याच्या नोकरांना जो पगार दिलेला असतो त्याचा देखील येथे समावेश करण्याचा नाही. जर युआरडीकडून एक्झमटेड गुड्स किंवा सर्विसेस घेतले तरीदेखील त्याचा युआरडीच्या खरेदीमध्ये समावेश करावयाचा आहे.

रिटर्न भरताना यूआरडी सिमेंटचा आरसीएम हा दर महिन्यात भरायचा आहे आणि ८०%,२०% हिशोबानेभरावा लागणारा आरसीएम हा प्रोजेक्ट प्रमाणे कॅल्क्युलेट न करता सर्व प्रोजेक्टचा मिळून फायनान्शियल इयरप्रमाणे कॅल्क्युलेट करायचा आहे आणि तो,वर्ष संपल्यानंतर जून अखेर भरायचा आहे. याचा अर्थ असा कीप्रोजेक्ट वाईस सेपरेट अकाउंट मॅटेन करायचे आहेतच.परंतु खरेदी रजिस्टर लिहिताना सर्व प्रोजेक्टची एकत्रिततारीखवार खरेदी लिहावी. म्हणजे सर्व प्रोजेक्टची मिळून एका फिनान्शियल ईअर मधील युआरडी खरेदी आणि ८०:२० रेशो काढता येतो.

जर रेसिडेन्शियल आणि कमर्शियल असा मिक्स प्रोजेक्ट असेल तर प्रथम कार्पेट एरियाच्या रेषोप्रमाणे रेसिडेन्शियलवरील परसेंटेज काढून घ्यावे आणि तो बेस धरून ८०:२०चा रेशो काढावा. याचे कारण ८०:२०चे **बंधन कमर्शियल प्रोजेक्टला लागू नाही.** कारण कमर्शियल प्रोजेक्टला आपण १२%याप्रमाणे टॅक्स भरतो.तसेच युआरडीचाही टॅक्स भरतो आणि आयटीसी देखील मिळतो .

६) ज्यावेळी एखादा प्रमोटर बिल्डर बांधकाम करण्यासाठी कॉन्ट्रॅक्टर किंवा सब कॉन्ट्रॅक्टर नेमतो त्यावेळी ते वर्क्स कॉन्ट्रॅक्ट धरले जाते आणि असा **कॉन्ट्रॅक्टर प्रमोटर बिल्डरला १२% टॅक्स लावेल.** परंतु येथे एक अट अशी आहे की एकूण युनिट पैकी ५०% च्यावर रेसिडेन्शियल युनिट हे अफोर्डेबल रेसिडेन्शियल अपार्टमेंट असले पाहिजेत. सदरचे डिक्लेरेशन हे प्रमोटरने कॉन्ट्रॅक्टरला किंवा सब कॉन्ट्रॅक्टरला द्यायचे आहे. जर या अटीची पूर्तता झाली नाही म्हणजेच ५०% याच्यावर युनिट हे अफोर्डेबल रेसिडेन्शियल अपार्टमेंट मध्ये बसले नाहीत तर १२%कडे ऐवजी १८% कर लागेल. परंतु हा कर प्रमोटर बिल्डरने फरकाच्या ६%च्या स्वरूपात आरसीएम म्हणून भरण्याचा आहे.नॉन अफोर्डेबल रेसिडेन्शियल अपार्टमेंट आणि कमर्शियल युनिटना वर्क्स कॉन्ट्रॅक्ट चा दर १८% आहे.

७) **टीडीआर** याचा अर्थ असा आहे की जमीन मालक किंवा सोसायटी किंवा लोकल अथोरिटी जमिनीची विक्री न करता प्रमोटरला डेव्हलपमेंटचे राइट्स ट्रान्सफर करतो. याचा अर्थ जमीन मालक प्रमोटरला टीडीआर देण्याची सेवा पुरवतो. म्हणून येथे लँड ओनरवर लायबिलिटी येते. परंतु त्याला कायद्यानेमाफी दिली आहे. याचा मोबदला ज्यावेळी प्रमोटर हा लँड ओनरला देतो त्यावेळी तो जॉईन डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट मध्ये म्हणजे जेडीए मध्ये एरिया शेअरिंगच्या किंवा रेवेन्यू शेअरिंगच्या स्वरूपात देतो किंवा थोडे फ्लॅट आणि थोडे पैसे असा देतो .ज्यावेळी प्रमोटर एरिया शेअरिंग मध्ये देतो त्याचा अर्थ असा होतो की प्रमोटर हा लँड ओनरला कन्स्ट्रक्शन सर्विसेस पुरवतो .म्हणून तेथे प्रमोटरवर लायबिलिटी येते. (नोटिफिकेशन ४,५/२०१९). (येथे एकबाजू अशी देखील आहे की जमीन मालक आणि बांधकाम सेवा देणारा प्रमोटर यांच्या मध्ये जरी विकसन करारपत्र केले, तरी त्यामुळे तिसरी एंटीटी तयार होत नाही. तसेच ते दोघेही एकमेकाला सेवा देत नाहीत. त्यामुळे दोघांनाही जीएसटी लागत नाही.)

