निबंधन संख्या पी0टी0-40

बिहार गजट
असाधारण अंक
बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

8 चैत्र 1941 (श0)
(सं0 पटना 502) पटना, शुक्रवार, 29 मार्च 2019

वाणिज्य–कर विभाग

अधिसूचना
29 मार्च 2019

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

एस० ओ० 70, दिनांक 29 मार्च 2019—– बिहार माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 12) की धारा 11 की उप-धारा (1) के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुये, बिहार के राज्यपाल, इस बात से संतुष्ट होते हुए कि ऐसा करना जनहित में आवश्यक है और जीएसटी परिषद की सिफ़ारिशों के आधार पर, एतदद्वारा, वाणिज्य–कर विभाग की अधिसूचना संख्या 12/2017–राज्य कर (दर), दिनांक 29 जून, 2017, जिसे बिहार गजट असाधारण अंक संख्या–555, दिनांक 29 जून, 2017 द्वारा प्रकाशित किया गया था, में और आगे भी निम्नलिखित संशोधन करते हैं, यथा :-

उक्त अधिसूचना में, -

(i) प्रारम्भिक पैराग्राप में, शब्द, कोष्ठक और अंक 'धारा 11 की उपाधार (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)
' क41	शीर्षक 9972	उस स्थिति को छोड़कर जहां किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा पुर्णत: का प्रमाणपत्र जारी करने के पश्चात, जहां भी जरूरी होया पहले	शून्य	बशर्ते कि प्रमोटर डेवलपमेंटस राइटस या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई समेत),

		कब्जे के पश्चात, दोनों में जो भी पहले हो, संपूर्ण प्रतिफल को प्राप्त कर लिया गया हो किसी क्रेता को पुर्णताया अंशताब्रिकी किए जाने के आशय से किसी प्रोजेक्ट में किसी प्रमोटर के द्वारा किए जा रहे अवासीय अपार्टमेंट के निमार्ण कार्य से संबंधित ‘डेवलपमेंट राइटस’ या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई समेत) के अंतरण के माध्यम से दी जाने वाली सेवा । इस अधिसूचना के अंतर्गत प्रोजेक्ट 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] X (प्रोजेक्ट के आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया ÷ प्रोजेक्ट के आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कुल कार्पेट एरिया)		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 (कम्पीलीशन 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 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] X (प्रोजेक्ट के उन अवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया जो कि पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्पीलीशन 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 ‘एफोर्डेवल’ आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 0.5 प्रतिशत और उन आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 2.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा जो कि ‘एफोर्डेवल’ आवासीय अपार्टमेंटस से भिन्न हैं और पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्पीलीशन सर्टीफिकेट) के जारी होने की तारीख या प्रथम कब्जे की

				तारीख को बिना बुक किए गए पड़े हों । डेवलपमेंट राइटस या एफएसआई या दोनों के उक्त हिस्से पर भुगतान किए जाने वालेराज्य कर की देयता, जिसकी ऊपर गणना हुई है, उस तारीख को पैदा होगी जो तारीख पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्पीलीशन सर्टीफिकेट) या प्रोजेक्ट के प्रथम कब्जे, जैसी भी स्थिति हो और दोनों में जो भी पहले हो, होगी
ख41	शीर्षक 9972	उस स्थिति को छोड़कर जहां कि संपूर्ण प्रतिफल को पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्पीलीशन 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 ब्रिकी 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) इस अधिसूचना के अंतर्गत प्रोजेक्ट में आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के लिए उपलब्ध जीएसटी से छूट की राशि की गणना इस प्रकार होगी:- [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)	शून्य	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 (कम्पीलीशन 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 से की जायेगी:- [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 (कम्पीलीशन

				सर्टीफिकेट) के जारी किए जाने या पहले कब्जे कि तारीख तक बिना बुक हुए रहने वाले आवासीय अपार्टमेंटस ÷ प्रोजेक्ट में आवासीय अपार्टमेंटस का कुल कार्पेट एरिया): बशर्ते और भी कि उपर्युक्त परंतु पहले के अनुसार भुगतान किए जाने वाला कर 'एफोर्डेवल' आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 0.5 प्रतिशत और उन अवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 2.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा जो कि 'एफोर्डेवल' अवासीय अपार्टमेंट से भिन्न हैं और पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्पीलीशन सर्टीफिकेट) के जारी होने की तारीख या प्रथम कब्जे की तारीख को बिना बुक किए गए पड़े हों । अपफ्रंट राशि (जिसको कि प्रीमियम, सलामी, कास्ट , प्राइस, डेवलपमेंट चार्ज या अन्य किसी भी नाम से जाना जाता हो) के उक्त हिस्से पर भुगतान किए जाने वाले राज्य कर की देयता, जिसकी ऊपर गणना हुई है, उस तारीख को पैदा होगी जो तारीख पूर्णता प्रमाणपत्र (कम्पीलीशन 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 अंत:स्थापित किया जाएगा, यथा :-

