



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 57-2019/Ext.] CHANDIGARH, SUNDAY, MARCH 31, 2019 (CHAITRA 10, 1940 SAKA)

हरियाणा सरकार

आबकारी तथा कराधान विभाग

अधिसूचना

दिनांक 31 मार्च, 2019

**संख्या 45/जीएसटी-2.**— हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 19), की धारा 9 की उप-धारा (1), उप-धारा (3) और उप-धारा (4), धारा 11 की उप-धारा (1), धारा 15 की उप-धारा (5), धारा 16 की उप-धारा (1) और धारा 148 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये, हरियाणा के राज्यपाल, परिषद् की सिफारिशों पर, और इस बात से संतुष्ट होते हुये कि ऐसा करना जनहित में आवश्यक है, इसके द्वारा, हरियाणा सरकार, आबकारी तथा कराधान विभाग, अधिसूचना संख्या 46/एसटी-2, दिनांक 30 जून, 2017 में निम्नलिखित संशोधन करते हैं, अर्थात्:—

**संशोधन**

हरियाणा सरकार, आबकारी तथा कराधान विभाग, अधिसूचना संख्या 46/एसटी-2, दिनांक 30 जून, 2017 में,

(i) प्रस्तावना में,

(क) "धारा 9 की उपधारा (1)," शब्द, अंक, कोष्ठक और चिह्न के बाद "उप-धारा (3) और उप-धारा (4)" शब्द, अंक और चिह्न रखे जाएंगे;

(ख) "धारा 15 की उप-धारा (5)" शब्द, अंक, चिह्न और कोष्ठक के बाद, "और" शब्द के स्थान पर, "," चिह्न प्रतिस्थापित किया जायेगा; तथा

(ग) "धारा 16 की उपधारा (1)" शब्दों, अंकों और कोष्ठकों के बाद, "और धारा 148" शब्द और अंक रखे जाएंगे;

(ii) सारणी में, —

(क) क्रम संख्या 3 के सामने, खाना (3), (4) और (5) के नीचे मद (i), और उसके सामने प्रविष्टियों के स्थान पर, निम्नलिखित मद और उसके सामने प्रविष्टियाँ प्रतिस्थापित की जायेगी, अर्थात्, —

**सारणी**

(3)	(4)	(5)
"(i) उस स्थिति को छोड़कर जहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, समापन 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		परंतु खाना (4) में विनिर्दिष्ट राज्य कर का भुगतान केवल इलेक्ट्रॉनिक नकदी खाता में डेबिट करके नकद रूप में किया जाएगा;

(3)	(4)	(5)
<p>के आशय से किसी आवासीय भू-सम्पदा परियोजना (जिसे इसमें इसके बाद आर आर ई पी के रूप में निर्दिष्ट किया गया है), जो प्रथम अप्रैल, 2019 को या के बाद शुरू हुई हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रोत्साहक द्वारा किये जाने वाले 'अफोर्डेबल आवासीयअपार्टमेंट का निर्माण, जिसके बारे में प्रोत्साहक ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दी गई मद (iड.) या (iच), जैसी भी स्थिति हो, में विनिर्दिष्ट दरों पर राज्य कर के भुगतान के विकल्प का चयन विहित रीति में नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के उपबंध इस सेवा के मूल्यांकन के लिए लागू होंगे)</p>	0.75	<p>परंतु यह और कि आर आर ई पी से भिन्न आर ई पी के मामले में अनुबंध I में और आर आर ई पी के मामले में अनुबंध II में यथा विनिर्दिष्ट सीमा को छोड़ कर, इस सेवा के प्रदाय में प्रयुक्त माल और सेवा पर प्रभारित इनपुट टैक्स की क्रेडिट न ली गयी हो: परंतु यह और की ऐसा पंजीकृत व्यक्ति, इलेक्ट्रानिक क्रेडिट लेजर या इलेक्ट्रानिक केश लेजर में डेबिट करके, ऐसे निर्माण पर लागू इनपुट टैक्स क्रेडिट के बराबर की राशि का भुगतान करेगा, जिसके प्रदाय का समय प्रथम अप्रैल 2019 या उसके बाद का हो, जिसकी गणना आर आर ई पी से भिन्न आर ई पी के मामले में अनुबंध I में और आर आर ई पी के मामले में अनुबंध II में विहित रीति में होगी;</p>
<p>(िक) उस स्थिति को छोड़कर जहाँ सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहाँ भी जरूरी हो, समापन 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 आवासीय भू-सम्पदा परियोजना (जिसे इसमें, इसके बाद आर आर ई पी के रूप में निर्दिष्ट किया गया है), जो प्रथम अप्रैल, 2019 से शुरू हुई हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रोत्साहक के द्वारा किये जाने वाले 'अफोर्डेबल आवासीयअपार्टमेंट से भिन्न आवासीयअपार्टमेंट्स का निर्माण, जिसके बारे में प्रोत्साहक ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दी गई मद (iड.) या (iच), जैसी भी स्थिति हो, में विनिर्दिष्ट दरों पर राज्य कर के भुगतान के विकल्प का चयन विहित रीति में नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के उपबंध इस सेवा के मूल्यांकन के लिए लागू होंगे)</p>	3.75	<p>परंतु यह और कि, जहाँ कोई पंजीकृत व्यक्ति (भू-स्वामी-प्रोत्साहक) जो किसी प्रोत्साहक (विकासक -प्रोत्साहक) को पूर्णतः या अंशतः, अपार्टमेंट के निर्माण के रूप में किसी प्रतिफल के एवज में, विकास अधिकार या एफ एस आई (अतिरिक्त एफ एस आई सहित) का अंतरण करता है, -  i -विकासक-प्रोत्साहक भू-स्वामी-प्रोत्साहक को अपार्टमेंट के निर्माण की प्रदाय पर कर का भुगतान करेगा, और</p>
<p>(िख) उस स्थिति को छोड़कर जहाँ सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहाँ भी जरूरी हो, समापन 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 आवासीय भू-सम्पदा परियोजना (जिसे इसमें, इसके बाद आर आर ई पी के रूप में निर्दिष्ट किया गया है), जो प्रथम अप्रैल, 2019 को या के बाद शुरू हुई हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रोत्साहक के द्वारा किये जाने वाले वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स (दुकानें, कार्यालय, गोदाम, इत्यादि) का निर्माण, जिसके बारे में प्रोत्साहक ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दी गई मद (iड.) या (iच), जैसी भी स्थिति हो, में विनिर्दिष्ट दरों पर राज्य कर के भुगतान के विकल्प का चयन विहित रीति में नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के उपबंध इस सेवा के मूल्यांकन के लिए लागू होंगे)</p>	3.75	<p>ii - ऐसा भू-स्वामी- प्रोत्साहक उस टैक्स के क्रेडिट का पात्र होगा जो उसने किसी विकासक-प्रोत्साहक द्वारा उसको अपार्टमेंट के निर्माण के प्रदाय पर उस विकासक-प्रोत्साहक द्वारा लगाया गया हो, परंतु भू-स्वामी-प्रोत्साहक समापन प्रमाण-पत्र जारी किए जाने या प्रथम कब्जे, जो भी पहले हो, से पूर्व ऐसे अपार्टमेंट के और भी प्रदाय करता हो, और उन पर उतना कर अदा करता हो जो ऐसे अपार्टमेंट के निर्माण पर विकासक-प्रोत्साहक द्वारा प्रभारित कर की राशि से कम न हो।  व्याख्या - i. "विकासक-प्रोत्साहक" से अभिप्राय ऐसे प्रोत्साहक से है जो बिक्री के उद्देश्य से किसी अपार्टमेंट का निर्माण करता है या किसी भवन को अपार्टमेंट में बदलता है या किसी प्लॉट को विकसित करता है ",</p>
<p>(िग) उस स्थिति को छोड़कर जहाँ सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहाँ भी जरूरी हो, समापन प्रमाण-पत्र जारी किया गया हो, उसके या प्रथम कब्जे, दोनों में जो भी पहले हो, के बाद सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर</p>		<p>ii. भू - स्वामी - प्रोत्साहक से अभिप्राय ऐसे प्रोत्साहक से है जो किसी अपार्टमेंट के</p>

(3)	(4)	(5)
<p>लिया गया हो, किसी क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बेचे जाने के आशय से आर आर ई पी से भिन्न किसी भू-सम्पदा परियोजना (जिसे, इसमें, इसके बाद आर ई पी के रूप में निर्दिष्ट किया गया है), जो प्रथम अप्रैल, 2019 को या के बाद शुरू हुई हो या किसी चालू आरआईपी में किसी प्रोत्साहक द्वारा अफोर्डेबल आवासीयअपार्टमेंट्स का निर्माण, जिसके बारे में प्रोत्साहक ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दी गई मद (iड.) या (iच), जैसी भी स्थिति हो, में विनिर्दिष्ट दरों पर राज्य कर के भुगतान के विकल्प का चयन विहित रीति में नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के उपबंध इस सेवा के मूल्यांकन के लिए लागू होंगे)</p>	0.75	<p>निर्माण के लिए किसी विकासक- प्रोत्साहक को भूमि या विकास अधिकार या एफ एस आई का अंतरण करता है और ऐसे अंतरित अधिकार के एवज में निर्मित अपार्टमेंट प्राप्त करता है और स्वतंत्र रूप से ऐसे अपार्टमेंट्स को क्रेताओं को बेचता है)</p> <p>परंतु यह और कि, सेवाओं के प्रदाय में प्रयुक्त होने वाले इनपुट और इनपुट सेवाओं (उन सेवाओं से भिन्न जो विकास अधिकार, दीर्घ कालिक भूमि को पट्टे पर देकर (प्रीमियम, सलामी, विकास प्रभार आदि, के रूप में अग्रिम भुगतान के एवज में) या एफ एस आई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), बिजली, हाई-स्पीड डीज़ल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस को उपलब्ध करवाकर दी जाती हैं), के मूल्य का अस्सी प्रतिशत केवल पंजीकृत प्रदायकर्ताओं से प्राप्त करना होगा:</p> <p>परंतु यह और कि इनपुट और इनपुट सेवाएं जिन पर कर का भुगतान रिवर्स प्रभार आधार पर किया है, तो पंजीकृत व्यक्ति से क्रय किया गया समझा जाएगा:</p>
<p>(iघ) उस स्थिति को छोड़कर जहाँ सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहाँ भी जरूरी हो, समापन 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 भू-सम्पदा परियोजना (जिसे, इसमें, इसके बाद आर ई पी के रूप में निर्दिष्ट किया गया है), जो प्रथम अप्रैल, 2019 को या के बाद शुरू हुई हो या किसी चालू आरआईपी में किसी प्रोत्साहक के द्वारा किये जाने वाले अफोर्डेबल आवासीयअपार्टमेंट्स से भिन्न आवासीयअपार्टमेंट्स का निर्माण, जिसके बारे में प्रोत्साहक ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (iड.) या (iच), जैसी भी स्थिति हो, में विनिर्दिष्ट दरों पर राज्य कर के भुगतान के विकल्प का चयन विहित रीति में नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के उपबंध इस सेवा के मूल्यांकन के लिए लागू होंगे))</p>	3.75	<p>परंतु यह और कि किसी वित्तीय वर्ष में (परियोजना के समापन प्रमाण पत्र के जारी किये जाने या प्रथम कब्जे, जो भी पहले हो, वित्तीय वर्ष के भाग तक) पंजीकृत प्रदाय कर्ताओं से प्राप्त इनपुट या इनपुट सेवाओं का मूल्य उक्त 80% के थ्रेशोल्ड से कम होता है, तो प्रोत्साहक 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 इसका भुगतान रिवर्स प्रभार आधार पर अठारह प्रतिशत की दर से करना होगा और उस पर हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 19) के सभी उपबन्ध उसी प्रकार से लागू होंगे मानो कि वह व्यक्ति ऐसे मालों या सेवाओं या दोनों के प्रदाय के संबंध में कर का भुगतान करने का दायी हो;</p> <p>परंतु यह और कि, उपर्युक्त में दी गई किसी भी बात के होते हुए भी, जहाँ सीमेंट को किसी गैर-पंजीकृत व्यक्ति से लिया जाता है, तो वहाँ प्रोत्साहक को रिवर्स प्रभार के आधार पर ऐसे सीमेंट पर लागू दर से कर का भुगतान करना पड़ेगा और उस पर हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 19) के सभी उपबन्ध उसी प्रकार लागू होंगे मानो कि वह व्यक्ति ऐसे सीमेंट के प्रदाय पर कर देने का दायी हो;</p>