८) या सर्व व्यवहारांमध्ये एक लक्षात ठेवले पाहिजे की **बिल्डिंग कम्प्लेशन सर्टिफिकेट** घेतल्यानंतर किंवा एखाद्या फ्लॅटचा फर्स्ट ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट घेतल्यानंतर फ्लॅटचे किंवा दुकान गळ्यांचे रूपांतर हे इम्मुबल प्रोपर्टी मध्ये होते.त्यामुळे त्याच्यावर कोणत्याही प्रकारचा कर लागत नाही .याचाच अर्थ अंडर-कन्स्ट्रक्शन कालावधी मध्ये ज्या फ्लॅटचे बुकिंग होते, त्याच्यावर जिएसटी भरावा लागतो. आरसीएमच्या

आणि डेव्हलपमेंट राईट्सच्या तरतुदींचा तपशीलवार विचार केला तर असे लक्षात येते की कम्प्लिशन सर्टिफिकेट घेण्यापूर्वी सर्व फ्लॅट विकणे हे बिल्डरच्या फायद्याचे ठरते. याउलट जर बरेच फ्लॅट शिल्लक राहिले तर बिल्डरला प्रचंड प्रमाणात एकावेळी आरसीएम च्या स्वरूपात पैसे भरायला लागतात आणि त्याचे बऱ्यापैकी नुकसान होते. त्यामुळे वर्ष संपण्यापूर्वी तसेच कम्प्लिशन सर्टिफिकेट घेण्यापूर्वी दोन महिने आधी संपूर्ण तपशील काढून त्याचे पुढील नियोजन करणे गरजेचे आहे. (नोटिफिकेशन १३/२०१७ मध्ये १/४/२०१९ पासून एंटी ५ बी वाढवली).

९) **एफएसआय,टीडीआर** (सर्विस आकौंटिंग कोड ९९७२) जमीन मालक ज्यावेळी बिल्डरला देतो त्यावेळी तो सप्लाय व्याख्येत बसला तरी त्याला सूट दिल्यामुळे त्यावर जमीन मालकांना जीएसटी लागत नाही. तसेच सदरचा टीडीआर जर कमर्शियल प्रॉपर्टी साठी वापरला तर बिल्डरला त्या प्रपोर्शन मध्ये आरसीएम भरावा लागतो. जर हा टीडीआर रेसिडेन्शियल प्रॉपर्टीला वापरला आणि तो कम्प्लिशन सर्टिफिकेट मिळण्यापूर्वी वापरला आणि त्या फ्लॅटच्या विक्रीवर टॅक्स भरला तर या टीडीआरला आरसीएम लागत नाही. हेच दुसऱ्या भाषेत सांगायचे झाले तर कम्प्लिशन सर्टिफिकेट घेतल्यानंतर ज्या फ्लॅटची विक्री होते म्हणजेच कम्प्लिशन सर्टिफिकेटच्या तारखे दिवशी जो अन सोल्ड पोर्शन शिल्लक राहतो म्हणजेच ज्या फ्लॅटवर टॅक्स भरला जात नाही, तेवढ्यापुरता बिल्डरने संबंधित टीडीआरवर आरसीएम भरायचा आहे. टीडीआरवर कराचा दर जरी १८% असला तरी तो एकूण प्रोजेक्ट कॉस्टच्या १% किंवा ५% पेक्षा जास्त भरणे अपेक्षित नाही. उदाहरणार्थ टोटल प्रोजेक्ट कॉस्ट दिड कोटी रुपये आहे. कम्प्लिशन पूर्वी ९० लाखाचे फ्लॅट विकले आहेत आणि ६० लाखाचे फ्लॅट शिल्लक राहिलेत. म्हणजे टीडीआरची व्हॅल्यू ६० लाख रुपये झाली.त्याच्यावर १८% प्रमाणे जीएसटी येतो १०,८०,०००/-. परंतु एकूणप्रोजेक्ट कॉस्ट च्या५% म्हणजे दीड कोटीच्या ५% म्हणजे साडेसात लाख रुपये जीएसटी भरावा लागेल. १०,८०,०००/- भरावा लागणार नाही.

१०) **डेव्हलपमेंट राईट्सवर** प्रमोटर बिल्डरने रिव्हर्स चार्ज मेकॅनिझम प्रमाणे कर केव्हा भरायचा याबाबतीत वेगवेगळे नियम आहेत.

अ) जर डेव्हलपमेंट राईट्स रहिवासी फ्लॅटसाठी वापरले असतील आणि असे रहिवासी फ्लॅट कम्प्लिशन सर्टिफिकेट घेण्याच्या दिवशी जर शिल्लक राहिले असतील तर अशापुरताच आरसीएम कम्प्लिशन सर्टिफिकेट मिळण्याच्या दिवशी भरावा लागतो.

ब) जर प्रमोटर बिल्डरचे आणि जमीन मालकाचे एरिया शेअरिंग जॉइंट डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट असेल आणि असा टीडीआर जर कमर्शियल प्रोपर्टी साठी वापरला तर त्याचा आरसीएम कम्प्लिशन सर्टिफिकेट वेळी १२% ने (१८% -१/३ जमिनीची वजावट) भरावा लागतो.

क) जर प्रमोटर बिल्डरचे आणि जमीन मालकाचे रेव्हेंयू शेअरिंग एग्रीमेंट असेल तर जे रहिवासी फ्लॅट कम्प्लिशन सर्टिफिकेट नंतर विकले जातील तेवढ्यापुरता आरसीएम हा कम्प्लिशन सर्टिफिकेट वेळी भरावा लागेल.

ड) जर प्रमोटर बिल्डर आणि मालकाचे रेव्हेंयू शेअरिंग एग्रीमेंट असेल तर कमर्शियल गाळ्याच्या बाबतीत ज्या दिवशी प्रमोटर जमीन मालकांना पैसे देतो त्यावेळी किंवा अॅग्रीमेंट केल्यापासून ६० दिवसांच्या आत, यापैकी जे आधी असेल ते त्यावेळी १८% आरसीएम भरावा लागेल.

टीप -अधीक तपशीला करीता शेवटी परिशिष्ट जोडले आहे.

११) डेव्हलपमेंट राइट्सवर जीएसटी भरताना त्याचे व्हॅल्युएशन कसे करायचे या बाबतीतील नियम खालीलप्रमाणे आहेत.