"।क. आवासीय या वाणिज्यिक अपार्टमेंट के रूप में प्रतिफल के एवज में बिल्डर/डेवलपर को किसी व्यक्ति द्वारा डेवलपमेंट राइटस 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 राइटस 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 कब्जा 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 16) की धारा 2 की उपवाक्य (ङ) में दिया गया हो।

(vi) पद "एफोर्डेवल आवासीय अपार्टमेंट" का वही अर्थ होगा जो इसके लिए अधिसूचना सं. 11/2017-राज्य कर (दर), दिनांक 29.06.2017, यथा संशोधित, बिहार गजट असाधारण अंक संख्या–554, दिनांक 29 जून, 2017 द्वारा प्रकाशित किया गया था, मे दिया गया हो।

(vii) पद "प्रमोटर" शब्द का वही अर्थ होगा जो इसके लिए रीयल एस्टेट (रेगूलेशन एंड डेवलपमेंट) एक्ट, 2016 (2016 का 16) 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 अभीप्रायः होगा जो इसके लिए रीयल इस्टेट (रेग्यूलेशन एंड डेवलपमेंट) एक्ट, 2016 (2016 का 16) की धारा 2 के उपवाक्य (यढ) 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।

[(सं० बिक्री–कर / जीएसटी / विविध–21 / 2017 (खंड–5) 04)]

बिहार–राज्यपाल के आदेश से,
डॉ0 प्रतिमा,
राज्य कर आयुक्त–सह–सचिव।

29 मार्च 2019

एस० ओ० 70, दिनांक 29 मार्च 2019 का अंग्रेजी में निम्नलिखित अनुवाद बिहार–राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है जो भारतीय संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अधीन अंग्रेजी भाषा में उसका प्राधिकृत पाठ समझा जाय।

[(सं० बिक्री–कर/जीएसटी/विविध–21/2017 (खंड–5) 04)]
बिहार–राज्यपाल के आदेश से,
डॉ0 प्रतिमा,
राज्य कर आयुक्त–सह–सचिव।

The 29th March 2019

Notification no. 04/2019- State Tax (Rate)

S.O. 70, Dated 29th March 2019.—In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 11 of the Bihar Goods and Services Tax Act, 2017 (12 of 2017), the Governor of Bihar, on being satisfied that it is necessary in the public interest so to do, on the recommendations of the Council, hereby makes the following further amendments in the Commercial Taxes Department notification No.12/2017- State Tax (Rate), dated the 29thJune, 2017, published in the Bihar Gazette *vide* number 555, dated the 29thJune, 2017, namely:-

In the said notification,-

(i) in the opening paragraph, for the word, brackets and figures "sub-section (1) of section 11" the word, brackets and figures ", sub-section (3) and sub-section (4) of section 9, sub-section (1) of section 11, sub-section (5) of section 15 and section 148," shall be substituted;

(ii) in the Table, -

(a) after serial number 41 and the entries relating thereto, the following serial numbers and entries relating thereto shall be inserted, namely: -

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
"41A	Heading 9972	Service by way of transfer of development rights (herein refer TDR) or Floor Space Index (FSI) (including additional FSI) on or after 1st April, 2019 for construction of residential apartments by a promoter in a project, intended for sale to a buyer, wholly or partly, except where the entire consideration has been received after issuance of completion certificate, where required, by the competent authority or after its first occupation, whichever is earlier. The amount of GST exemption available for construction of residential apartments in the project under this notification shall be calculated as under:	Nil	Provided that the promoter shall be liable to pay tax at the applicable rate, on reverse charge basis, on such proportion of value of development rights, or FSI (including additional FSI), or both, as is attributable to the residential apartments, which remain un-booked on the date of issuance of completion certificate, or first occupation of the project, as the case may be, in the following manner - [GST payable on TDR or FSI (including additional FSI) or both for construction of the residential apartments in the project but for the exemption contained herein]x (carpet area of the residential apartments in the project which remain un- booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation÷ Total carpet area of the residential apartments in the project) Provided further that tax payable in terms of the first proviso herein above