(3)	(4)	(5)
		<p>(कृपया अनुबंध III में दिये गए दृष्टांत देखें)</p> <p>व्याख्या. —</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. प्रोत्साहक पंजीकृत और गैर-पंजीकृत प्रदायकर्ताओं से प्राप्त सभी आवक प्रदायों का परियोजनावार लेख-जोखा रखेगा और वित्तीय वर्ष के अंत में कर के भुगतान में रह गयी कमी की गणना करेगा और उसे विहित रूप में इलेक्ट्रॉनिक रूप में वित्तीय वर्ष के तत्काल बाद आने वाली तिमाही में सामान्य पोर्टल पर डालेगा। गैर-पंजीकृत व्यक्ति से की जाने वाली आवक प्रदाय में इस प्रकार पता लगाई गयी कमी को उस माह की कर देयता के साथ जोड़ेगा जो उक्त वित्तीय वर्ष के बाद आने वाले जून माह से अधिक विलंबित नहीं होगा।</li> <li>2. उपरोक्त व्याख्या I में दी गई किसी बात के होते हुए भी, गैर-पंजीकृत व्यक्ति से प्राप्त की गई सीमेंट पर कर का भुगतान उस मास में किया जाएगा जिस में सीमेंट प्राप्त किया गया है।</li> <li>3. न ली गयी आईटीसी के बारे में प्रत्येक मास उसी प्रकार रिपोर्टिंग की जानी चाहिए जिस प्रकार जीएसटीआर-3ख [Row No- 4 (D)(2)] में गैर- पात्र क्रेडिट की रिपोर्टिंग की जाती है।</li> </ol>
<p>(iड.) सारणी की क्रम संख्या 3 के सामने, मद (iv) की उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप-मद (घ क) और उप-मद (घ ख); मद (v) की उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), और उप-मद (घ क) और मद (vi) की उप-मद (ग) में विनिर्दिष्ट किसी स्कीम के अधीन किसी परियोजना में चल रहा अपार्टमेंट का निर्माण, जिसके बारे में प्रोत्साहक ने अपार्टमेंट्स के निर्माण पर राज्य कर का भुगतान इस मद के लिए यथा निर्दिष्ट दर से करने के विकल्प का चयन किया है”</p> <p>(इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के उपबंध इस सेवा के मूल्यांकन के लिए लागू होंगे)</p>	6	<p>परंतु किसी चालू परियोजना के बारे में पंजीकृत व्यक्ति को एकबारगी अनुबंध IV में दिये गये प्ररूप में यह विकल्प देना होगा कि वह किसी परियोजना के अपार्टमेंट के निर्माण पर राज्य कर का भुगतान मद (iड.) या (iच), जैसी भी स्थिति हो, के लिए यथा निर्दिष्ट दर पर करेगा और इस विकल्प को उसे 10 मई, 2019 तक देना होगा;</p> <p>परंतु यह और कि यदि 10 मई, 2019 तक अनुबंध IV में दिये गये प्ररूप में यह विकल्प नहीं देता है तो यह मान लिया जाएगा कि उपर्युक्त मद (i) या (iक) या (iख) या (iग) या (iघ), जैसी भी स्थिति हो, में यथा लागू दर से कर का भुगतान करने का विकल्प दे दिया गया समझा जाएगा:</p>
<p>(iच) किसी काम्प्लेक्स, बिल्डिंग, सिविल स्ट्रक्चर या उसके किसी भाग का निर्माण, जिसमें निम्नलिखित शामिल हैं, —</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स (दुकानें, कार्यालय, गोदाम, इत्यादि), जो किसी प्रोत्साहक द्वारा आर आर ई पी से भिन्न आर ई पी में बनाये जा रहे हों,</li> <li>(ii) अफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट्स से भिन्न, किसी चालू परियोजना में रेजिडेंशियल अपार्टमेंट्स, जिसके बारे में प्रोत्साहक ने अपार्टमेंट्स के निर्माण पर राज्य कर का भुगतान इस मद के लिए यथा</li> </ol>	9	<p>परंतु यह और कि ऐसे विकल्प का प्रयोग करने के पहले प्रथम अप्रैल, 2019 से लेकर 10 मई, 2019 तक की अवधि के दौरान सेवाओं के प्रदाय के लिए बीजक को भी जारी किया जा सकता है, लेकिन ऐसे बीजक प्रयुक्त विकल्प के अनुसार ही होगा।</p>

(3)	(4)	(5)
<p>विनिर्दिष्ट दर से करने के विकल्प का चयन विहित रीति में किया है,</p> <p>किन्तु इसमें उपर्युक्त मद (i), (िक), (िख), (िग), (िघ) और (िड.) में विनिर्दिष्ट सेवाओं के माध्यम से किए जाने वाले प्रदाय शामिल नहीं हैं जिसका आशय क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बिक्री करना है, उस स्थिति को छोड़कर जहाँ सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहाँ भी जरूरी हो, समापन 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>व्याख्या.—किसी भी प्रकार के संदेह के निवारण के लिए यह स्पष्ट किया जाता है कि खाना (3) की मद (i), (िक), (िख), (िग), (िघ) और (िड.) में विनिर्दिष्ट सेवाओं के माध्यम से किए जाने वाले प्रदाय पर खाना (4) में उनके सामने विहित राज्य कर लागू होगा बशर्ते कि खाना (5) में उनके सामने विनिर्दिष्ट शर्तें लागू होंगी और इस प्रविष्टि के अधीन यथा विनिर्दिष्ट दर उदगृहीत नहीं की जाएगी।</p> <p>(इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के उपबंध इस सेवा के मूल्यांकन के लिए लागू होंगे)</p>		

(ख) क्रम संख्या 3 के सामने, खाना (3) में, —

- क. खाना (3), (4) और खाना (5) के नीचे मद (ii) और उसके सामने प्रविष्टियों का लोप किया जाएगा;
- ख. मद (iv) में, "कार्य संविदा" शब्दों से पूर्व, "उपर्युक्त मद (i), (िक), (िख), (िग), (िघ), (िड.) और (िच) में आने वालों से भिन्न" शब्दों, कोष्ठकों और अंकों को रखा जायेगा;
- ग. मद (v) में, "कार्य संविदा" शब्दों से पूर्व, "उपर्युक्त मद (i), (िक), (िख), (िग), (िघ), (िड.) और (िच) में आने वालों से भिन्न" शब्दों, कोष्ठकों और अंकों को रखा जायेगा;
- घ. खाना (3), (4) और (5) में मद (v), और उसके सामने प्रविष्टियों के बाद निम्नलिखित मद और प्रविष्टियाँ रखी जायेंगी, अर्थात् :-

(3)	(4)	(5)
<p>"(vक) उपर्युक्त मद (i), (िक), (िख), (िग), (िघ), (िड.) और (िच) में आने वाले से भिन्न, कार्य संविदा की संयुक्त प्रदाय, जो कि हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 19) की धारा 2 के खण्ड (119) में यथा परिभाषित हो, जिसकी प्रदाय नीचे दिये गये पैरा 4 के खण्ड (xvi) के उप-खण्ड (क) में आने वाले अफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट्स के निर्माण, विनिर्माण, कमीशनिंग, इन्स्टॉलेशन, पूरा करने, फिटिंग आउट, रिपेयर, मेंटेनेंस, रिनोवेशन या अल्ट्रेशन द्वारा किये गये हो और यह ऐसी किसी परियोजना में हो जो कि प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद शुरू हुआ हो या जो पहले से ही शुरू हो जिसके बारे में प्रोत्साहक ने अपार्टमेंट्स के निर्माण पर राज्य कर के भुगतान का मद (िड.) या (िच), जैसी भी स्थिति हो, के लिए यथा विनिर्दिष्ट दर से भरने का विकल्प इसमें</p>	6	<p>परंतु कि ऐसे आवासीय अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया, जो इस मद से संबन्धित खाना (3) की प्रविष्टि में विनिर्दिष्ट हैं, उस परियोजना के सभी अपार्टमेंट्स के कुल कार्पेट एरिया के 50% से कम न हो—";</p> <p>परंतु यह और कि इस प्रयोजन का निर्धारण करने के लिए कि क्या कोई अपार्टमेंट नीचे दिये गये पैरा 4 के खण्ड (xvi) के उप-खण्ड (क) के अधीन आने वाला अफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट है या नहीं इसके लिए ऐसे अपार्टमेंट्स का मूल्य उस अपार्टमेंट्स के मूल्य के समान ही होना चाहिए जिनकी बुकिंग इस मद से संबन्धित खाना (3) की प्रविष्टि में विनिर्दिष्ट सेवा के प्रदाय के लिए संविदा पर हस्ताक्षर किये जाने की तिथि के बिलुकल नजदीक की गई हो।</p> <p>परंतु यह और कि यदि अंततः यह पता चलता है कि पूरी तरह से निर्मित होने के पहले या</p>

(3)	(4)	(5)
विहित रीति से न दिया हो।		उसके बाद बुक किये गये या बिक्री किये गये अफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया, जिसके लिए वास्तव में प्रभारित की गई सकल राशि 45 लाख रुपये या इससे कम हो और वास्तविक कार्पेट एरिया नीचे दिये गये पैराग्राफ 4 के खण्ड (xvi) के उप-खण्ड (क) में विहित सीमा के भीतर था, उस परियोजना में सभी अपार्टमेंट के कुल कार्पेट एरिया के 50 प्रतिशत से कम है तो सेवा का प्राप्तकर्ता अर्थात् प्रोत्साहक रिवर्स प्रभार आधार पर उतनी राशि के कर का भुगतान करने का दायी होगा जो 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।”;

ड. मद (vi) में, खाना (3) में, “केन्द्र सरकार” शब्दों से पूर्व, “उपरोक्त मद (i), (िक), (िख), (िग), (िघ), (िड.) और (िच) के अधीन आने वाली से भिन्न” शब्द, कोष्ठक, और अंक प्रतिस्थापित किए जाएंगे।”;

च. मद (xii) में, खाना (3) में, विद्यमान प्रविष्टि के स्थान पर, निम्नलिखित प्रविष्टि को प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:

(xii) “उपरोक्त मद (i), (िक), (िख), (िग), (िघ), (िड.) और (िच), (iii), (iv), (v), (वक) (vi), (vii), (viii), (ix), (x) और (xi) से भिन्न निर्माण सेवाएँ।”;

व्याख्या – संदेह के निवारण के लिए, इसके द्वारा, यह स्पष्ट किया गया है कि, खाना (3) में मद (i), (िक), (िख), (िग), (िघ), (िड.) और (िच) में विनिर्दिष्ट सेवाओं के माध्यम से खाना (5) में उसके सामने निर्दिष्ट शर्तों के अधीन खाना (4) में विहित राज्य कर इस प्रविष्टि के अधीन विनिर्दिष्ट दर पर उदगृहीत नहीं किया जाएगा। ”

(ग) क्रम संख्या 16 के सामने, खाना (3) में, मद (ii) में, “मद (iv) की उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप-मद (घक), उप-मद (घख), मद (v) के उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ) उप-मद (घ क) और मद (vi) की उप-मद (ग)”, शब्दों के स्थान पर, “(िक), (िख), (िग), (िघ), (िड.) और (िच)” प्रतिस्थापित किया जाएगा;

(घ) खाना (1), (2), (3), (4) और (5) के नीचे क्रम संख्या 38 और उसके सामने प्रविष्टियों के बाद, निम्नलिखित क्रम संख्या और प्रविष्टियाँ रखी जाएंगी, अर्थात्: –

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
“39.	अध्याय 99	विकास अधिकारों के प्रदान करने के माध्यम से सेवाओं या भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास प्रभारो इत्यादि के रूप में अग्रिम भुगतान के एवज में या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), से भिन्न सेवाओं का प्रदाय, किसी अपंजीकृत व्यक्ति द्वारा किसी प्रोत्साहक को परियोजना के निर्माण के लिए, जिस पर हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 19) की धारा 9 की उप-धारा (4) के अधीन सेवाओं के प्राप्तकर्ता द्वारा देय है, जैसा हरियाणा सरकार, आबकारी तथा कराधान विभाग अधिसूचना संख्या 49/जीएसटी-2, दिनांक 31 मार्च, 2019 में विहित है।  व्याख्या। – यह प्रविष्टि उन सभी सेवाओं पर लागू करने के लिए ली जानी है, जो इसमें विहित शर्तों को पूरा करती हैं, यद्यपि, वे इस अधिसूचना में कहीं भी अधिक विशिष्ट अध्याय, अनुभाग या शीर्षक के अधीन की जा सकती हैं।	9	–”;

(iii) पैरा 2 में,—

(क) "मद (iv) में उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप-मद (घक) और उप-मद (घख), मद (v) में उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ) और उप-मद (घक); और मद (vi) के उप-मद (ग)", शब्दों, कोष्ठकों और अंकों के स्थान पर, "(िक), (िख), (िग), (िघ), (िड.) और (िच) "प्रतिस्थापित किया जाएगा;

(ख) व्याख्या में, "पैराग्राफ 2 "शब्दों के पश्चात "और पैराग्राफ 2क" को रखा किया जायेगा।

(iv) पैराग्राफ 2 के बाद, निम्नलिखित पैराग्राफ रखा जाएगा, अर्थात्:—

"2क. जैसा कि उपर्युक्त पैराग्राफ 2 में विनिर्दिष्ट है, जहां कोई पंजीकृत व्यक्ति किसी अपार्टमेंट्स के निर्माण के रूप में किसी प्रतिफल के एवज में, पूर्णतः या अंशतः किसी प्रोत्साहक को विकास अधिकार 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 परियोजना में इसी प्रकार के अपार्टमेंट्स के लिए किसी क्रेता, जो ऐसे विकास अधिकार या एफएसआई (जिसमें अतिरिक्त एफएसआई भी शामिल है) का अंतरण करने वाले से भिन्न हो, से उस तिथि के बिल्कुल नजदीक प्रभारित कुल राशि से कम भू-अंतरण का मूल्य, यदि कोई हो, के बराबर होगी जिस तिथि को ऐसे विकास अधिकार या एफएसआई (जिसमें अतिरिक्त एफएसआई भी शामिल है) का अंतरण प्रोत्साहक को किया गया हो।";

(v) पैराग्राफ 4 में व्याख्या से संबंधित, खंड (xii) के बाद, निम्नलिखित खंड रखे जाएंगे अर्थात्:—

"(Xiii) "31 मार्च, 2019 को या उससे पहले बुक किया गया कोई अपार्टमेंट" का अर्थ होगा कोई अपार्टमेंट जो निम्नलिखित सभी तीन शर्तों को पूरा करता है, अर्थात्—

(क) जिनके निर्माण का आंशिक प्रदाय का समय 31 मार्च, 2019 या उससे पहले का है (ख) 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले कम से कम एक किस्त का भुगतान ऐसे पंजीकृत व्यक्ति के खाते में कर दिया गया हो, और (ग) कोई आवंटन पत्र या बिक्री समझौते या अपार्टमेंट के बुकिंग से संबंधित किसी अन्य समान दस्तावेज को 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले जारी किया गया है।

(xiv) "अपार्टमेंट" शब्द का वही अर्थ होगा जो इसे भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 2 के खण्ड (ड.) में दिया गया है ;

(xv) "परियोजना" शब्द का अर्थ इसे भू-सम्पदा परियोजना या आवासीय भू-सम्पदा परियोजना होगा;

(xvi) "अफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट" शब्द का अर्थ होगा, —

(क) किसी परियोजना में कोई आवासीय अपार्टमेंट परियोजना, जो प्रथम अप्रैल, 2019 को या के बाद शुरू होती है, या चल रही परियोजना जिसके संबंध में प्रोत्साहक ने क्रम संख्या 3 के सामने मद (iड.) या (iच) जैसी भी स्थिति हो, के लिए यथा विनिर्दिष्ट दर अपार्टमेंट के निर्माण पर राज्य कर का भुगतान करने का विहित प्ररूप में विकल्प नहीं दिया है तो प्रथम अप्रैल, 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 एरिया के लिए और जिसके लिए सकल राशि का शुल्क 45 लाख रु से अधिक प्रभारित नहीं किया गया है।

इस खंड के प्रयोजन के लिए,—

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

(ii) सकल राशि निम्नलिखित का कुल योग होगी, —

क. की तालिका में, क्रम संख्या 3 के सामने, खाना (3) में, मद (i) और (iग) पर विनिर्दिष्ट सेवाओं के लिए प्रभारित प्रतिफल;

ख. भूमि और भूमि के अविभाजित हिस्से, जैसी भी स्थिति हो, के अंतरण के लिए प्रभारित राशि, पट्टे या उप पट्टे के माध्यम से शामिल हो सकती है; तथा