अ)जर एरिया शेअरिंग असेल तर जॉइंट डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट झाल्यानंतर जो पहिला फ्लॅट अगर गाळा विकला असेल ती किंमत जमीन मालकाला दिलेल्या फ्लॅट अगर गाळ्यासाठी धरावी. (नोटिफिकेशन ३/२०१९)

ब) ज्या दिवशी कम्प्लिशन सर्टिफिकेट घेतले त्या दिवशी विक्री न झालेले जर फ्लॅट असतील तर त्याच्यासाठी किंमत कम्प्लिशन सर्टिफिकेट घेतानाच्यावेळी जो फ्लॅट विकलेला असेल ती किंमत धरावी. (नोटिफिकेशन ४/२०१९).

क) जर डेव्हलपमेंट राइट्स 100% कमर्शियल साठी वापरलेले असतील तर जॉइंट डेव्हलपमेंट एग्रीमेंटच्या टोटल किमती इतकी रक्कम डेव्हलपमेंट राइट्सच्या व्हॅल्युएशन साठी धरावी.

ड) टीडीआरवर जो १८% जीएसटी भरलेला असतो, त्याचा सेट ऑफ तो टीडीआर जेवढा कमर्शियल प्रोपर्टी पुरता वापरला आहे तेवढाच मिळतो. रेसिडेन्शियल प्रॉपर्टी साठी वापरलेल्या टीडीआरचा सेट ऑफ मिळत नाही.

१२) कम्प्लिशन सर्टिफिकेट मिळाल्यानंतर जमीन मालक हा फ्लॅटचा मालक होतो.जर त्यापैकी काही फ्लॅट्स रिसेल केले तर त्यावर कोणताही टॅक्स लागत नाही. कारण त्याची खरेदी आणि विक्री हे दोन्ही कम्प्लिशन सर्टिफिकेट मिळाल्यानंतर झालेली असते. परंतु आपण असे गृहीत धरू या की कन्स्ट्रक्शन सुरू असतानाच जमीन मालकाने प्रमोटर कडून फ्लॅट खरेदी केले आणि पुढे आहे तसेच ते फ्लॅट विकले तर

रेग्युलर मालाच्या खरेदी विक्री प्रमाणे विक्री किमतीवर जीएसटी लागेल आणि खरेदीमध्ये लावलेल्या जीएसटीचा सेट ऑफ मिळेल .जर सदरचा फ्लॅट बांधकाम सुरू असतानाच जमीन मालकाने खरेदी केला आणि त्याचा आयटीसी देखील घेतला परंतु हा त्याने कम्प्लिशन सर्टिफिकेट मिळाल्यानंतर रिसेल केला तर त्यावर त्याला परत जिएसटी भरावा लागत नाही .परंतु खरेदीचा आयटीसी मात्र रिव्हर्स करावा लागेल.नोटिफिकेशन क्रं २/२०२१ दि.२/६/२०२० प्रमाणे फ्लॅटच्या किंवा दुकान गाळ्याच्या फेरविक्रेत्याला सेटऑफ मिळेल.त्यासाठी प्रमोटरने मात्र सुरवातीसच इनवॉइस तयार करावे.

१३) यामध्ये एक मुद्दा अतिशय महत्त्वाचा आहे आणि तो म्हणजे ज्यादिवशी डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट रजिस्टर होते वास्तविक त्याच दिवशी जमीन मालक हा सप्लायच्या व्याख्येत येतो आणि त्यामुळे शक्यतो त्याचवेळी लँड ओनर ने जीएसटी नोंदणी दाखला घ्यावा.जर तो घेतला नाही आणि नंतरच्या काळात प्रमोटरकडून फ्लॅट खरेदी करताना देखील हा नोंदणी दाखला घ्यायचा राहिला,तर फेर विक्रीवर कर लागेल. परंतु युआरडी राहिल्यामुळे खरेदीचा आयटीसी मात्र मिळणार नाही.याची प्रत्येक बिल्डरने दखल घ्यावी. माझ्या मते भारतात बहुतांशी जमीन मालकांनी जेडीए केल्यानंतर नोंदणी दाखला घेतला नसावा.

१४) अनेकांचा असा समज आहे की एखाद्या जमीन मालकाने आयुष्यात एकदाच डेव्हलपमेंट राईट्स द्यायचा व्यवहार केला असेल किंवा ती जमीन पारंपारिक असेल तर त्याला कर भरावा लागत नाही .परंतु याचा खुलासा असा आहे की बिजनेस ची व्याख्या इतकी व्यापक केली आहे की यामध्ये वैयक्तिक आणि सिंगल ट्रॅन्जेक्शन देखील कव्हर होते.जर जमीन मालकाने स्वतःची जमीन बिल्डरला दिली आणि त्यापोटी त्याने दहा फ्लॅट मागितले आणि उरलेले चाळीस फ्लॅट बिल्डरला बाहेर विकण्यास परवानगी दिली तर अशा प्रकारचा करार जॉईंट डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट होईल. जे ४० फ्लॅट बिल्डर बाहेर विकतो त्याच्यावर तो जीएसटी गोळा करून भरेल. तसेच जे दहा फ्लॅट जमीन मालकाला विकतो त्याच्यावर देखील प्रमोटर जीएसटी गोळा करून भरेल.जर जमीन मालकांना चेकने पैसे दिले तर त्यावर मात्र जीएसटी लागणार नाही.

१५) आता जमीन मालकाच्या बाबतीत बघूया.त्याने जो टीडीआर बिल्डरला दिला. तो टीडीआर जर कमर्शियल प्रोपर्टी साठी वापरला असता तर बिल्डरने आरसीएम भरला असता. त्याने जर तो रहीवासी फ्लॅटमध्ये वापरला आणि सर्व फ्लॅटवर टॅक्स भरला तर आरसीएमचा विषयच येत नाही. जर त्याचे कम्प्लिशन सर्टिफिकेटच्या दिवशी काही फ्लॅट शिल्लक राहिले तर त्याला तेवढ्या प्रमाणात टीडीआरवर

आरसीएम भरावा लागेल. म्हणजे जमीन मालकाच्या टॅक्सची जबाबदारी देखील बिल्डर मार्फत पूर्ण झाली.जर येथे जमीन मालकाकरीता एरिया शेरिंग असेल तर त्या फ्लॅट्सवर आणि दुकान गाळ्यावरसुद्धा बिल्डर्सला जी.एस.टी. भरावा लागेल.