		[GST payable on TDR or FSI (including additional FSI) or both for construction of the project]**x**(carpet area of the residential apartments in the project ÷ Total carpet area of the residential and commercial apartments in the project)		shall not exceed 0.5 percent. of the value in case of affordable residential apartments and 2.5 percent. of the value in case of residential apartments other than affordable residential apartments remaining un- booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation The liability to pay State tax on the said portion of the development rights or FSI, or both, calculated as above, shall arise on the date of completion or first occupation of the project, as the case may be, whichever is earlier.
41B	Heading 9972	Upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) payable in respect of service by way of granting of long term lease of thirty years, or more, on or after 01.04.2019, for construction of residential apartments by a promoter in a project, intended for sale to a buyer, wholly or partly, except where the entire consideration has been received after issuance of completion certificate, where required, by the competent authority or after its first occupation, whichever is earlier. The amount of GST exemption available for construction of residential apartments in the project under this notification shall be calculated as under: [GST payable on upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) payable for long term lease of land for construction of the project]**x**(carpet area of the residential apartments in the project ÷ Total carpet	Nil	Provided that the promoter shall be liable to pay tax at the applicable rate, on reverse charge basis, on such proportion of upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) paid for long term lease of land, as is attributable to the residential apartments, which remain un- booked on the date of issuance of completion certificate, or first occupation of the project, as the case may be, in the following manner - [GST payable on upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) payable for long term lease of land for construction of the residential apartments in the project but for the exemption contained herein]**x**(carpet area of the residential apartments in the project which remain un- booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation ÷ Total carpet area of the residential apartments in the project); Provided further that the tax payable in terms of the first proviso shall not exceed 0.5 percent. of the value in case of affordable residential apartments and 2.5 percent. of the value in case of residential apartments other than affordable residential apartments remaining un- booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation. The liability to pay State tax on the said

		area of the residential and commercial apartments in the project).		proportion of upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) paid for long term lease of land, calculated as above, shall arise on the date of issue of completion certificate or first occupation of the project, as the case may be.

(iii) After paragraph 1, the following paragraphs shall be inserted, namely, -

"1A. Value of supply of service by way of transfer of development rights or FSI by a person to the promoter against consideration in the form of residential or commercial apartments shall be deemed to be equal to the value of similar apartments charged by the promoter from the independent buyers nearest to the date on which such development rights or FSI is transferred to the promoter.

1B. Value of portion of residential or commercial apartments remaining un-booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation, as the case may be, shall be deemed to be equal to the value of similar apartments charged by the promoter nearest to the date of issuance of completion certificate or first occupation, as the case may be."

(iv) in paragraph 3 relating to Explanation, after clause (iv), the following clause shall be inserted, namely: -

"(v) The term "apartment" shall have the same meaning as assigned to it in clause (e) under section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016).

(vi) The term "affordable residential apartment" shall have the same meaning as assigned to it in the notification No. 11/2017-State Tax (Rate), published in the Bihar Gazette dated 29thJune, 2017 vide number 554 dated 29thJune, 2017, as amended.

(vii) The term "promoter" shall have the same meaning as assigned to it in clause (zk) under section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016).

(viii) The term "project" shall mean a Real Estate Project or a Residential Real Estate Project.

(ix) the term "Real Estate Project (REP)" shall have the same meaning as assigned to it in clause (zn) under section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016).

(x) The term "Residential Real Estate Project (RREP)" shall mean a REP in which the carpet area of the commercial apartments is not more than 15 percent. of the total carpet area of all the apartments in the REP;

(xi) The term "carpet area" shall have the same meaning as assigned to it clause (k) under section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016).

(xii) "an apartment booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation of the project" shall mean an apartment which meets all the following three conditions, namely-

(a) part of supply of construction of the apartment service has time of supply on or before the said date; and

(b) consideration equal to at least one instalment has been credited to the bank account of the registered person on or before the said date; and

(c) an allotment letter or sale agreement or any other similar document evidencing booking of the apartment has been issued on or before the said date.

(xiii) "floor space index (FSI)" shall mean the ratio of a building's total floor area (gross floor area) to the size of the piece of land upon which it is built.".

2. This notification shall come into force on the 1st day of April, 2019.

[(File No. Bikri kar/GST/vividh-21/2017 (Part-5)04)]

By the order of Governor of Bihar,

Dr. Pratima,

Commissioner State Tax-cum-Secretary.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,

बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।

बिहार गजट (असाधारण) 502-571+10-डी0टी0पी0।

Website: http://egazette.bih.nic.in