ग. प्रोत्साहक द्वारा अपार्टमेंट के खरीदार से अधिमान्य अवस्थिति प्रभार, विकास प्रभार, पार्किंग प्रभार, सामान्य सुविधा प्रभार इत्यादि सहित प्रभारित कोई अन्य राशि;

(ख) उपरोक्त तालिका की क्रम संख्या (3) के सामने मद (iv) की "उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप-मद (घक) और मद के उप-मद (घख); मद (v) के उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ) और

उप-मद (घक); और मद (vi) की उप-मद (ग) में विनिर्दिष्ट किन्हीं स्कीमों के अधीन जिसके संबंध में प्रोत्साहक ने चालू किसी परियोजना में निर्मित किए जा रहे किसी अपार्टमेंट के सम्बन्ध में क्रम संख्या (3) के सामने दिए गए मद (iड.) या (iच), जैसी भी स्थिति हो, के लिए निर्दिष्ट दर से अपार्टमेंटों के निर्माण पर राज्य कर का भुगतान करने का विकल्प नहीं चुना है।"

(xvii) "प्रोत्साहक" शब्द का वही अर्थ होगा जो इसे भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 2 के खण्ड (यट) में दिया गया है।

(xviii) "भू-सम्पदा परियोजना" का वही अर्थ होगा, जो इसे भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 2 के खण्ड (यढ) में दिया गया हो ;

(xix) "आवासीय भू-सम्पदा परियोजना" शब्द का अर्थ है, भू-सम्पदा परियोजना जिसमें किसी वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट क्षेत्र उस भू-सम्पदा परियोजना के सभी अपार्टमेंट्स के कुल कार्पेट क्षेत्र के 15 प्रतिशत से अधिक न हो ;

(xx) "चालू परियोजना" का अर्थ होगा, कोई परियोजना जो निम्नलिखित सभी शर्तों को पूरा करती है, अर्थात्:-

(क) जहां भी जरूरी हो वहां सक्षम प्राधिकारी द्वारा परियोजना के संबंधों में 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 परियोजना का निर्माण 31 मार्च, 2019 को या उसके पहले शुरू हो गया है।

(i) वास्तुविद् अधिनियम, 1972 (1972 का केन्द्रीय अधिनियम 20) के तहत गठित वास्तुकला परिषद में पंजीकृत कोई वास्तुकार; या

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

(iii) शहर या कस्बे या गाँव या विकास या योजना प्राधिकरण के संबंधित स्थानीय निकाय का कोई लाइसेंसप्राप्त सर्वेक्षणकर्ता;

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

(ग) पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है या परियोजना का पहला कब्जा 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले नहीं हुआ है;

(घ) परियोजना के तहत निर्मित किए जा रहे अपार्टमेंट आंशिक रूप से या पूर्ण रूप से 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले बुक किए गए हैं।

व्याख्या,- उपर्युक्त उप खण्ड (क) और (ख) के उद्देश्य के लिए परियोजना के निर्माण को 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले शुरू किया गया माना जाएगा यदि परियोजना के लिए साइट तैयार करने का कार्य पूरा हो गया है और नींव की खुदाई 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले शुरू हो गई है);

(xxi) "प्रारम्भ प्रमाण-पत्र" से अभिप्राय है उस प्रारम्भ प्रमाण-पत्र या बिल्डिंग परमिट या निर्माण 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 प्रोत्साहक को अनुमति या परमिट देने हेतु जारी किया गया हो;

(xxii) "विकास कार्य" से अभिप्राय है किसी अचल संपत्ति पर बाह्य विकास कार्य और आंतरिक विकास कार्य;

(xxiii) "बाह्य विकास कार्य" 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 परियोजना के लाभ के लिए इसके चारों ओर या बाहर, स्थानीय नियमों के अनुसार, किया जाना होता है;

(xxiv) "आंतरिक विकास कार्य" से अभिप्राय है सड़कों, फुटपाथ, जल-आपूर्ति, सीवर, ड्रेन्स, पार्क्स, वृक्षा रोपण, 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 बुनियादी सुविधाएं जैसे शिक्षा, स्वास्थ्य और अन्य सार्वजनिक सुख सुविधाएं या ऐसे अन्य किसी कार्य से है जो स्वीकृत प्लान के अनुसार परियोजना के लाभ के लिए किये जाते हैं;

(xxv) "प्रारम्भ प्रमाण-पत्र" और "आवासीय अपार्टमेंट" की परिभाषा में यथा वर्णित "सक्षम प्राधिकरण", से अभिप्राय है केन्द्र सरकार या राज्य सरकार या संघ राज्य क्षेत्र की सरकार द्वारा तत्समय लागू किसी विधि के अधीन गठित स्थानीय प्राधिकरण या अन्य कोई प्राधिकरण जो अपने अधिकार क्षेत्र में ऐसे भू-खण्ड पर प्राधिकार रखता हो और जिसको ऐसे अचल संपत्ति के विकास के लिए अनुमति देने की शक्ति प्राप्त हो;

(xxvi) "कार्पेट क्षेत्र" शब्द का अर्थ वही है जो भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 2 के खण्ड (ट) में दिया गया हो ;



- (xxvii) "भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण" शब्द का अर्थ है राज्य सरकार या केंद्र सरकार द्वारा भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 20 (1) के अधीन स्थापित प्राधिकरण;
- (xxviii) "परियोजना जो प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद शुरू हुई है" का से अभिप्राय होगा चालू परियोजना से भिन्न कोई परियोजना;
- (xxix) "आवासीय अपार्टमेंट" से अभिप्राय होगा, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण या सक्षम प्राधिकरण को यथा घोषित आवासीय उपयोग के लिए आशयित कोई अपार्टमेंट;
- (xxx) "वाणिज्यिक अपार्टमेंट" का अभिप्राय होगा, आवासीय अपार्टमेंट से भिन्न कोई अपार्टमेंट ;
- (xxxi) "फ्लोर स्पेस इन्डेक्स" शब्द से अभिप्राय होगा होगा भू-खण्ड, जिस पर भवन का निर्माण किया गया है, के आकार हेतु भवन का फर्श क्षेत्र (सकल फर्श क्षेत्र) का अनुपात ।" ।
2. यह अधिसूचना प्रथम अप्रैल, 2019 से लागू होगी ।

आवासीय भू-सम्पदा परियोजना (आरईपी) से भिन्न भू-सम्पदा परियोजना (आरईपी)

आवासीय रीयल एस्टेट परियोजना (RREP) से भिन्न किसी रीयल एस्टेट परियोजना (REP), में ऐसे आवासीय भाग के निर्माण से संबंधित इनपुट टैक्स क्रेडिट, जिसके निर्माण की आपूर्ति का समय प्रथम अप्रैल, 2019 या उसके बाद है, की गणना सभी परियोजना के लिए जिनका प्रारम्भ प्रथम अप्रैल, 2019 या उसके बाद हो रहा हो या उन चालू परियोजनाओं, जिसके बारे में प्रोत्साहक ने क्रम संख्या 3 के सामने दिये गये मद (iड.) या (iच), जैसी भी स्थिति हो के लिए विनिर्दिष्ट दर पर अपार्टमेंट्स के निर्माण पर राज्य 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 तिथि से पहले, को परियोजनावार और निम्नलिखित तरीके से की जायेगी;

1. जहां 31 मार्च, 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 अप्रैल, 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 मई, 2017 से 31 अप्रैल, 2019 तक इनपुट और इनपुट सेवाओं के उपयोग पर जिसमें 01 मई, 2017 तक लिये गये संक्रमणकालीन क्रेडिट भी शामिल हैं।

(ii) Te, (क) वाणिज्य हिस्से के निर्माण में और (ख) आवासीय हिस्से के निर्माण में, जिनका REP में आपूर्ति का समय 31 मार्च, 2019 से पहले है, से संबंधित एलिजिबल (पात्र) इनपुट टैक्स क्रेडिट है।

$$Te = Tc + Tr$$

जहां, -

Tc वह इनपुट कर प्रत्यय है जो भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण से संबंधित है, जिसकी गणना निम्न प्रकार से की जाती है:

$Tc = T * (\text{भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक अपार्टमेंटों का कुल कारपेट क्षेत्र} / \text{भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंटों का कुल कालीन क्षेत्र})$  और

Tr वह इनपुट कर प्रत्यय है जो आवासीय हिस्से के निर्माण से संबंधित है, जिसकी प्रदाय का समय 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले का है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$Tr = T * F1 * F2 * F3 * F4$$

जहां, -

भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय अपार्टमेंट का कारपेट क्षेत्र

$$F1 = \frac{\text{भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट का कुल कारपेट क्षेत्र}}{\text{31 मार्च, 2019 को या उससे पहले बुक किये गये आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र}}$$

31 मार्च, 2019 को या उससे पहले बुक किये गये आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के प्रदाय का ऐसा मूल्य जिसको लिए प्रदाय का समय 31.03.2019 को या उससे पहले का है

$$F2 = \frac{\text{भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय अपार्टमेंट का कुल कारपेट क्षेत्र}}{\text{31 मार्च, 2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के प्रदाय का ऐसा मूल्य जिसको लिए प्रदाय का समय 31.03.2019 को या उससे पहले का है}}$$

31 मार्च, 2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति का कुल मूल्य (F3 बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के चालान के प्रतिशत के कारण हैं)

$$F3 = \frac{\text{31 मार्च, 2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति का कुल मूल्य (F3 बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के चालान के प्रतिशत के कारण हैं)}}{\text{31 मार्च, 2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के प्रदाय का ऐसा मूल्य जिसको लिए प्रदाय का समय 31.03.2019 को या उससे पहले का है}}$$

F4 = -----

31 मार्च, 2019 तक निर्माण के पूरा होने की प्रतिशतता

उदाहरण: जहाँ निर्माण का पाँचवाँ (बीस प्रतिशत) पूरा हो चुका है,  $F4=100 \div 20 = 5$  होगा।

**व्याख्या:** "31 मार्च, 2019 तक निर्माण के पूरा होने की प्रतिशतता वही होगी जो 2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16 (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 4 तथा धारा 11 के अनुसार भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को यथा घोषित किया गया है और जहाँ उसे भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को घोषित किए जाने की आवश्यकता नहीं है, वहाँ इसे चार्टर्ड इंजीनियर जो इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) में पंजीकृत हो या एक वास्तुकार, जो कि वास्तुविद् अधिनियम, 1972 (1972 का केन्द्रीय अधिनियम 20) में गठित वास्तुकार परिषद् से पंजीकृत किसी वास्तुकार या इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स इंडिया से पंजीकृत चार्टर्ड इंजिनियर द्वारा अवधारित और प्रमाणित किया जाएगा।

(ग) किसी पंजीकृत व्यक्ति के पास उपरोक्त (ख) में विहित रीति के बजाय नीचे दी गई रीति में गणना करने का विकल्प होगा -

Te की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

$$Te = Tc + T1 + Tr$$

जहाँ, -

Tc वह इनपुट कर प्रत्यय है जो भू-सम्पदा परियोजना वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी गणना निम्न प्रकार से की जाती है:

$Tc = T3 * (\text{भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक अपार्टमेंट कारपेट क्षेत्र} / \text{भू-सम्पदा परियोजना और आवासीय वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कुल कारपेट क्षेत्र});$

जिसमें

$$T3 = T - (T1 + T2)$$

T1= भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक भाग के निर्माण के लिए इनपुट कर प्रत्यय विशेष रूप से लगाया जाना है।

T2 = भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय भाग के निर्माण के लिए इनपुट कर प्रत्यय विशेष रूप से लगाया जाना है।

तथा

Tr वह ITC है जो कि आरईपी में आवासीय हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसके पत्राय का समय 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$Tr = (T3 + T2) * F1 * F2 * F3 * F4$$

या

$$Tr = (T - T1) * F1 * F2 * F3 * F4$$

(घ), Tx 'और Te' की राशि केन्द्रीय कर, राज्य कर और एकीकृत कर के इनपुट कर प्रत्यय के लिए अलग से गणना की जाएगी।

(ङ) जहाँ, Tx सकारात्मक है, अर्थात्  $Te < T$ , T और Te 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 प्ररूप जीएसटी-आईटीसी-03 में प्रस्तुत की जाएगी।

**व्याख्या:** पंजीकृत व्यक्ति प्ररूप जीएसटी डी आर सी-20 में आवेदन दायर कर सकता है, जिसमें करों विस्तार में भुगतान के लिए समय का विस्तार करने या देय राशि के लिए या धारा 80 के उपबन्धों के अनुसार ऐसे करों या राशि का भुगतान करने की अनुमति है। आयुक्त प्ररूप जीएसटी डीआरसी- 21 में एक आदेश जारी कर सकता है, जो कराधेय व्यक्ति को भुगतान करने और / या ऐसी मासिक किस्तों में राशि का भुगतान करने की अनुमति देता है, चौबीस माह से अधिक नहीं हो, जो वह विहित समझें।

(च) जहाँ Tx नकारात्मक है, अर्थात्  $Te > T$ , पंजीकृत व्यक्ति Te और T के बीच अंतर की सीमा तक, आरईपी में आवासीय भाग के निर्माण के लिए प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद प्राप्त मालों और सेवाओं पर आईटीसी लेने के लिए पात्र होगा, जिसके लिए वह अन्यथा से पात्र न होता।

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

(ज) जहां कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता शून्य हो लेकिन परियोजना के लिए प्राप्त माल और सेवाओं पर आईटीसी को 31 मार्च, 2019 को या उसके पहले प्राप्त कर लिया हो वहां प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद की प्रदाय समय वाली आवासीय हिस्से के निर्माण पर देय इनपुट कर प्रत्यय 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 F4 की गणना के लिए कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता को उस प्रतिशतता के रूप में माना जायेगा, जो किसी ऐसे वास्तुकार के द्वारा जो वास्तुविद् अधिनियम, 1972 (1972 का केन्द्रीय अधिनियम 20) के अधीन गठित वास्तुकार परिषद् से पंजीकृत हो या किसी चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा, जो 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 इन्वॉयसिंग हुई हो जिसकी प्रदाय 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 कर प्रत्यय, जो भू-सम्पदा परियोजना आवासीय भाग के निर्माण कार्य पर लगाया जाना है, जिसकी प्रदाय का समय 31 मार्च, 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 भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक भाग के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी प्रदाय का समय 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$Tc = Tn * (REP \text{ में वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कार्पेट क्षेत्र} / \text{भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट का कुल कारपेट क्षेत्र})$  और

Tr वह ITC है जो भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय भाग के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी प्रदाय का समय 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$Tr = Tn * F1 * F2 * F3$$