जर येथे जेडीए मध्ये रेव्हेन्यू शेअरिंग असते तर बिल्डरला जमीन मालकाला फक्त पैसे द्यावे लागले असते. त्यामुळे तेथे कोणताही कर येणार नाही. कारण सर्वच्या सर्व म्हणजे पन्नास फ्लॅट बिल्डरने मार्केटमध्ये विकले की त्याच्यावर जीएसटी भरावा लागेल.

१६) या निमित्ताने एक नवीन मुद्दा आपल्यासमोर मांडतो. आणि तो म्हणजे**जीएसटी रिटर्नमध्ये फ्लॅट किंवा गाळा विकल्यानंतर टॅक्स केव्हा भरला जातो.** आजअखेर वहीवाटेने किंवा इन्कम टॅक्समुळे अशीसवय आहे की जसे फ्लॅटचे पैसे मिळतात त्या महिन्यात ती रक्कम जमा दाखवली जाते आणि जीएसटीचे पेमेंट केले जाते. (ReceiptBasis)परंतु काटेकोरपणे पाहिले तर ग्राहकाशीजोकरार केलेला असतो त्या एग्रीमेंट मध्ये जे शेड्युल ऑफ पेमेंट दिलेले असते त्याप्रमाणे ज्या ज्या दिवशी कामांची पूर्तता होते त्यावेळी बिल्डरने इंवोईस किंवा टॅक्स इंवोईस केला पाहिजे. ज्याला सध्या बिल्डर डिमांड लेटर असे म्हणतात. असे बिल ज्या महिन्यात काढले जाते त्यावेळेच्या रिटर्न प्रमाणे जीएसटी भरला पाहिजे.पेमेंट केव्हा येते याचा जीएसटी कायदाचा काहीही संबंध नाही. जर शासनाच्या हे लक्षात आले तर व्याज व दंड भरावा लागेल. त्यामुळे प्रमोटर बिल्डरनी **वेळच्यावेळी इंवोईस करायचा**आणि त्याचवेळी कर भरायची सवय लावली पाहिजे.

भाग 2 - डेव्हलपड प्लॉट्स

ए) अनेक ऍडव्हान्स रुलिंग नंतरची सद्यस्थिती

१) एखादी जमीनकिंवा बिल्डिंग घेऊन ती तशीच विकली तर त्या टॅक्स लागत नाही. तसेच एखादी जमीन घेऊन ती जमीन बिगर शेती करून प्लॉट पाडून विकले तर त्याला देखील जीएसटी लागत नाही. तसेच एखादी जमीन घेऊन बिगरशेती केल्यानंतर त्या जमिनीवर लाईट, पाणी,रोड, ड्रेनेज, खुल्या जागेत विकसन अशा सर्व सुविधांची पूर्तता करून त्याचे आर्किटेक्टकडून किंवा संबंधित अॅथोरिटीकडून कम्प्लिशन सर्टिफिकेट घेऊन नंतर प्लॉट विकल्यास त्यालाही टॅक्स लागत नाही कारण याचा समावेश सीजीएसटी कायद्याच्या **शेड्यूल III पाच नंबर एंटीमध्ये** होतो. प्लॉटसच्या विक्रीवर टॅक्स वाचवायचा आणखीन एक सुरक्षित मार्ग म्हणजे जमीन मालकाने बिगरशेती प्लॉट प्रथम ग्राहकाला विकायचे. त्यावर जीएसटी नाही भरायचा. नंतर ग्राहकाने किंवा प्लॉट धारकांनी एकत्रित येवून विकसनकर्त्याकडून कॉलनी डेवल्प करून घ्यायची. त्यावर जीएसटी भरायचा. परंतु प्रत्यक्षात हे कितपत शक्य आहे यावर विचार करावा लागेल.

२) सेल ऑफ लँड याचा समावेश जीएसटी कायद्यांतर्गत विक्री किंवा सेवा यामध्ये होत नाही. परंतु प्लॉटची विक्री हा विषय वेगळा आहे आणि विकसनाची सेवा हा विषय वेगळा आहे. असा जेडिएकेल्यास फक्त विकसन खर्चावर जीएसटी भरावा लागेल असे काहींचे मत आहे. परंतु सक्षम अधिकारी सहजासहजी मान्य करेलच असे नाही. तसेच जमीन मालकाने किंवा प्रमोटरने दुसऱ्या कॉन्ट्रॅक्टर कडून काम करून घेतले तर त्याला वकर्स कॉन्ट्रॅक्टप्रमाणे कर भरावा लागेल. परंतु एखादी जमीन घेऊन त्याचे कम्प्लिशन सर्टिफिकेट घेण्यापूर्वी म्हणजेच प्लॉटिंगचे, डेव्हलपमेंट बांधकाम सेवा चालू असताना जर प्लॉट विकले तर ते डेव्हलपड प्लॉट समजले जातील. अशा प्लॉटच्या विक्रीवर १८% जीएसटी भरावा लागेल.येथे अपार्टमेंटसारखे १/३ वाजावट मिळत नाही. **याचा समावेश शेड्यूल II च्या ५ (बी) मध्ये होतो.**

३) जमिनीचे तुकडे करून प्लॉट विकणे आणि जमिनीचे तुकडे करून विकसित प्लॉट विकणे यामध्ये तफावत आहे. असा निर्णय मध्यप्रदेश ऍडव्हान्स रुलिंग अॅथोरिटी यांनी मेसर्स **विदित बिल्डर्सच्या** केसमध्ये दिनांक ६ जानेवारी २०२० रोजी दिला आहे.नियम ३१ प्रमाणे प्लॉट विक्रीमधून येणाऱ्या विकसनाच्या रकमेवर बिल्डरला वकर्स कॉन्ट्रॅक्ट सर्विस म्हणून जीएसटी लागेल.