जहां, -

Tn = ऐसे इनपुट्स और इनपुट सेवाओं पर कर का भुगतान किया गया है, जिसका ITC हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम के अधीन उपलब्ध है, जो 2019-20 में भू-सम्पदा परियोजना के निर्माण कार्य करने पर प्राप्त हुआ हो,

F1, F2 और F3 उपरोक्त पैरा I के समान होंगे।

(ख) ऐसा पंजीकृत व्यक्ति भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय भाग के निर्माण के लिए प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद प्राप्त उन माल और सेवाओं पर Te की राशि के सीमा तक आईटीसी को प्राप्त करने का पात्र होगा, जिसके लिए वह अन्यथा पात्र न होता।

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

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

(i) जहां इन्वॉयसिंग का प्रतिशत, कार्य के पूर्ण होने के प्रतिशत से अधिक हो और निर्माण की इन्वायसिंग की प्रतिशतता (प्रतिशत, बिन्दु) या कार्य पूर्ण होने की प्रतिशतता (प्रतिशत, बिन्दु) के बीच का अंतर 25 प्रतिशत से अधिक है; प्रतिशत इन्वॉयसिंग का मूल्य प्रतिशत पूर्णता की प्रतिशतता और 25 प्रतिशत अंक माना जाएगा;

(ii) जहां 31 मार्च, 2019 या 31 मार्च, 2019 से पहले जारी किए गए बीजकों का मूल्य 31 मार्च, 2019 को या से पूर्व वास्तविक प्राप्त प्रतिफल के 25 प्रतिशत से अधिक है; प्रतिशत बीजक के निर्धारण के प्रयोजन के लिए ऐसे बीजकों के मूल्य को प्राप्त किए गए वास्तविक प्रतिफल जमा वास्तविक प्रतिफल का 25 प्रतिशत के रूप में समझा जाएगा;

(iii) जहां, प्रथम अप्रैल, 2019 से पहले इनपुट और इनपुट सेवाओं का खरीद का मूल्य 31 मार्च, 2019 को पूरा किए गए निर्माण के प्रतिशत में उपयोग किए गए, इनपुट और इनपुट सेवाओं की वास्तविक खपत के मूल्य से 25 प्रतिशत अधिक है, तो न्यायिक आयुक्त या इस संबंध में प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी, इस संबंध में लेखांकन के स्वीकृत सिद्धांतों के अनुसार

प्रोत्साहक 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 नियत कर सकता है।

उदाहरण: 1

क्रम संख्या	भू-सम्पदा परियोजना का ब्यौरा (आवासीय + वाणिज्यिक)			
	क	ख	ग	घ
1	परियोजना में अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	परियोजना में आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		75	इकाई
3	आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट क्षेत्र		70	वर्ग मीटर
4	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट क्षेत्र	$C2 * C3$	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 में वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स की संख्या		25	इकाई
8	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट क्षेत्र		30	वर्ग मीटर
9	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट क्षेत्र	$C7 * C8$	750	वर्ग मीटर
10	परियोजना (आवासीय+वाणिज्यिक) का कुल कार्पेट क्षेत्र	$C4 + C9$	6000	वर्ग मीटर
11	प्रथम अप्रैल 2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत (RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथानिर्धारित)		20%	
12	अंतरण से पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या)		40	इकाई
13	अंतरण से पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट क्षेत्र	$C12 * C3$	2800	वर्ग मीटर
14	बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य	$C5 * C12$	24	करोड़
15	31 मार्च, 2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		20%	
16	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण से पूर्व प्रदाय का अंतरण निहित हो, की प्रदाय का कुल	$C14 * C15$	4.8	करोड़
17	ITC जिसको 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	$T_c = T \times$ (भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट क्षेत्र / भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट क्षेत्र)	$C19 * (C9 / C10)$	0.125	करोड़
21	$T_r = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$			
22	F1	$C4 / C10$	0.875	
23	F2	$C13 / C4$	0.533	
24	F3	$C16 / C14$	0.200	
25	F4	$1 / C11$	5	
26	$T_r = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$	$C19 * C22 * C23 * C24 * C25$	0.467	करोड़
27	पात्र ITC $(T_e) = T_c + T_r$	$C26 + C20$	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 इनपुट के भारत औसत कर पर आधारित उदाहरण के लिए किया गया है।

2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति प्रथम जुलाई 2017 अथवा प्ररियोजना के प्रारंभ, जो भी बाद में हो, से कर अवधि से संबंधित जीएसटीआर -3ख में यथाघोषित ITC को और हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अन्तः कालीन क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा।

उदाहरण: : 2

क्रम संख्या	भू-सम्पदा परियोजना का ब्यौरा (आवासीय + वाणिज्यिक)			
	क	ख	ग	घ
1	परियोजना में अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	परियोजना में आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		75	इकाई
3	आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट क्षेत्र		70	वर्ग मीटर
4	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट क्षेत्र	$C2 * C3$	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 में वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स की संख्या		25	इकाई
8	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट क्षेत्र		30	वर्ग मीटर
9	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट क्षेत्र	$C7 * C8$	750	वर्ग मीटर
10	परियोजना (आवासीय+वाणिज्यिक) का कुल कार्पेट क्षेत्र	$C4 + C9$	6000	वर्ग मीटर
11	प्रथम अप्रैल, 2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत (RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथानिर्धारित)		20%	
12	अंतरण से पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या)		40	इकाई
13	अंतरण से पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट क्षेत्र	$C12 * C3$	2800	वर्ग मीटर
14	बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य	$C5 * C12$	24	करोड़
15	31 मार्च, 2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		60%	
16	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण से पूर्व प्रदान का अंतरण निहित हो, की प्रदान का कुल	$C14 * C15$	14.4	करोड़
17	ITC जिसको 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	$T_c = T_x$ ( भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट क्षेत्र / भू-सम्पदा परियोजना में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट क्षेत्र)	$C19 * (C9 / C10)$	0.125	करोड़
21	$T_r = T_x * F1 * F2 * F3 * F4$			
22	F1	$C4 / C10$	0.875	
23	F2	$C13 / C4$	0.533	
24	F3	$C16 / C14$	0.600	
25	F4	$1 / C11$	5	
26	$T_r = T_x * F1 * F2 * F3 * F4$	$C19 * C22 * C23 * C24 * C25$	1.400	करोड़
27	पात्र ITC ( $T_e$ ) = $T_c + T_r$	$C26 + C20$	1.525	करोड़
28	ITC जिसको अंतरण पर वापस / लिया जाना है, $T_x = T - T_e$	$C19 - C27$	-0.525	करोड़
29	% इनवायसिंग vis-a-vis $P_c$ पर सीमा लगाने के पश्चात् कर			
30	% पूरा होना		20%	

क्रम संख्या	भू-सम्पदा परियोजना का ब्यौरा (आवासीय + वाणिज्यिक)			
	क	ख	ग	घ
31	% इनवायर्सिंग		60%	
32	% उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात् इनवायर्सिंग (Pc + 25%)	C11+25%	45%	
33	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण से पूर्व प्रदाय का अंतरण निहित हो, की प्रदाय का कुल मूल्य	C14*C32	10.80	करोड़
34	उपरी सीमा को लागू किए जाने के पश्चात् F3	C33 / C14	0.45	
35	Tr= T x F1 x F2 x F3 x F4 (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात्)	C19 * C22 * C23 * C34 * C25	1.05	करोड़
36	Eligible ITC (Te)=Tc + Tr (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात्)	C20 + C35	1.18	करोड़
37	ITC जिसको अंतरण पर वापस/लिया जाना है, Tx= T- Te (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात्)	C19 - C36	-0.18	करोड़
38	% इनवायर्सिंग vis-a-vis Pc पर उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात् कर तथा भुगतान की प्राप्ति			
39	उपरी सीमा (Pc + 25%) के लागू किए जाने के पश्चात् % इनवायर्सिंग		45%	
40	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण से पूर्व प्रदाय का अंतरण निहित हो, की प्रदाय का कुल मूल्य	C33	10.80	करोड़
41	प्राप्त प्रतिफल		8.00	करोड़
42	उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात् आवासीय अपार्टमेंट्स जिनमें अंतरण से पूर्व प्रदाय का अंतरण निहित हो, की प्रदाय 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 पश्चात् 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 पश्चात्)	C19* C22 * C23 * C43 * C25	0.97	
45	पात्र ITC (Te)=Tc + Tr (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात्)	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 पश्चात्)	C19 - C45	-0.10	करोड़

\* टिप्पण:-

1. C19 के T के मूल्य का आंकलन इनपुट के भारित औसत कर पर आधारित उदाहरण के लिए किया गया है ।
2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति प्रथम जुलाई, 2017 से अथवा परियोजना के प्रारंभ, जो भी बाद में हो, से कर अवधि से संबंधित जीएसटीआर -3ख में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतःकालीन क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा ।

## आरआरईपी (RREP) से भिन्न रियल एस्टेट परियोजना (REP)

आवासीय रियल एस्टेट परियोजना (RREP) में ऐसे आवासीय और वाणिज्यिक भाग के निर्माण से संबंधित इनपुट टैक्स क्रेडिट, जिसके निर्माण की आपूर्ति का समय प्रथम अप्रैल, 2019 या उसके बाद है, की गणना सभी परियोजना के लिए जिनका प्रारम्भ प्रथम अप्रैल, 2019 या उसके बाद हो रहा हो या उन चालू परियोजनाओं, जिसके बारे में प्रोत्साहक ने क्रम संख्या 3 के सामने दिये गये मद (iड.) या (iच), जैसी भी स्थिति हो के लिए विनिर्दिष्ट दर पर अपार्टमेंट्स के निर्माण पर राज्य 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 तिथि से पहले, को परियोजनावार और निम्नलिखित तरीके से की जायेगी;

1. जहां 31 मार्च, 2019 को पूरा होने वालो प्रति तता शून्य नहीं है या स्टॉक में इन्वेंट्री है।

(क) आवासीय भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय और वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण के लिए इनपुट और इनपुट सेवाओं पर इनपुट कर प्रत्यय, जिसका प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद प्रदाय का समय है, Tx के रूप में निरूपित किया जा सकता है। Tx की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

$$Tx = T - Te$$

जहां,

(i) T कुल आरटीसी के निर्माण और उपयोग में ली गई कुल आईटीसी प्रथम जुलाई, 2017 से 31 मार्च, 2019 तक आवासीय भू-सम्पदा परियोजना के निर्माण में उपयोग की गई इनपुट और इनपुट सेवाओं पर प्राप्त की गई गई है, जिसमें प्रथम जुलाई, 2017 को लिया गया अंतःकालीन क्रेडिट भी शामिल हैं;

(ii) Te वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण और आवासीय हिस्से के निर्माण, जिनका आवासीय भू-सम्पदा परियोजना में प्रदाय का समय 31 मार्च, 2019 या उस से पहले है, से संबंधित उपयुक्त इनपुट कर प्रत्यय है।;

(ख) Te की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

$$Te = T * F1 * F2 * F3 * F4$$

जहां, -

F1= आवासीय भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कारपेट क्षेत्र  
आवासीय भू-सम्पदा परियोजना में अपार्टमेंट का कुल कारपेट क्षेत्र

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

दिनांक 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले आवासीय अपार्टमेंट का कुल कारपेट क्षेत्र बुक किया गया

F2= \_\_\_\_\_

आवासीय भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय अपार्टमेंट का कुल कारपेट क्षेत्र

दिनांक 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की प्रदाय का ऐसा मूल्य, जिसकी आपूर्ति 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले हो

F3= \_\_\_\_\_

दिनांक 31 मार्च, 2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की प्रदाय का कुल मूल्य

(F3 बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के प्रतिशत चालान के लिए जिम्मेदार है)

F4=

1

दिनांक 31 मार्च, 2019 को निर्माण का % पूरा करना



उदाहरण: जहां निर्माण का पांचवां हिस्सा (बीस प्रतिशत) पूरा हो चुका है,  $F4 = 100 \div 20 = 5$  होगा।

व्याख्या: "31 मार्च, 2019 तक निर्माण की प्रदाय की प्रतिशतता" का वही अर्थ होगा जो कि भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा, भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 4 व धारा 11 के अंतर्गत घोषित किया गया है और जहां भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को घोषित करने की आवश्यकता नहीं है, तो यह वास्तुविद् अधिनियम, 1972 (1972 का केन्द्रीय अधिनियम 20) के अधीन गठित वास्तुकार परिषद् से पंजीकृत वास्तुकार या भारतीय अभियंता संस्थान से पंजीकृत चार्टर्ड अभियंता से अवधारित या प्रमाणित करवाया जाएगा।

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

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

व्याख्या: पंजीकृत व्यक्ति करों या देय किसी भी राशि के भुगतान के लिए समय में विस्तार या धारा 80 के प्रावधानों के अनुसार किशतों में ऐसे करों या राशि का भुगतान करने के लिए फार्म जीएसटी डीआरसी - 20 में एक आवेदन दायर कर सकता है। आयुक्त, फार्म जीएसटी डीआरसी- 21 में आदेश जारी कर सकता है, जो कराधेय व्यक्ति को भुगतान करने और/या ऐसी मासिक किशतों, जो चौबीस से अधिक नहीं हों, जैसा वह उचित समझे, में राशि का भुगतान करने की अनुमति दे सकता है।

(ड.) जहाँ, Tx नकारात्मक है, अर्थात्  $Te > T$ , पंजीकृत व्यक्ति, Te और T के बीच अंतर की सीमा तक, आवासीय भू-सम्पदा परियोजना के निर्माण के लिए दिनांक प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद प्राप्त मालों और सेवाओं पर आईटीसी लेने का पात्र होगा, जिसके लिए वह अन्यथा से पात्र न होता।

(च) जहाँ कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता शून्य हो लेकिन परियोजना के लिए प्राप्त माल और सेवाओं पर आईटीसी को 31 मार्च, 2019 को या उसके पहले प्राप्त कर लिया हो वहाँ प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद की प्रदाय समय वाली आवासीय तथा वाणिज्यिक 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 F4 की गणना के लिए कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता को, उस प्रतिशतता के रूप में माना जायेगा जो किसी ऐसे वास्तुकार के द्वारा जो वास्तुविद् अधिनियम, 1972 (1972 का केन्द्रीय अधिनियम 20) के अधीन गठित वास्तुकार परिषद् से पंजीकृत हो या किसी चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा, जो कि इन्स्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) से पंजीकृत हो, प्रमाणित किया गया हो और इसे 31 मार्च, 2019 को प्राप्त इनपुट सेवाओं या स्टॉक के इनपुट पर प्राप्त किया जा सकता है।

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

(क) आवासीय भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय और वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण के लिए इनपुट और इनपुट सेवाओं पर इनपुट कर प्रत्यय, जिसमें दिनांक 31 मार्च, 2019 को या उसके बाद प्रदाय का समय है, Te के रूप में चिह्नित किया जा सकता है जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$Te = Tn * F1 * F2 * F3$$

जहाँ, -

Tn= ऐसे इनपुट और इनपुट सेवाओं पर किया गया कर का भुगतान जिस पर आवासीय भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट के निर्माण के लिए 2019-20 में प्राप्त हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम के तहत आईटीसी उपलब्ध है।

F1, F2 और F3 उपरोक्त के समान होंगे।

(ख) ऐसा पंजीकृत व्यक्ति आवासीय भू-सम्पदा परियोजना में आवासीय या वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण के लिए प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद प्राप्त उन माल और सेवाओं पर, Te की राशि की सीमा तक, Te की राशि के बराबर आईटीसी को प्राप्त करने का पात्र होगा, जिसके लिए वह अन्यथा पात्र न होता।

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

3. पैराग्राफ 1 या पैराग्राफ 2 में किसी बात के होते हुए भी, Te निम्नलिखित स्थितियों में निम्नानुसार निर्धारित किया जाएगा:

- (i) जहां इन्वॉयसिंग का प्रतिशत कार्य के पूर्ण होने के प्रतिशत से अधिक हो और निर्माण के प्रतिशत इन्वॉयसिंग (प्रतिशत, प्वाईट) और प्रतिशत कार्य को पूर्ण प्रतिशत, प्वाईट) 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 मार्च, 2019 या 31 मार्च, 2019 से पहले जारी किए गए चालानों का मूल्य वास्तविक विचार से 25 प्रतिशत से अधिक है; प्रतिशत इनवॉइस के निर्धारण के उद्देश्य से ऐसे चालानों के मूल्य को प्राप्त किए गए वास्तविक प्रतिफल जमा प्राप्त वास्तविक प्रतिफल का 25 प्रतिशत माना जाएगा; तथा
- (iii) जहां, प्रथम अप्रैल, 2019 से पहले इनपुट और इनपुट सेवाओं की खरीद का मूल्य, 31 मार्च, 2019 को पूर्ण किए गए निर्माण के प्रतिशत में उपयोग किए गए इनपुट और इनपुट सेवाओं की वास्तविक खपत के मूल्य से 25 प्रतिशत अधिक है, न्यायिक आयुक्त या इस संबंध में प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी इस संबंध में लेखांकन के स्वीकृत सिद्धांतों के अनुसार प्रोत्साहक 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 नियत कर सकता है।

उदाहरण : 1

क्रम संख्या	आवासीय भू-सम्पदा परियोजन (RREP) का ब्यौरा			
	क	ख	ग	घ
1	परियोजना के अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	परियोजना 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	प्रथम अप्रैल, 2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत (RERA द्वारा यथा घोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथा निर्धारित)		20%	
7	अंतरण से 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 मार्च, 2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इन्वॉयसिंग		20%	
11	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण से पूर्व प्रदाय का अंतरण निहित हो, की प्रदाय का कुल	$C9 * C10$	9.6	करोड़
12	ITC जिसको अंतरण पर वापस करना है, $T_x = T - T_e$			
13	पात्र ITC ( $T_e$ ) = $T_c + T_r$			
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 ( $T_e$ ) = $T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$	$C14 * C15 * C16 * C17 * C18$	0.8	करोड़
20	ITC जिसको 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 उदाहरण के लिए किया गया है।

2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति प्रथम जुलाई, 2017 से अथवा परियोजनाओं के प्रारंभ, जो भी बाद में हो, से प्रारंभ होने वाली कर अवधि से संबंधित जीएसटीआर -3ख में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम 2017 की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतःकालीन क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा।

उदाहरण : 2

क्रम संख्या	आवासीय भू-सम्पदा परियोजना का ब्यौरा (RREP)			
	क	ख	ग	घ
1	परियोजना के अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	परियोजना 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	प्रथम अप्रैल, 2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत (RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथानिर्धारित)		20%	
7	अंतरण से पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या)		80	इकाई
8	अंतरण से 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 मार्च, 2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		60%	
11	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण से पूर्व प्रदाय का अंतरण निहित हो, की प्रदाय का कुल मूल्य	C9 * C10	28.8	करोड़
12	ITC जिसको 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* C18	2.4	करोड़
20	ITC जिसको 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 पश्चात् कर			
22	% पूरा होना		20%	
23	% इनवायसिंग		60%	
24	% उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात् इनवायसिंग ( $P_c + 25\%$ )	C6+25%	45%	
25	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण से पूर्व प्रदाय का अंतरण निहित हो, की प्रदाय का कुल मूल्य	C9*C24	21.60	करोड़
26	उपरी सीमा को लागू किए जाने के पश्चात् F3	C25 / C9	0.45	
27	$T_r = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$ (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात्)	C14 * C15 * C16 * C26 * C18	1.80	करोड़
28	ITC जिसको अंतरण पर वापस/लिया जाना है, $T_x = T - T_e$ (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात्)	C14 - C27	-0.80	करोड़

क्रम संख्या	आवासीय भू-सम्पदा परियोजना का ब्यौरा (RREP)			
	क	ख	ग	घ
29	% इनवायसिंग vis-a-vis Pc पर उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात् कर तथा भुगतान की प्राप्ति			
30	उपरी सीमा (Pc + 25%) के लागू किए जाने के पश्चात् % इनवायसिंग		45%	
31	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण से पूर्व प्रदाय का अंतरण निहित हो, की प्रदाय का कुल मूल्य	C25	21.60	करोड़
32	प्राप्त प्रतिफल		16.00	करोड़
33	उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात् आवासीय अपार्टमेंट्स जिनमें अंतरण से पूर्व प्रदायका अंतरण निहित हो, की प्रदाय 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 पश्चात् F3	C33 / C9	0.42	
35	$T_r = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$ (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात्)	$C14 * C15 * C34 * C26 * C18$	1.67	
36	ITC जिसे अंतरण पर वापस किया जाना है/लिया जाना है, $T_x = T - T_e$ (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात्)	$C14 - C35$	-0.67	करोड़

\*नोट:-

1. C14 के T के मूल्य का आंकलन इनपुट्स के भारित औसत कर पर आधारित उदाहरण के लिए किया गया है ।
2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति प्रथम जुलाई, 2017 से अथवा परियोजनाओं के प्रारंभ, जो भी बाद में हो, से प्रारंभ होने वाली कर अवधि से संबंधित जीएसटीआर -3ख में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम 2017 की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतःकालीन क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा ।

## अनुबंध III

उदाहरण :

किसी प्रोत्साहक ने वित्तीय वर्ष के दौरान आवासीय भू-सम्पदा परियोजना के निर्माण के लिए निम्नलिखित मालों और सेवाओं (विकास अधिकारों को देने के माध्यम से पूंजीगत मालों और सेवाओं, भूमि के दीर्घकालिक पट्टा या एफएसआई के अलावा) की खरीद की है ।

क्रम संख्या	इनपुट मालों 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	सीमेंट	15	नहीं
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, प्रोत्साहक ने जीएसटी पंजीकृत व्यक्ति से 80% मालों और सेवाओं (विकास अधिकारों के प्रदान के माध्यम से सेवाओं, भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास प्रभार आदि के रूप में अग्रिम भुगतान हेतु) या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), बिजली, उच्च गति डीजल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस के अलावा) की खरीद की है। तथापि, उन्होंने एक अपंजीकृत प्रदायकर्ता से सीमेंट की खरीद की है। इस प्रकार वित्तीय वर्ष के अंत में, रिवर्स प्रभार आधार पर लागू दरों पर प्रोत्साहक को सीमेंट पर जीएसटी का भुगतान करना होता है ।

उदाहरण 2:

किसी प्रोत्साहक ने वित्तीय वर्ष के दौरान आवासीय भू-सम्पदा परियोजना के निर्माण के लिए निम्नलिखित मालों और सेवाओं (विकास अधिकारों के प्रदान के माध्यम से सेवाओं, भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास प्रभार आदि के रूप में अग्रिम भुगतान हेतु) या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), बिजली, उच्च गति डीजल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस के अलावा) की खरीद की है ।

क्रम संख्या	इनपुट मालों 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	सीमेंट	15	हां
3	इस्पात	20	हां
4	ईंटें	15	हां
5	फर्श टाइल्स	10	हां
6	पेंट्स	5	नहीं
7	वास्तुकार / डिजाइनिंग / सीएडी ड्राइंग आदि ।	10	हां
8	एल्यूमीनियम खिड़कियां, प्लाई, वाणिज्यिक लकड़ी	15	नहीं

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

उदाहरण 3:

किसी प्रोत्साहक ने वित्तीय वर्ष के दौरान आवासीय भू-सम्पदा परियोजना के निर्माण के लिए निम्नलिखित मालों और सेवाओं (विकास अधिकारों के प्रदान के माध्यम से सेवाओं, भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास प्रभार आदि के रूप में

अग्रिम भुगतान हेतु) या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), बिजली, उच्च गति डीजल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस के अलावा) की खरीद की है।

क्रम संख्या	इनपुट मालों 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	ईटें	10	हां
5	फर्श टाइल्स	10	हां
6	पेंट्स	5	हां
7	वास्तुकार / डिजाइनिंग / सीएडी ड्राइंग आदि ।	10	हां
8	एल्युमीनियम खिड़कियां	15	नहीं
9	प्लाई, वाणिज्यिक लकड़ी	10	नहीं

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

## अनुबंध IV

## प्ररूप

(इस अधिसूचना में सारणी में क्रम संख्या 3 के सामने मद (iड.) या (iच) जैसी भी स्थिति हों, के लिए विनिर्दिष्ट दर पर 10 मई, 2019 तक प्रोत्सहकों द्वारा परियोजना में अपार्टमेंटों के निर्माण पर एक मुश्त कर भुगतान हेतु विकल्प का प्रयोग करने के लिए प्ररूप)

संदर्भ संख्या -----

दिनांक -----

सेवा में

-----  
 -----  
 -----

(क्षेत्राधिकार आयुक्त को संबोधित किया जाना है)

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

## घोषणा

1. मैं, इसके द्वारा, उपर्युक्त परियोजना में अपार्टमेंट के निर्माण पर कर का भुगतान करने के विकल्प का उपयोग करता हूँ :

मैं अपार्टमेंटों के निर्माण पर कर का भुगतान करूँगा (संबंधित बॉक्स में <input type="checkbox"/> का निशान लगाएँ)	इस अधिसूचना की सारणी के क्रम संख्या 3 के सामने दिये गये मद (iड.) या (iच) जैसी भी स्थिति हो में निर्दिष्ट दर से,	इस अधिसूचना की सारणी के क्रम संख्या 3 के सामने दिये गये मद (i) या (iक) या (iख) या (iग) या (iघ) में निर्दिष्ट दर से, जैसी भी स्थिति हो

2. मुझे यह ज्ञात है कि यह केवल एक समय के लिए विकल्प है और यदि एक बार इसका प्रयोग कर लिया जाता है तो इसको दोबारा बदलने की अनुमति नहीं होगी।
3. मुझे यह भी ज्ञात है कि सेवाओं की प्रदाय के लिए इन्वॉइसेस को प्रथम अप्रैल, 2019 से 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 -----

संजीव कौशल,  
 अपर मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार,  
 आबकारी तथा कराधान विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
**EXCISE AND TAXATION DEPARTMENT**

**Notification**

The 31st March, 2019

**No. 45/GST-2.**— In exercise of the powers conferred by sub-sections (1), (3) and (4) of section 9, sub-section (1) of section 11, sub-section (5) of section 15, sub-section (1) of section 16 and section 148 of the Haryana Goods and Services Tax Act, 2017 (19 of 2017), the Governor of Haryana, on the recommendations of the Council, and on being satisfied that it is necessary in the public interest so to do, hereby makes the following amendments in the Haryana Government, Excise and Taxation Department, notification No.46/ST-2, dated the 30<sup>th</sup> June, 2017, namely:-

**Amendment**

In the Haryana Government, Excise and Taxation Department, Notification No. 46/ST-2, dated the 30th June, 2017,-

- (i) in the preamble, -
- (a) after the word, brackets and figures “conferred by sub-section (1),”, the word, brackets and figures “sub-section (3) and sub-section (4)” shall respectively be inserted;
  - (b) the word “and” after the words and figures “sub-section (5) of section 15” shall be substituted by the symbol “;”;
  - (c) after the word, brackets and figures “section (16)”, the words and figure “and section 148” shall be inserted;
- (ii) in the Table, -
- (a) under column (3), (4) and (5) against serial number 3, for item (i), and entries there against, the following items and entries thereagainst shall be substituted, namely, -

**Table**

(3)	(4)	(5)
“(i) Construction of affordable residential apartments by a promoter in a Residential Real Estate Project (herein after referred to as RREP) which commences on or after 1 <sup>st</sup> April, 2019 or in an ongoing RREP in respect of which the promoter has not exercised option to pay state tax on construction of apartments at the rates as specified for item (ie) or (if) below, as the case may be, in the manner prescribed therein, 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. (Provisions of paragraph 2 of this notification shall apply for valuation of this service)	0.75	<p>Provided that the state tax at the rate specified in column (4) shall be paid in cash, that is, by debiting the electronic cash ledger only;</p> <p>Provided also that credit of input tax charged on goods and services used in supplying the service has not been taken except to the extent as prescribed in Annexure I in the case of REP other than RREP and in Annexure II in the case of RREP;</p> <p>Provided also that the registered person shall pay, by debit in the electronic credit ledger or electronic cash ledger, an amount equivalent to the input tax credit attributable to construction in a project, time of supply of which is on or after 1<sup>st</sup> April, 2019, which shall be calculated in the manner as prescribed in the Annexure I in the case of REP other than RREP and in Annexure II in the case of RREP;</p>
(ia) Construction of residential apartments other than affordable residential apartments by a promoter in an RREP which commences on or after 1 <sup>st</sup> April, 2019 or in an ongoing RREP in respect of which the promoter has not exercised option to pay state tax on construction of apartments at the rates as specified for item (ie) or (if) below, as the case may be, in the manner prescribed therein, intended for sale to a buyer, wholly or partly, except where the entire consideration has been	3.75	<p>Provided also that where a registered person (landowner- promoter) who transfers development right or FSI (including additional FSI) to a promoter</p>