४) जमीन मालकाने थेट ग्राहकाला विकसित प्लॉट विकले तरीदेखील तो ग्राहकाला प्लॉट विकसित करून देण्याची सेवा देतो म्हणून त्याचा जीएसटी कायद्यात समावेश होतो. येथे या जमीन मालकाचा प्लॉट विकणे हा बिझनेस नाही म्हणून त्याला जीएसटीच्या कक्षेत आणू नये असा वाद घालणे शक्य आहे. परंतु त्याला यश मिळण्याची शक्यता खूप कमी आहे.

५) जमीन मालकाने नोंदणी दाखला घेणे आवश्यक आहेअसा निर्णय श्री पॅट्रिकबी.डिसूझा यांच्या केसमध्ये कर्नाटक ऍडव्हान्स रुलिंग यांनी २८ नोव्हेंबर २०१८ रोजी दिला आहे. त्यांनी नोटिफिकेशन नंबर ४/२०१८ सीएसटी रेट दिनांक २५ जानेवारी २०१८ याचा आधार घेतलेला आहे.

६) जर जमीन मालकाने विकसनकर्त्यामार्फत प्लॉट विकले तर त्यामध्ये विकसनकर्त्याने जमीन मालकाला विकसनाची सेवा दिली असा अर्थ होतो.जेडीए प्रमाणे विकसनकर्ता जमीनीचा मालक होत नाही. तसेच प्लॉट विकणे हे कॉपोझीट सप्लाय नाही आणिम्हणून अशाप्रकारे विकलेल्या डेव्हलपड् प्लॉटवर देखील कर लागतो असा निर्णय कर्नाटक अॅथोरिटी फोर ऍडव्हान्स रुलिंग यांनी मार्क स्पेसेस प्रायव्हेट लिमिटेड या अपीलामध्ये दिनांक ४ मे २०२० रोजी दिला. (आधीचा निर्णय ३०/९/२०१९) नियम ३१ प्रमाणे प्लॉट विक्री मधून येणाऱ्याविकसनाच्या रकमेवर बिल्डरला जीएसटी भरावा लागेल.

७) जर आपण दिनांक १९/५/२०२०श्री दीपेश कुमार नाईक याचा गुजरात ऍडव्हान्स रुलिंगचा फक्त तीन पानाचा निर्णय वाचला तर आपणास असे लक्षात येईल की फक्त टॅक्स लावायचाच आहे या एकाच उद्दिष्टाने ओढून-ताणून विकसित प्लॉटची विक्री ही शेड्युल तीनमधून काढून शेड्युल दोनमध्ये घातलेली आहे. डेव्हलपड् प्लॉटच्या विक्रीला बांधकामासारखी ट्रीटमेंट देऊन त्याचा उल्लेख कन्स्ट्रक्शन ऑफ कॉम्प्लेक्स इंटेडेड फॉर सेल टु ए बायर'असा केला आहे.

या निकालांमध्ये सुप्रीम कोर्टाने दिलेल्या नरने कन्स्ट्रक्शनच्या निर्णयाचा उल्लेख केला आहे. (२०१३) परंतु हा निकाल ग्राहक संरक्षण कायद्यांतर्गत असलेली सेवा या मुद्द्यावर अवलंबून आहे.

८) सत्यजाइंफ्राटेक या केसमध्ये गुजरात ऍडव्हान्स रुलिंगने दिनांक २० सप्टेंबर २०१९ रोजी असा निर्णय दिला की जरी जमीन मालकाकडून जमीन खरेदी करून त्याचे प्लॉट पाडून आणि विकसन करून प्लॉट विकले तरी त्याचा जीएसटी कायद्यात शेड्यूल २ च्या एंट्री ५ बी मध्ये समावेश होतो. नोटिफिकेशन क्र.११/२०१७ कलम ३ प्रमाणे १८% जिएसटी लागतो.

वरील अडवांस रुलिंगचा अर्थ असा आहे की डेव्हलपड प्लॉट्सच्या विक्रीचा शेड्युल ॥ मध्ये करपात्र म्हणून समावेश होतो. परंतु जर प्लॉटस करपात्र धरले तर जमिनीची १/३ वजावट दिली पाहिजे.

९)जर आपल्याला या प्लॉटच्या विक्रीवर टॅक्स न भरता फक्त विकसन खर्चावर टॅक्सभरायचा असेल तर आपण पूर्वी केलेले जॉइंट डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट हे पूर्णतः तपासून घेतले पाहिजे. किंबहुना नवीन जेव्ही तयार करताना अतिशय व्यवस्थितपणे केले पाहिजे. कारण प्रत्येकाचे टॅक्सेशन हे तुम्ही केलेले डेव्हलपमेंट अग्रीमेंट, करारपत्र, खरेदीपत्र, रेव्हेन्यू शेअरिंग, एरिया शेअरिंग, जमीन मालकाचे मत, मार्केट कंडिशन, लँडची किंमत आणि विकसन करण्याचा खर्च व्यवस्थित वेगवेगळे दाखवले आहे का, अशा अनेक गोष्टींवर अवलंबून आहे.

१०) बिल्डर्सच्या बाजूचे निर्णय.

- | | | |
|---|---|---|
| 1) डेव्हलपड प्लॉट्सच्या विक्रीवर जीएसटी लागत नाही | - | Informage Reality Pvt Ltd.
AAR Haryana 13/9/2018 |
| 2) डेव्हलपमेंट चारजेसवर जीएसटी लागतो
परंतु प्लॉट आणि जमीन करपात्र नाही | - | PPD Living Space Pvt Ltd.
AAR Kerala 26/9/2018 |

बी) युक्तिवाद- झालेले अगर मांडण्यासारखे.