(3)	(4)	(5)
<p>received after issuance of completion certificate, where required, by the competent authority or after its first occupation, whichever is earlier. (Provisions of paragraph 2 of this notification shall apply for valuation of this service)</p>		<p>(developer- promoter) against consideration, wholly or partly, in the form of construction of apartments, - (i) the developer- promoter shall pay tax on supply of construction of apartments to the landowner- promoter, and</p>
<p>(ib) Construction of commercial apartments (shops, offices, godowns etc.) by a promoter in an RREP which commences on or after 1st April, 2019 or in an ongoing RREP in respect of which the promoter has not exercised option to pay state tax on construction of apartments at the rates as specified for item (ie) or (if) below, as the case may be, in the manner prescribed therein, 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. (Provisions of paragraph 2 of this notification shall apply for valuation of this service)</p>	3.75	<p>(ii) such landowner – promoter shall be eligible for credit of taxes charged from him by the developer promoter towards the supply of construction of apartments by developer- promoter to him, provided the landowner- promoter further supplies such apartments to his buyers before issuance of completion certificate or first occupation, whichever is earlier, and pays tax on the same which is not less than the amount of tax charged from him on construction of such apartments by the developer- promoter.</p>
<p>(ic) Construction of affordable residential apartments by a promoter <b>in a Real Estate Project (herein after referred to as REP) other than RREP</b>, which commences on or after 1<sup>st</sup> April, 2019 or in an ongoing REP other than RREP in respect of which the promoter has not exercised option to pay state tax on construction of apartments at the rates as specified for item (ie) or (if) below, as the case may be, in the manner prescribed therein, 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. (Provisions of paragraph 2 of this notification shall apply for valuation of this service)</p>	0.75	<p>Explanation. - (i) “developer- promoter” is a promoter who constructs or converts a building into apartments or develops a plot for sale, (ii) “landowner- promoter” is a promoter who transfers the land or development rights or FSI to a developer- promoter for construction of apartments and receives constructed apartments against such transferred rights and sells such apartments to his buyers independently.</p>
<p>(id) Construction of residential apartments other than affordable residential apartments by a promoter <b>in a REP other than a RREP</b> which commences on or after 1st April, 2019 or in an ongoing REP other than RREP in respect of which the promoter has not exercised option to pay state tax on construction of apartments at the rates as specified for item (ie) or (if) below, as the case may be, in the manner prescribed therein, 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. (Provisions of paragraph 2 of this notification shall apply for valuation of this service)</p>	3.75	<p>Provided also that eighty percent of value of input and input services, [other than services by way of grant of development rights, long term lease of land (against upfront payment in the form of premium, salami, development charges etc.) or FSI (including additional FSI), electricity, high speed diesel, motor spirit, natural gas], used in supplying the service shall be received from registered supplier only;  Provided also that inputs and input services on which tax is paid on reverse charge basis shall be deemed to have been purchased from registered person;</p>

(3)	(4)	(5)
		<p>Provided also that where value of input and input services received from registered suppliers during the financial year (or part of the financial year till the date of issuance of completion certificate or first occupation of the project, whichever is earlier) falls short of the said threshold of 80 per cent., tax shall be paid by the promoter on value of input and input services comprising such shortfall at the rate of eighteen percent on reverse charge basis and all the provisions of the Haryana Goods and Services Tax Act, 2017 (19 of 2017) shall apply to him as if he is the person liable for paying the tax in relation to the supply of such goods or services or both;</p> <p>Provided also that notwithstanding anything contained herein above, where cement is received from an unregistered person, the promoter shall pay tax on supply of such cement at the applicable rates on reverse charge basis and all the provisions of the Haryana Goods and Services Tax Act, 2017 (19 of 2017), shall apply to him as if he is the person liable for paying the tax in relation to such supply of cement;</p> <p>(Please refer to the illustrations in annexure III)</p> <p>Explanation. -</p> <p>1. The promoter shall maintain project wise account of inward supplies from registered and unregistered supplier and calculate tax payments on the shortfall at the end of the financial year and shall submit the same in the prescribed form electronically on the common portal by end of the quarter following the financial year. The tax liability on the shortfall of inward supplies from unregistered person so determined shall be added to his output tax liability in the month not later than the month of June following the end of the financial year.</p> <p>2. Notwithstanding anything contained in Explanation 1 above, tax on cement received from unregistered person shall be paid in the month in which cement is received.</p> <p>3. Input Tax Credit not availed shall be reported every month by reporting the same as ineligible credit in GSTR-3B [Row No. 4 (D)(2)].</p>

(3)	(4)	(5)
<p>(ie) Construction of an apartment in an ongoing project under any of the schemes specified in sub-item (b), sub-item (c), sub-item (d), sub-item (da) and sub-item (db) of item (iv); sub-item (b), sub-item (c), sub-item (d) and sub-item (da) of item (v); and sub-item (c) of item (vi), against serial number 3 of the Table, in respect of which the promoter has exercised option to pay state tax on construction of apartments at the rates as specified for this item.</p> <p>(Provisions of paragraph 2 of this notification shall apply for valuation of this service)</p>	6	
<p>(if) Construction of a complex, building, civil structure or a part thereof, including,-</p> <p>(i) commercial apartments (shops, offices, godowns etc.) by a promoter <b>in a REP other than RREP</b>,</p> <p>(ii) residential apartments in an ongoing project, other than affordable residential apartments, in respect of which the promoter has exercised option to pay state tax on construction of apartments at the rates as specified for this item in the manner prescribed herein,</p> <p>but excluding supply by way of services specified at items (i), (ia), (ib), (ic), (id) and (ie) above 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.</p> <p>Explanation. -For the removal of doubt, it is hereby clarified that, supply by way of services specified at items (i), (ia), (ib), (ic), (id) and (ie) in column (3) shall attract state tax prescribed against them in column (4) subject to conditions specified against them in column (5) and shall not be levied at the rate as specified under this entry.</p> <p>(Provisions of paragraph 2 of this notification shall apply for valuation of this service)</p>	9	<p>Provided that in case of ongoing project, the registered person shall exercise one time option in the Form at Annexure IV to pay state tax on construction of apartments in a project at the rates as specified for item (ie) or (if), as the case may be, by the 10<sup>th</sup> of May, 2019;</p> <p>Provided also that where the option is not exercised in Form at annexure IV by the 10<sup>th</sup> of May, 2019, option to pay tax at the rates as applicable to item (i) or (ia) or (ib) or (ic) or (id) above, as the case may be, shall be deemed to have been exercised;</p> <p>Provided also that invoices for supply of the service can be issued during the period from 1<sup>st</sup> April 2019 to 10<sup>th</sup> May 2019 before exercising the option, but such invoices shall be in accordance with the option to be exercised.;</p>

(b) against serial number 3, -

- a. under column (3), (4) and (5), item (ii) and entries thereagainst shall be omitted;
- b. in item (iv) in column (3), -
  - (1) after the figures "2017", the words, brackets, figures and letters "other than that covered by items (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) and (if) above" shall be inserted;
- c. in item (v) in column (3), -
  - (1) after the figures "2017", the words, brackets, figures and letters "other than that covered by items (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) and (if) above" shall be inserted;

- d. under column (3), (4), and (5) after item (v) and entries thereagainst, the following items and entries thereagainst shall be inserted, namely, -

(3)	(4)	(5)
<p>“(va) Composite supply of works contract as defined in clause (119) of section 2 of the Haryana Goods and Services Tax Act, 2017, other than that covered by items (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) and (if) above, supplied by way of construction, erection, commissioning, installation, completion, fitting out, repair, maintenance, renovation, or alteration of affordable residential apartments covered by sub-clause (a) of clause (xvi) of paragraph 4 below, in a project which commences on or after 1<sup>st</sup> April, 2019, or in an ongoing project in respect of which the promoter has not exercised option to pay state tax on construction of apartments at the rates as specified for item (ie) or (if), as the case may be, in the manner prescribed therein,</p>	6	<p>Provided that carpet area of the affordable residential apartments as specified in the entry in column (3) relating to this item, is not less than 50 per cent. of the total carpet area of all the apartments in the project;</p> <p>Provided also that for the purpose of determining whether the apartments at the time of supply of the service are affordable residential apartments covered by sub-clause (a) of clause (xvi) of paragraph 4 below or not, value of the apartments shall be the value of similar apartments booked nearest to the date of signing of the contract for supply of the service specified in the entry in column (3) relating to this item;</p> <p>Provided also that in case it finally turns out that the carpet area of the affordable residential apartments booked or sold before or after completion, for which gross amount actually charged was forty five lakhs rupees or less and the actual carpet area was within the limits prescribed in sub-clause (a) of clause (xvi) of paragraph 4 below, was less than 50 per cent. of the total carpet area of all the apartments in the project, the recipient of the service, that is, the promoter shall be liable to pay such amount of tax on reverse charge basis as is equal to the difference between the tax payable on the service at the applicable rate but for the rate prescribed herein and the tax actually paid at the rate prescribed herein”;</p>

- e. in item (vi), in column (3), after the figures “2017”, the words, brackets, and figures “other than that covered by items (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) and (if) above” shall be inserted”;
- f. in item (xii), in column (3), for the existing entry, the following entry shall be substituted, namely: -
- “(xii) Construction services other than (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie), (if), (iii), (iv), (v), (va), (vi), (vii), (viii), (ix), (x) and (xi) above.

Explanation. - For the removal of doubt, it is hereby clarified that, supply by way of services specified at items (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) and (if) in column (3) shall attract state tax prescribed against them in column (4) subject to conditions specified against them in column (5) and shall not be levied at the rate as specified under this entry.”;

- (c) against serial number 16, in item (ii) in column (3), for the word, brackets and letters “sub-item (b), sub-item (c), sub-item (d), sub-item (da) and sub-item (db) of item (iv); sub-item (b), sub-item (c), sub-item (d) and sub-item (da) of item (v); and sub-item (c) of item (vi)”, the word, brackets figures and letters “ (ia), (ib), (ic), (id), (ie) and (if)” shall be substituted;
- (d) under columns (1), (2), (3), (4) and (5), after serial number 38 and entries thereagainst, the following serial number and entries thereagainst shall be inserted, namely: -

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
“39.	Chapter 99	Supply of services other than services by way of grant of development rights, long term lease of land (against upfront payment in the form of premium, salami, development charges etc.) or FSI (including additional FSI) by an unregistered person to a promoter for construction of a project on which tax is payable by the recipient of the services under sub-section 4 of section 9 of the Haryana Goods and Services Tax Act, 2017 (19 of 2017), as prescribed in the Haryana Government, Excise and Taxation Department, notification No. 49/GST-2, dated the 31 <sup>st</sup> March, 2019.  Explanation. -  This entry is to be taken to apply to all services which satisfy the conditions prescribed herein, even though they may be covered by a more specific chapter, section or heading elsewhere in this notification.	9	-”;

(iii) in paragraph 2,-

- (a) for the words, brackets, letters and figures “sub-item (b), sub-item (c), sub-item (d), sub-item (da) and sub-item (db) of item (iv); sub-item (b), sub-item (c), sub-item (d) and sub-item (da) of item (v); and sub-item (c) of item (vi),” the word, brackets, letters and figures “ (ia), (ib), (ic), (id), (ie) and (if)” shall be substituted;
- (b) in the *Explanation*, after the words “this paragraph” the words “and paragraph 2A below” shall be inserted;

(iv) after paragraph 2, the following paragraph shall be inserted, namely, -

“2A. Where a registered person transfers development right or FSI (including additional FSI) to a promoter against consideration, wholly or partly, in the form of construction of apartments, the value of construction service in respect of such apartments shall be deemed to be equal to the Total Amount charged for similar apartments in the project from the independent buyers, other than the person transferring the development right or FSI (including additional FSI), nearest to the date on which such development right or FSI (including additional FSI) is transferred to the promoter, less the value of transfer of land, if any, as prescribed in paragraph 2 above.”

(v) in paragraph 4 relating to Explanation, after clause (xii), the following clauses shall be added, namely: -

“(xiii) an apartment booked on or before the 31st March, 2019 shall mean an apartment which meets all the following three conditions, namely- (a) part of supply of construction which has time of supply on or before the 31st March, 2019 and (b) at least one instalment has been credited to the bank account of the registered person on or before the 31st March, 2019 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 31st March, 2019;

(xiv) the term “apartment” shall have the same meaning as assigned to it in clause (e) of section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016);

(xv) the term “project” shall mean a Real Estate Project or a Residential Real Estate Project;

(xvi) the term “affordable residential apartment” shall mean, -

- (a) a residential apartment in a project which commences on or after 1st April, 2019, or in an ongoing project in respect of which the promoter has not exercised option in the prescribed form to pay state tax on construction of apartments at the rates as specified for item (ie) or (if) against serial number 3, as the case may be, having carpet area not exceeding 60 square meter in metropolitan cities or 90 square meter in cities or towns other than metropolitan cities and for which the gross amount charged is not more than forty five lakhs rupees.

For the purposes of this clause, -

- (i) Metropolitan cities are Bengaluru, Chennai, Delhi NCR (limited to Delhi, Noida, Greater Noida, Ghaziabad, Gurgaon, Faridabad), Hyderabad, Kolkata and Mumbai (whole of MMR) with their respective geographical limits prescribed by an order issued by the Central or State Government in this regard;

(ii) Gross amount shall be the sum total of, -

- A. Consideration charged for the services specified at item (i) and (ic) in column (3) against sl. No. 3 in the Table;
- B. Amount charged for the transfer of land or undivided share of land, as the case may be including by way of lease or sub lease; and
- C. Any other amount charged by the promoter from the buyer of the apartment including preferential location charges, development charges, parking charges, common facility charges etc.;

- (b) an apartment being constructed in an ongoing project under any of the schemes specified in sub-item (b), sub-item (c), sub-item (d), sub-item (da) and sub-item (db) of item (iv); sub-item (b), sub-item (c), sub-item (d) and sub-item (da) of item (v); and sub-item (c) of item (vi), against serial number 3 of the Table above, in respect of which the promoter has not exercised option to pay state tax on construction of apartments at the rates as specified for item (ie) or (if) against serial number 3, as the case may be.”

(xvii) the term “promoter” shall have the same meaning as assigned to it in clause (zk) of section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016);

(xviii) the term “Real Estate Project (REP)” shall have the same meaning as assigned to it in clause (zn) of section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016);

(xix) 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 per cent of the total carpet area of all the apartments in the REP.

(xx) the term “ongoing project” shall mean a project which meets all the following conditions, namely-

- (a) commencement certificate in respect of the project, where required to be issued by the competent authority, has been issued on or before 31st March, 2019, and it is certified by any of the following that construction of the project has started on or before 31st March, 2019:-
- (i) an architect registered with the Council of Architecture constituted under the Architects Act, 1972 (Central Act 20 of 1972); or
- (ii) a chartered engineer registered with the Institution of Engineers (India); or
- (iii) a licensed surveyor of the respective local body of the city or town or village or development or planning authority.
- (b) where commencement certificate in respect of the project, is not required to be issued by the competent authority, it is certified by any of the authorities specified in sub-clause (a) above that construction of the project has started on or before the 31st March, 2019;

- (c) completion certificate has not been issued or first occupation of the project has not taken place on or before the 31st March, 2019;
- (d) apartments being constructed under the project have been, partly or wholly, booked on or before the 31st March, 2019.

Explanation.-For the purpose of sub- clause (a) and (b) above, construction of a project shall be considered to have started on or before the 31st March, 2019, if the earthwork for site preparation for the project has been completed and excavation for foundation has started on or before the 31st March, 2019.

(xxi) "commencement certificate" means the commencement certificate or the building permit or the construction permit, by whatever name called issued by the competent authority to allow or permit the promoter to begin development works on an immovable property, as per the sanctioned plan;

(xxii) "development works" means the external development works and internal development works on immovable property;

(xxiii) "external development works" includes roads and road systems landscaping, water supply, sewage and drainage systems, electricity supply transformer, sub-station, solid waste management and disposal or any other work which may have to be executed in the periphery of, or outside, a project for its benefit, as may be provided under the local laws;

(xxiv) "internal development works" means roads, footpaths, water supply, sewers, drains, parks, tree planting, street lighting, provision for community buildings and for treatment and disposal of sewage and sullage water, solid waste management and disposal, water conservation, energy management, fire protection and fire safety requirements, social infrastructure such as educational health and other public amenities or any other work in a project for its benefit, as per sanctioned plans;

(xxv) the term "competent authority" as mentioned in definition of "commencement certificate" and "residential apartment", means the local authority or any authority created or established under any law for the time being in force by the Central Government or State Government or Union Territory Government, which exercises authority over land under its jurisdiction, and has powers to give permission for development of such immovable property;

(xxvi) The term "carpet area" shall have the same meaning assigned to it in in clause (k) of section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016);

(xxvii) the term "Real Estate Regulatory Authority" shall mean the Authority established under sub- section (1) of section 20 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016) by the Central Government or State Government;

(xxviii) "project which commences on or after 1st April, 2019" shall mean a project other than an ongoing project;

(xxix) "Residential apartment" shall mean an apartment intended for residential use as declared to the Real Estate Regulatory Authority or to competent authority;

(xxx) "Commercial apartment" shall mean an apartment other than a residential apartment;

(xxxi) "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 with effect from the 1st day of April, 2019.

**Annexure I****Real estate project (REP) other than Residential Real estate project (RREP)**

Input tax credit attributable to construction of residential portion in a real estate project (REP) other than residential real estate project (RREP), which has time of supply on or after 1<sup>st</sup> April, 2019, shall be calculated project wise for all projects which commence on or after 1<sup>st</sup> April, 2019 or ongoing projects in respect of which the promoter has not exercised option to pay central tax on construction of apartments at the rates as specified for item (ie) or (if) against serial number 3, as the case may be, in the prescribed manner, before the due date for furnishing of the return for the month of September following the end of financial year 2018-19, in the following manner:

**1. Where % completion as on 31<sup>st</sup> March, 2019 is not zero or where there is inventory in stock**

- (a) Input tax credit on inputs and input services attributable to construction of residential portion in a REP, which has time of supply on or after 1<sup>st</sup> April, 2019, may be denoted as Tx. Tx shall be calculated as under:

$$Tx = T - Te$$

Where,

- (i) T is the total ITC availed (utilized or not) on inputs and input services used in construction of the REP from 1<sup>st</sup> July, 2017 to 31<sup>st</sup> March, 2019 including transitional credit taken on 1<sup>st</sup> July, 2017;
- (ii) Te is the eligible ITC attributable to (a) construction of commercial portion and (b) construction of residential portion, in the REP which has time of supply on or before 31<sup>st</sup> March, 2019;

- (b) Te shall be calculated as under:

$$Te = Tc + Tr$$

Where, -

Tc is the ITC attributable to construction of commercial portion in the REP, calculated as under:

$Tc = T * (\text{carpet area of commercial apartments in the REP} / \text{total carpet area of commercial and residential apartments in the REP})$  and

Tr is the ITC attributable to construction of residential portion in the REP which has time of supply on or before 31<sup>st</sup> March, 2019 and which shall be calculated as under,

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

Where, -

$$F_1 = \frac{\text{Carpet area of residential apartments in REP}}{\text{Total carpet area of commercial and residential apartments in the REP}}$$

$$F_2 = \frac{\text{Total carpet area of residential apartment booked on or before 31st March, 2019}}{\text{Total carpet area of the residential apartment in REP}}$$

$$F_3 = \frac{\text{Such Value of supply of construction of residential apartments booked on or before 31st March, 2019 which has time of supply on or before 31st March, 2019}}{\text{Total value of supply of construction of residential apartments booked on or before 31st March, 2019 (F3 is to account for percentage invoicing of booked residential apartments)}}$$

$$F_4 = \frac{1}{\% \text{ Completion of construction as on 31st March, 2019}}$$

Illustration: where one-fifth (twenty percent) of the construction has been completed,  $F_4$  shall be  $100 \div 20 = 5$ .

Explanation: “% Completion of construction as on 31<sup>st</sup> March, 2019” shall be the same as declared to the Real Estate Regulatory Authority in terms of section 4 and section 11 of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016) and where the same is not required to be declared to the Real Estate Regulatory Authority, it shall be got determined and certified by an architect registered with the Council of Architecture



constituted under the Architects Act, 1972 (20 of 1972) or a chartered engineer registered with the Institution of Engineers (India).

- (c) A registered person shall have the option to calculate 'Te' in the manner prescribed below instead of the manner prescribed in (b) above,-

Te shall be calculated as under:

$$Te = Tc + T1 + Tr$$

Where, -

Tc is the ITC attributable to construction of commercial portion in the REP, calculated as under:

$Tc = T3 * (\text{carpet area of commercial apartments in the REP} / \text{total carpet area of commercial and residential apartments in the REP});$

Wherein

$$T3 = T - (T1 + T2)$$

T1 = ITC attributable exclusively to construction of commercial portion in the REP

T2 = ITC attributable exclusively to construction of residential portion in the REP

and

Tr is the ITC attributable to construction of residential portion in the REP which has time of supply on or before 31.03.2019 and which shall be calculated as under,

$$Tr = (T3 + T2) * F_1 * F_2 * F_3 * F_4$$

or

$$Tr = (T - T1) * F_1 * F_2 * F_3 * F_4$$

- (d) The amounts 'Tx' and 'Te' shall be computed separately for input tax credit of central tax, State tax and integrated tax.

- (e) Where, Tx is positive, i.e.  $Te < T$ , the registered person shall pay, by debit in the electronic credit ledger or electronic cash ledger, an amount equal to the difference between T and Te. Such amount shall form part of the output tax liability of the registered person and the amount shall be furnished in FORM GST ITC- 03.

Explanation: The registered person may file an application in FORM GST DRC- 20, seeking extension of time for the payment of taxes or any amount due or for allowing payment of such taxes or amount in installments in accordance with the provisions of section 80. The commissioner may issue an order in FORM GST DRC- 21 allowing the taxable person further time to make payment and/or to pay the amount in such monthly installments, not exceeding twenty-four, as he may deem fit.

- (f) Where Tx is negative, i.e.  $Te > T$ , the registered person shall be eligible to take ITC on goods and services received on or after 1<sup>st</sup> April, 2019 for construction of residential portion in the REP, for which he shall not otherwise be eligible, to the extent of difference between Te and T.

- (g) The registered person may calculate Tc and utilize credit to the extent of Tc for payment of tax on commercial apartments, till the complete accounting of Tx is carried out and submitted.

- (h) Where percentage completion is zero but ITC has been availed on goods and services received for the project on or prior to 31<sup>st</sup> March, 2019, input tax credit attributable to construction of residential portion which has time of supply on or after 1<sup>st</sup> April, 2019, shall be calculated and the amount equal to Tx shall be paid or taken credit of, as the case may be, as prescribed above, with the modification that percentage completion for calculation of F<sub>4</sub> shall be taken as the percentage completion which, as certified by an architect registered with the Council of Architecture constituted under the Architects Act, 1972 (20 of 1972) or a chartered engineer registered with the Institution of Engineers (India), can be achieved with the input services received and inputs in stock as on 31<sup>st</sup> March, 2019.

**2. Where % completion as on 31st March, 2019 is zero but invoicing has been done having time of supply before 31st March, 2019, and no input services or inputs have been received as on 31st March, 2019, "Te" shall be calculated as follows: -**

- (a) Input tax credit on inputs and input services attributable to construction of residential portion in a REP, which has time of supply on or before 31<sup>st</sup> March, 2019 may be denoted as Te which shall be calculated as under,

$$T_e = T_c + T_r$$

Where, -

$T_c$  is the ITC attributable to construction of commercial portion in the REP, calculated as under:

$T_c = T_n * (\text{carpet area of commercial apartments in the REP} / \text{total carpet area of commercial and residential apartments in the REP})$  and

$T_r$  is the ITC attributable to construction of residential portion in the REP which has time of supply on or before 31<sup>st</sup> March, 2019 and which shall be calculated as under,

$$T_r = T_n * F_1 * F_2 * F_3$$

Where, -

$T_n$  = Tax paid on such inputs and input services on which ITC is available under the CGST Act, received in 2019-20 for construction of REP

$F_1$ ,  $F_2$  and  $F_3$  shall be the same as in para 1 above

(b) The registered person shall be eligible to take ITC on goods and services received on or after 1<sup>st</sup> April, 2019 for construction of residential portion in the REP, for which he shall not otherwise be eligible, to the extent of the amount of  $T_e$ .

(c) The amount ' $T_e$ ' shall be computed separately for input tax credit of central tax, State tax and integrated tax.

3. Notwithstanding anything contained in paragraph 1 or paragraph 2 above,  $T_e$  shall be determined in the following situations as under:

- (i) Where percentage invoicing is more than the percentage completion and the difference between percentage invoicing (per cent. points) and the percentage completion (per cent. points) of construction is more than 25 percent points; the value of percentage invoicing shall be deemed to be percentage completion plus 25 percent. points;
- (ii) Where the value of invoices issued on or prior to 31<sup>st</sup> March, 2019 exceeds the consideration actually received on or prior to 31<sup>st</sup> March, 2019 by more than 25 percent of consideration actually received; the value of such invoices for the purpose of determination of percentage invoicing shall be deemed to be actual consideration received plus 25 percent. of the actual consideration received; and
- (iii) where, the value of procurement of inputs and input services prior to 1<sup>st</sup> April, 2019 exceeds the value of actual consumption of the inputs and input services used in the percentage of construction completed as on 31<sup>st</sup> March, 2019 by more than 25 percent of value of actual consumption of inputs and input services, the jurisdictional commissioner or any other officer authorized in this regard may fix the  $T_e$  based on actual per unit consumption of inputs and input services based on the documents duly certified by a chartered accountant or cost accountant submitted by the promoter in this regard, applying the accepted principles of accounting.

## Illustration 1:

Sl. No	Details of a REP (Res + Com)			
	A	B	C	D
1	No. of apartments in the project		100	units
2	No. of residential apartments in the project		75	units
3	Carpet area of the residential apartment		70	sqm
4	Total carpet area of the residential apartments	$C2 * C3$	5250	sqm
5	value of each residential apartment		0.60	crore
6	Total value of the residential apartments	$C2 * C5$	45.00	crore
7	No. of commercial apartments in the project		25	units
8	Carpet area of the commercial apartment		30	sqm
9	Total carpet area of the commercial apartments	$C7 * C8$	750	sqm
10	Total carpet area of the project (Resi + Com)	$C4 + C9$	6000	sqm
11	Percentage completion as on 31.03.2019 [as declared to RERA or determined by chartered engineer]		20%	
12	No of residential apartments booked before transition		40	units
13	Total carpet area of the residential apartments booked before transition	$C12 * C3$	2800	sqm
14	Value of booked residential apartments	$C5 * C12$	24	crore
15	Percentage invoicing of booked residential apartments on or before 31.03.2019		20%	
16	Total value of supply of residential apartments having t.o.s. prior to transition	$C14 * C15$	4.8	crore
17	ITC to be reversed on transition, $T_x = T - T_e$			
18	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T_c + T_r$			
19	T (*see notes below)		1	crore
20	$T_c = T \times$ (carpet area of commercial apartments in the REP/ total carpet area of commercial and residential apartments in the REP)	$C19 * (C9/ C10)$	0.125	crore
21	$T_r = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$			
22	F1	$C4 / C10$	0.875	
23	F2	$C13 / C4$	0.533	
24	F3	$C16 / C14$	0.200	
25	F4	$1/ C11$	5	
26	$T_r = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$	$C19 * C22 * C23 * C24 * C25$	0.467	crore
27	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T_c + T_r$	$C26 + C20$	0.592	crore
28	ITC to be reversed on transition, $T_x = T - T_e$	$C19 - C27$	0.408	crore

\* Note:-

1. The value of T at C19 has been estimated for illustration based on weighted average tax on inputs.

2. In actual practice, the registered person shall take 'aggregate of ITC taken as declared in GSTR-3B of tax periods from 1.7.2017 or commencement of project which is later and transitional credit taken under section 140 of HGST Act' as value of T.