- १) जमीन मालक अगर विकसनकर्ता यांचा एक युक्तिवाद असा असतो की ग्राहकांच्या प्लॉटमध्ये कोणत्याही प्रकारची डेव्हलपमेंट केली जात नाही. किंबहुना ग्राहकांचा प्लॉट डेव्हलपमेंट करून दिला जाईल अशा प्रकारची कोणतीही सेवा पुरवली जात नाही. जी काही डेव्हलपमेंट केली जाते ती रस्ता आणि खुल्या जागा यावर केली जाते. त्याची मालकी लोकल अॅथोरिटीच्या ताब्यात दिली जाते. त्यामुळे अश्या अॅक्टिविटीचासेवा या संज्ञेत समावेश होऊ नये. परंतु हे म्हणणे सरकार ऐकायला तयार नाही.
- २) आणखीन एक युक्तिवाद मांडला जातो आणि तो म्हणजे जमीन विक्री आणि त्यासोबत दिलेली विकसनाची सेवा हे कॉम्पोझिट सप्लाय आहे आणि म्हणून मुख्यतः व्यवहार हा जमीन विक्रीचा असल्यामुळे आणि त्यावर कर लागत नसल्यामुळे संपूर्ण विक्रीवर कर लागू नये. परंतु हे म्हणणे मान्य केलेले नाही. याचे कारण जमीन विक्रीवर मुळातच जीएसटी लागत नाही. ती कायदाबाह्य केलेली आहे. त्यामुळे याचा कॉम्पोझिट सप्लाय मध्ये समाविष्ट व्हायचा विषयच निर्माण होत

- ३) नाही.परंतु येथे आणखीन एक असा युक्तीवाद करता येईल कीअशा पद्धतीच्या व्यवहाराला लावण्याची कायद्यात तरतूदच नाही.
- ४) ग्राहक हा जमीन खरेदीच्या उद्देशाने येत असतो. डेव्हलपमेंट खर्च हा जमीन मालक अथवा प्रमोटर स्वतःच्या जमिनी मध्ये स्वतःच्या फायद्यासाठी रस्ते व खुल्या जागेत करत असतो.कायद्यामध्ये खर्चावर कर लावण्याची कोठेही तरतूद नाही.

C) व्यवहारिक विचार-

१) कन्स्ट्रक्शन इंडस्ट्रीबाबतचा गेल्या पंचवीस वर्षांचा इतिहास पाहता आपल्याला माहित आहे की या इंडस्ट्रीला कर लावताना अतिशय किचकट पद्धतीने कर ,त्यानंतर सुप्रीम कोर्टापर्यंत दहा ते बारा वर्षे लढाई चालू राहते आणि नंतर एखादी सवलत योजना येते. त्यामुळे अनेकांचा प्रचंड फायदा होतो तर अनेकांचा मोठ्याप्रमाणावर तोटा होतो. यापुढे देखील असेच घडणार आहे या मताशी मी ठाम आहे. त्यामुळे प्रत्येकाने आपापल्या केसचा अभ्यास करून मला आत्ता कर कसा भरावा लागणार नाही असा टोकाचा विचार करता कामा नये. पुढील दहा वर्षांत कोणत्याही प्रकारे उलट-सुलट निर्णय घेऊ शकतात. त्या वेळी माझी परिस्थिती काय होईल आणि आर्थिक स्थिती कशी असेल असा विचार करून आज व्यवहार्य निर्णय घेणे अतिशय गरजेचे आहे. माझ्यामते नुसत्या कच्च्या प्लॉटवरच नाही तर जमिनीवर देखील जीएसटी लावण्याचा सरकार प्रयत्न करणार. त्याकरता जर घटनेत बदल करावे लागले तर ते देखील केले जातील.त्यामुळे आपण असे काहीही धाडसी प्लॅनिंग करू नयेकी ज्यामुळे आज मी कर अजिबात भरणार नाही आणि भांडत राहीन.भविष्यात जर आजचे प्लॅनिंग चुकले तर व्याज व दंडासह प्रचंड मोठी लाएबिलिटी येण्याची शक्यता नाकारता येणार नाही. समोरचे गिर्हाइक देखीत्यावेळीनसल्यामुळे कर वसूल करता येणार नाही. तसेच कायद्याच्या किचकट तरतुदींमुळे अशीही शक्यता निर्माण होईल की विक्रीवर जीएसटी भरावा लागेल.परंतु खरेदीवर आयटीसी मिळणार नाही. त्यामुळे सारासार विचार करून ग्राहकाकडून वसूल करून कर भरावा.

२) आत्ताच मोठे आंदोलन छेडून प्लॉटसारखी कॉपोझीशन स्कीम मान्य करून घ्यावी. म्हणजेच छोट्या डेव्हलपर्स प्लॉटना १% आणि मोठ्या प्लॉटना ५% आणि सेटऑफ नाही.तोपर्यंत आपण फक्त एवढेच प्लॅनिंग करावे की जमिनीच्या किंवा प्लॉटच्या विक्रीवर टॅक्स लागू नयेआणि फक्त विकसन खर्चावरकर लागावा आणि त्यातून सेट ऑफ देखील मिळावा. असे प्लॅनिंग अतिशय सुरक्षित होईल.

३) एक मुद्दा अतिशय प्रकर्षाने प्लॉटच्या बाबतीत लक्षात ठेवावा.येथे सर्वांची नेहमी चूक होते. अपार्टमेंटच्या बाबतीत जसा अंतिम मंजूरी हा व्यवस्थित विषय असतो आणि ती अंतिम मंजूरी ही एकाच प्रकारची असते की ज्यामुळे बिल्डिंग पूर्ण झाली का नाही हे समजते आणि त्याच्यावर कर देयता ठरते .

अशी अंतिम मंजूरी मात्र प्लॉटच्या बाबतीत वेगळ्या पद्धतीने लागू होते. सर्व अॅडव्हान्स रूलिंग प्रमाणे डेवलपड प्लॉटला जो कर लावायचा प्रयत्न होत आहे त्यामध्ये अपेक्षित असलेली अंतिम मंजूरी याचा अर्थ असा आहे की जमिनीचे तुकडे पाडल्यानंतर त्याच्यावर लाईट, पाणी ,रोड, चिल्ड्रन पार्क, ड्रेनेज इत्यादी सोईसुविधा पूर्ण झाल्या आणि त्याचे सर्टिफाइड एजन्सी किंवा आर्किटेक्ट यांच्याकडून सर्टिफिकेट घेतले तर ती अंतिम मंजूरी येथे अपेक्षित आहे की जी मिळाल्यानंतरच्या विक्रीवर टॅक्स लागणार नाही.

आपल्याला जी अंतिम मंजूरी माहित आहे ती टाऊन प्लॅनिंगकडून नकाशाची तसेच मोजणी पूर्ण झालेली आहे आणि सातबाराला नावे लागलेली आहेत. त्यामुळे या अंतिम मंजूरीचा आणि मघाशी मी सांगितलेल्या अंतिम मंजूरीचा एकमेकाशी संबंध नाही .वेगळ्या भाषेत त्याचा खुलासा असा करतो की रेवेन्यू डिपार्टमेंट किंवा टाऊन प्लॅनिंग डिपार्टमेंट यांची अंतिम मंजूरी आल्यानंतर बहुतेक वेळा अॅमिनिटी डेव्हलप करायचे साइटवर काम केले जाते. त्यामुळे अशा प्रकारच्या **अंतिम मंजूरी नंतर देखील डेव्हलपमेंटचे काम सुरू असते की ज्याच्यावर टॅक्स लागू होतो.**

D) इतर काही मुद्दे.

१) प्लॉट विक्रीच्या बाबतीत किंवा लँडडेव्हलपमेंटच्या बाबतीत **रेराचा संबंध** पहिल्या दिवशी पासून येत नाही. तर ज्यावेळी आपण प्लॉट विक्रीचे इंटेंशन दाखवतो म्हणजेच जाहिरात करतो किंवा ब्राऊचर काढतो, तेव्हा रेरा मध्ये नोंदणी करण्याचा संबंध सुरू होतो.

२) अनेक तज्ञांचे असे मत आहे की पूर्वीच्या हायकोर्ट आणि सुप्रीम कोर्टाच्या निर्णयांचा विचार केला, तसेच कॉन्स्टिट्यूशनच्या कलमांचा विचार केला , कितीही अॅडव्हान्स रूलिंग झालेले असले किंवा शेड्युल दोन आणि शेड्युल तीन मध्ये याबाबतीत काहीही म्हटले असले तरी, जमीन ,प्लॉट ,कच्चा प्लॉट ,डेव्हलपड प्लॉट, आधी विक्री ,नंतर विक्री ,अशा कशाचाही संबंध येत नाही. शेवटी ती जमीनच आहे आणि कोणत्याही परिस्थितीत केंद्र शासनाला जमिनीच्या विक्री वर जीएसटी लावता येत नाही. परंतु याच्यासाठी किमान हायकोर्टाचा निर्णय येणे आवश्यक आहे.

३) तसेच त्यांचे मत असेही आहे की **ट्रान्सफर ऑफ डेव्हलपमेंट राइट्स** हे जॉईंट डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट प्रमाणे होतच नाही. सीजीएसटी च्या शेड्युल २, परिच्छेद २ ऐ प्रमाणे डेव्हलपमेंट राइट्स असा जो अर्थ लावला जातो तो चुकीचा असून त्याला फक्त ऑक्युपेशनचा राईट दिला आहे एवढाच अर्थ प्राप्त होतो. म्हणजे चार दिवसासाठी मी प्रदर्शनासाठी जागा घेतली किंवा काही लोकांना राहण्यासाठी पंधरा दिवसांसाठी जागा घेतली. याच्यामध्ये रेसिपीयंटला टायटल इन द लँड प्राप्त होत नाही .फक्त ऑक्युपेशनचा अधिकार प्राप्त होतो .त्यामुळे जीएसटी कायद्यांतर्गत डेवलपमेंट राईट्सवर टॅक्स लागू

शकत नाही. फार तर रेसिपीअंट, प्रमोटर बिल्डर हा जमीन मालकाचा वक्स कॉन्ट्रॅक्टर होईल आणि वक्स कॉन्ट्रॅक्ट प्रमाणे कर भरावा लागेल.

४) **टीडीआरच्या** बाबतीत अनेक तज्ञांचे मत असे आहे की अनेक सुप्रीम कोर्ट आणि हायकोर्टच्या निर्णयांमध्ये हे निर्णय आधीच झालेले आहेत. टीडीआर किंवा डेव्हलपमेंट राइट्स किंवा बेनिफिट्स रायझिंग औट ऑफ लेंड हे सर्व जमिनीचा भाग असतात आणि त्यामुळे त्यावर टॅक्स लागू शकत नाही.

Liability in case of transfer of development rights or FSI or long-term lease of land

Description	Development rights/FSI transferred on or after 1-4-2019	Development rights/FSI transferred on or before 31-3-2019
Person liable for payment of GST on transfer of development rights or FSI for construction of project [commercial or residential apartments]	Promoter under reverse charge [Sr Nos. 5B and 5C of Notification No. 13/2017-CT (Rate) dated 28-6-2017 as inserted w.e.f. 1-4-2019]	Transferor of development rights/FSI or lessor giving land on lease under forward charge
Time when liability of GST on transfer of development rights arises when consideration is given by promoter in form of construction of commercial or residential apartments	Date of completion certificate of project or its first occupation, whichever is earlier [Sr No. (a) of Notification No. 6/2019-CT (Rate) dated 29-3-2019] Payable by Promoter under reverse charge	when the developer, builder (now promoter) transfers possession or the right to the person supplying the development rights by entering into a conveyance deed or similar instrument [Notification No. 4/2018-CT (Rate) dated 25-1-2018] Payable by transferor under forward charge

Description	Development rights/FSI transferred on or after 1-4-2019	Development rights/FSI transferred on or before 31-3-2019
Time when liability of promoter to pay GST on construction service provided to transferor of development rights or FSI arises	Date of completion certificate of project or its first occupation, whichever is earlier [Sr No. (d) of Notification No. 6/2019-CT (Rate) dated 29-3-2019]	when the developer, builder (now promoter) transfers possession or the right to the person supplying the development rights by entering into a conveyance deed or similar instrument [Notification No. 4/2018-CT (Rate) dated 25-1-2018]
Value of construction service when registered person transfers development rights to promoter against consideration of construction of apartments	Total amount charged for similar apartments nearest to date on which development rights are transferred less one third of total amount charged as value of land [Para 2A of Notification No. 11/2017-CT (Rate) dated 28-6-2017 inserted w.e.f. 1-4-2019] If value is calculated on aforesaid basis, the 'value' will be much higher than that provided in section 15 of CGST Act, which is legally impermissible.	Total amount charged for similar apartments nearest to date on which development rights are transferred less one third of total amount charged as value of land [Para 2A of Notification No. 11/2017-CT (Rate) dated 28-6-2017 inserted w.e.f. 1-4-2019] [Though inserted w.e.f. 1-4-2019, the provision should apply to valuation of construction services provided after 1-4-2019, even if agreement for transfer of development rights or FSI was executed prior to 1-4-2019]

Description	Development rights/FSI transferred on or after 1-4-2019	Development right transferred on or before 31-3-2019
Time when liability of GST on transfer of development rights arises when consideration is paid by promoter in cash (monetary consideration)	<p>(i) In respect of residential apartments - Date of completion certificate of project or its first occupation, whichever is earlier [Sr No. (b) Notification No. 6/2019-CT (Rate) dated 29-3-2019]</p> <p>(ii) In respect of commercial apartments - Date of when payment is made by promoter for transfer of rights or FSI to supplier of service or within 60 days from contract (whichever is earlier) [section 13(3) of CGST Act providing for time of supply]</p> <p>Payable by Promoter under reverse charge</p>	<p>When agreement is executed or payment received, whichever is earlier [section 13(1) of CGST Act providing for time of supply]</p> <p>Payable by transferor under forward charge</p>
Time when liability for payment of GST arises in case of upfront amount paid by promoter for long term lease of land	<p>(i) In respect of residential apartments - Date of completion certificate of project or its first occupation, whichever is earlier [Sr No. (c) Notification No. 6/2019-CT (Rate) dated 29-3-2019]</p> <p>(ii) In respect of commercial apartments - Date of when payment is made by promoter to supplier of service or within 60 days from contract (whichever is earlier) [section 13(3) of CGST Act providing for time of supply]</p> <p>Payable by Promoter under reverse charge</p>	<p>When agreement is executed or payment received, whichever is earlier [section 13(1) of CGST Act providing for time of supply]</p> <p>Payable by lessor under forward charge</p>

Description	Development rights/FSI transferred on or after 1-4-2019	Development rights/FSI transferred on or before 31-3-2019
Value of service of transfer of development rights or FSI to promoter against consideration in form of residential or commercial apartments	<p>Value of similar apartments charged by promoter from independent buyers nearest to the date on which development rights or FSI is transferred to promoter - para 1A of Notification No. 12/2017-CT (Rate) dated 28-6-2017 inserted w.e.f. 1-4-2019.</p> <p>As per paragraph 2 of Notification No. 11/2017-CT (Rate) dated 28-6-2017, the value will be equal to total amount charged less one third of total amount as value of land.</p> <p>In fact, if value is calculated on aforesaid basis, the 'value' will be much higher than that provided in section 15 of CGST Act, which is legally impermissible.</p>	<p>Even earlier, as per CBI&C Instruction No. 354/311/2015-TRU dated 20-1-2016, the value of similar flats was to be considered.</p> <p>If value is calculated on aforesaid basis, the 'value' will be much higher than that provided in section 15 of CGST Act, which is legally impermissible.</p>
Value of portion of residential or commercial apartments remaining un-booked on date of issuance of completion certificate or first occupation	Value of similar apartments nearest to date of issuance of completion certificate or first occupation, whichever is earlier - para 1B of Notification No. 12/2017-CT (Rate) dated 28-6-2017 inserted w.e.f. 1-4-2019]	Not applicable as there was no exemption to transfer of development rights or FSI in respect of residential apartments. ★

Description	Development rights/FSI transferred on or after 1-4-2019	Development rights/FSI transferred on or before 31-3-2019
Exemption available on transfer of development rights/FSI to promoter or payment for long term lease	(i) transfer or payment for construction of residential apartments is exempt [Sr No. 41A and 41B of Notification No. 12/2017-CT (Rate) dated 28-6-2017 inserted w.e.f. 1-4-2019] (ii) Supply of land on long lease for industrial plots by Government or Government under-takings is exempt [Sr No. 41 of Notification No. 12/2017-CT (Rate) dated 28-6-2017 inserted w.e.f. 13-10-2017]	Supply of land on long lease for industrial plots by Government or Government undertakings is exempt [Sr No. 41 of Notification No. 12/2017-CT (Rate) dated 28-6-2017 inserted w.e.f. 13-10-2017]
Liability of payment of GST on construction service provided to transferor of development rights or FSI	Promoter [as supplier of service]	Developer/Builder (now termed as Promoter) [as supplier of service]

Description	Development rights/FSI transferred on or after 1-4-2019	Development rights/FSI transferred on or before 31-3-2019
Time when liability of promoter to pay GST under reverse charge on transfer of development rights or FSI or long term lease relating to unsold residential apartments as on date of completion certificate	Date of completion certificate or first occupation of the project [second proviso to Sr Nos. 41A and 41B of Notification No. 12/2017-CT (Rate) dated 28-6-2017 inserted w.e.f. 1-4-2019]	Not applicable