## Illustration 2:

Sl. No.	Details of a REP (Res + Com)			
	A	B	C	D
1	No. of apartments in the project		100	units
2	No. of residential apartments in the project		75	units
3	Carpet area of the residential apartment		70	sqm
4	Total carpet area of the residential apartments	$C2 * C3$	5250	sqm
5	value of each residential apartment		0.60	crore
6	Total value of the residential apartments	$C2 * C5$	45.00	crore
7	No. of commercial apartments in the project		25	units
8	Carpet area of the commercial apartment		30	sqm
9	Total carpet area of the commercial apartments	$C7 * C8$	750	sqm
10	Total carpet area of the project (Resi + Com)	$C4 + C9$	6000	sqm
11	Percentage completion (Pc) as on 31.03.2019 [as declared to RERA or determined by chartered engineer]		20%	
12	No of residential apartments booked before transition		40	units
13	Total carpet area of the residential apartments booked before transition	$C12 * C3$	2800	sqm
14	Value of booked residential apartments	$C5 * C12$	24	crore
15	Percentage invoicing of booked residential apartments on or before 31.03.2019		60%	
16	Total value of supply of residential apartments having t.o.s. prior to transition	$C14 * C15$	14.4	crore
17	ITC to be reversed on transition, $T_x = T - T_e$			
18	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T_c + T_r$			
19	T (*see notes below)		1	crore
20	$T_c = T \times$ (carpet area of commercial apartments in the REP/ total carpet area of commercial and residential apartments in the REP)	$C19 * (C9/ C10)$	0.125	crore
21	$T_r = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$			
22	F1	$C4 / C10$	0.875	
23	F2	$C13 / C4$	0.533	
24	F3	$C16 / C14$	0.600	
25	F4	$1/ C11$	5	
26	$T_r = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$	$C19 * C22 * C23 * C24 * C25$	1.400	crore
27	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T_c + T_r$	$C26 + C20$	1.525	crore
28	ITC to be reversed/ taken on transition, $T_x = T - T_e$	$C19 - C27$	-0.525	crore
29	$T_x$ after application of cap on % invoicing vis-a-vis Pc			
30	% completion		20%	
31	% invoicing		60%	
32	% invoicing after application of cap( $P_c + 25%$ )	$C11 + 25%$	45%	
33	Total value of supply of residential apartments having t.o.s. prior to transition	$C14 * C32$	10.80	crore
34	F3 after application of cap	$C33 / C14$	0.45	
35	$T_r = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$ (after application of cap)	$C19 * C22 * C23 * C34 * C25$	1.05	crore
36	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T_c + T_r$ (after application of cap)	$C20 + C35$	1.18	crore
37	ITC to be reversed / taken on transition, $T_x = T - T_e$ (after application of cap)	$C19 - C36$	-0.18	crore
38	$T_x$ after application of cap on % invoicing vis-a-vis Pc and payment realisation			
39	% invoicing after application of cap( $P_c + 25%$ )		45%	
40	Total value of supply of residential apartments having t.o.s. prior to transition	$C33$	10.80	crore
41	Consideration received		8.00	crore
42	Total value of supply of residential apartments having t.o.s. prior to transition after application of cap vis-a-vis consideration received	$8 \text{ cr} + 25\% \text{ of } 8 \text{ Cr}$	10.00	crore
43	F3 after application of both the caps	$C42 / C14$	0.42	
44	$T_r = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$ (after application of both the caps)	$C19 * C22 * C23 * C43 * C25$	0.97	
45	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T_c + T_r$ (after application of both the caps)	$C20 + C44$	1.10	
46	ITC to be reversed / taken on transition, $T_x = T - T_e$ (after application of both the caps)	$C19 - C45$	-0.10	crore
	* Note:-			
	1. The value of T at C19 has been estimated for illustration based on weighted average tax on inputs.			
	2. In actual practice, the registered person shall take 'aggregate of ITC taken as declared in GSTR-3B of tax periods from 1.7.2017 or commencement of project which is later and transitional credit taken under section 140 of HGST Act' as value of T.			

**Annexure II****Residential Real estate project (RREP)**

Input tax credit attributable to construction of residential and commercial portion in a Residential Real estate project (RREP), which has time of supply on or after 1st April, 2019, shall be calculated project wise for all projects which commence on or after 1st April, 2019 or ongoing projects in respect of which the promoter has not exercised option to pay central tax on construction of apartments at the rates as specified for item (ie) or (if) against serial number 3, as the case may be, in the prescribed manner, before the due date for furnishing of the return for the month of September following the end of financial year 2018-19, in the following manner:

**1. Where % completion as on 31st March, 2019 is not zero or where there is inventory in stock**

(a) Input tax credit on inputs and input services attributable to construction of residential and commercial portion in an RREP, which has time of supply on or after 1st April, 2019, may be denoted as Tx. Tx shall be calculated as under:

$$Tx = T - Te$$

Where,

- (i) T is the total ITC availed (utilized or not) on inputs and input services used in construction of the RREP from 1st July, 2017 to 31st March, 2019 including transitional credit taken on 1st July, 2017;
- (ii) Te is the eligible ITC attributable to construction of commercial portion and construction of residential portion, in the RREP which has time of supply on or before 31st March, 2019;

(b) Te shall be calculated as under:

$$Te = T * F1 * F2 * F3 * F4$$

Where, -

$$F1 = \frac{\text{Carpet area of residential and commercial apartments in the RREP}}{\text{Total carpet area of apartments in the RREP}}$$

(In case of a Residential Real Estate Project, value of "F1" shall be 1.)

$$F2 = \frac{\text{Total carpet area of residential and commercial apartment booked on or before 31st March, 2019}}{\text{Total carpet area of the residential and commercial apartment in the RREP}}$$

$$F3 = \frac{\text{Such value of supply of construction of residential and commercial apartments booked on or before 31st March, 2019 which has time of supply on or before 31st March, 2019}}{\text{Total value of supply of construction of residential and commercial apartments booked on or before 31st March, 2019}}$$

(F3 is to account for percentage invoicing of booked residential apartments)

$$F4 = \frac{1}{\% \text{ Completion of construction as on 31st March, 2019}}$$

Illustration: where one-fifth (twenty percent) of the construction has been completed, F4 shall be  $100 \div 20 = 5$ .

Explanation: "% Completion of construction as on 31st March, 2019" shall be the same as declared to the Real Estate Regulatory Authority in terms of section 4 and section 11 of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 and where the same is not required to be declared to the Real Estate Regulatory Authority, it shall be got determined and certified by an architect registered with the Council of Architecture constituted under the Architects Act, 1972 (20 of 1972) or a chartered engineer registered with the Institution of Engineers (India).

(c) The amounts 'Tx' and 'Te' shall be computed separately for input tax credit of central tax, State tax and integrated tax.

(d) Where, Tx is positive, i.e.  $Te < T$ , the registered person shall pay, by debit in the electronic credit ledger or electronic cash ledger, an amount equal to the difference between T and Te. Such amount shall form part of the output tax liability of the registered person and the amount shall be furnished in FORM GST ITC- 03.

Explanation: The registered person may file an application in FORM GST DRC- 20, seeking extension of time for the payment of taxes or any amount due or for allowing payment of such taxes or amount in installments in accordance with the provisions of section 80. The commissioner may issue an order in FORM GST DRC- 21 allowing the taxable person further time to make payment and/or to pay the amount in such monthly installments, not exceeding twenty-four, as he may deem fit.

(e) Where,  $T_x$  is negative, i.e.  $T_e > T$ , the registered person shall be eligible to take ITC on goods and services received on or after 1st April, 2019 for construction of the RREP, for which he shall not otherwise be eligible, to the extent of difference between  $T_e$  and  $T$ .

(f) Where percentage completion is zero but ITC has been availed on goods and services received for the project on or prior to 31st March, 2019, input tax credit attributable to construction of residential and commercial portion which has time of supply on or after 1st April, 2019, shall be calculated and the amount equal to  $T_x$  shall be paid or taken credit of, as the case may be, as prescribed above, with the modification that percentage completion for calculation of  $F_4$  shall be taken as the percentage completion which, as certified by an architect registered with the Council of Architecture constituted under the Architects Act, 1972 (20 of 1972) or a chartered engineer registered with the Institution of Engineers (India), can be achieved with the input services received and inputs in stock as on 31st March, 2019.

**2. Where % completion as on 31st March, 2019 is zero but invoicing has been done having time of supply before 31st March, 2019, and no input services or inputs have been received as on 31st March, 2019, “ $T_e$ ” shall be calculated as follows: -**

(a) Input tax credit on inputs and input services attributable to construction of residential and commercial portion in an RREP, which has time of supply on or before 31st March, 2019 may be denoted as  $T_e$  which shall be calculated as under,

$$T_e = T_n * F_1 * F_2 * F_3$$

Where, -

$T_n$  = Tax paid on such inputs and input services on which ITC is available under the CGST Act, received in 2019-20 for construction of residential and commercial apartments in the RREP.

$F_1$ ,  $F_2$  and  $F_3$  shall be the same as in para 1 above

(b) The registered person shall be eligible to take ITC on goods and services received on or after 1st April, 2019 for construction of residential or commercial portion in the RREP, for which he shall not otherwise be eligible, to the extent of the amount of  $T_e$ .

(c) The amount ‘ $T_e$ ’ shall be computed separately for input tax credit of central tax, State tax and integrated tax.

3. Notwithstanding anything contained in paragraph 1 or paragraph 2 above,  $T_e$  shall be determined in the following situations as under:

- (i) where percentage invoicing is more than the percentage completion and the difference between percentage invoicing (per cent. points) and the percentage completion (per cent. points) of construction is more than 25 percent points; the value of percentage invoicing shall be deemed to be percentage completion plus 25 percent. points;
- (ii) where the value of invoices issued on or prior to 31st March, 2019 exceeds the consideration actually received on or prior to 31st March, 2019 by more than 25 per cent of consideration actually received; the value of such invoices for the purpose of determination of percentage invoicing shall be deemed to be actual consideration received plus 25 per cent of the actual consideration received; and
- (iii) where, the value of procurement of inputs and input services prior to 1st April, 2019 exceeds the value of actual consumption of the inputs and input services used in the percentage of construction completed as on 31st March, 2019 by more than 25 per cent. of value of actual consumption of inputs and input services, the jurisdictional commissioner or any other officer authorized in this regard may fix the  $T_e$  based on actual per unit consumption of inputs and input services based on the documents duly certified by a chartered accountant or cost accountant submitted by the promoter in this regard, applying the accepted principles of accounting.

## Illustration 1:

SI No	Details of a residential real estate project (RREP)			
	A	B	C	D
1	No. of apartments in the project		100	units
2	No. of residential apartments in the project		100	units
3	Carpet area of the residential apartment		70	sqm
4	Total carpet area of the residential apartments	$C2 * C3$	7000	sqm
5	value of each residential apartment		0.60	crore
6	Percentage completion as on 31.03.2019 [as declared to RERA or determined by chartered engineer]		20%	
7	No of apartments booked before transition		80	units
8	Total carpet area of the residential apartment booked before transition	$C3 * C7$	5600	sqm
9	Value of booked residential apartments	$C5 * C7$	48	crore
10	Percentage invoicing of booked residential apartments on or before 31.03.2019		20%	
11	Total value of supply of residential apartments having t.o.s. prior to transition	$C9 * C10$	9.6	crore
12	ITC to be reversed on transition, $T_x = T - T_e$			
13	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$			
14	T (*see notes below)		1	crore
15	F1		1	
16	F2	$C8 / C4$	0.8	
17	F3	$C11 / C9$	0.2	
18	F4	$1 / C6$	5	
19	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$	$C14 * C15 * C16 * C17 * C18$	0.8	crore
20	ITC to be reversed on transition, $T_x = T - T_e$	$C14 - C19$	0.2	crore
	<p>*Note:-</p> <p>1. The value of T at C14 has been estimated for illustration based on weighted average tax on inputs.</p> <p>2. In actual practice, the registered person shall take 'aggregate of ITC taken as declared in GSTR-3B of tax periods from 1.7.2017 or commencement of project which is later and transitional credit taken under section 140 of HGST Act' as value of T.</p>			

## Illustration 2:

SI No	Details of a residential real estate project (RREP)			
	A	B	C	D
1	No. of apartments in the project		100	units
2	No. of residential apartments in the project		100	units
3	Carpet area of the residential apartment		70	sqm
4	Total carpet area of the residential apartments	$C2 * C3$	7000	sqm
5	value of each residential apartment		0.60	crore
6	Percentage completion as on 31.03.2019 [as declared to RERA or determined by chartered engineer]		20%	
7	No of apartments booked before transition		80	units
8	Total carpet area of the residential apartment booked before transition	$C3 * C7$	5600	sqm
9	Value of booked residential apartments	$C5 * C7$	48	crore
10	Percentage invoicing of booked residential apartments on or before 31.03.2019		60%	
11	Total value of supply of residential apartments having t.o.s. prior to transition	$C9 * C10$	28.8	crore
12	ITC to be reversed on transition, $T_x = T - T_e$			
13	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$			
14	T (*see notes below)		1	crore
15	F1		1	
16	F2	$C8 / C4$	0.8	
17	F3	$C11 / C9$	0.6	
18	F4	$1 / C6$	5	
19	Eligible ITC ( $T_e$ )= $T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$	$C14 * C15 * C16 * C17 * C18$	2.4	crore
20	ITC to be reversed on transition, $T_x = T - T_e$	$C14 - C19$	-1.4	crore
21	$T_x$ after application of cap on % invoicing vis-a-vis $P_c$			
22	% completion		20%	
23	% invoicing		60%	
24	% invoicing after application of cap( $P_c + 25\%$ )	$C6 + 25\%$	45%	
25	Total value of supply of residential apartments having t.o.s. prior to transition	$C9 * C24$	21.60	crore
26	F3 after application of cap	$C25 / C9$	0.45	
27	$T_e = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$ (after application of cap)	$C14 * C15 * C16 * C26 * C18$	1.80	crore
28	ITC to be reversed / taken on transition, $T_x = T - T_e$ (after application of cap)	$C14 - C27$	-0.80	crore
29	$T_x$ after application of cap on % invoicing vis-a-vis $P_c$ and payment realisation			
30	% invoicing after application of cap( $P_c + 25\%$ )		45%	
31	Total value of supply of residential apartments having t.o.s. prior to transition	$C25$	21.60	crore
32	consideration received		16.00	crore
33	Total value of supply of residential apartments having t.o.s. prior to transition after application of cap vis-a-vis consideration received	$16 \text{ cr} + 25\% \text{ of } 16 \text{ Cr}$	20.00	crore
34	F3 after application of both the caps	$C33 / C9$	0.42	
35	$T_e = T \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$ (after application of both the caps)	$C14 * C15 * C34 * C26 * C18$	1.67	
36	ITC to be reversed / taken on transition, $T_x = T - T_e$ (after application of both the caps)	$C14 - C35$	-0.67	crore
*Note:-				
1. The value of T at C14 has been estimated for illustration based on weighted average tax on inputs.				
2. In actual practice, the registered person shall take 'aggregate of ITC taken as declared in GSTR-3B of tax periods from 01.7.2017 or commencement of project which is later and transitional credit taken under section 140 of HGST Act' as value of T.				



**Annexure III****Illustration 1:**

A promoter has procured following goods and services [other than capital goods and services by way of grant of development rights, long term lease of land or FSI] for construction of a residential real estate project during a financial year.

Serial Number	Name of input goods and services	Percentage of input goods and services received during the financial year	Whether inputs received from registered supplier? (Y/ N)
1	Sand	10	Y
2	<b>Cement</b>	<b>15</b>	<b>N</b>
3	Steel	20	Y
4	Bricks	15	Y
5	Flooring tiles	10	Y
6	Paints	5	Y
7	Architect/ designing/ CAD drawing etc.	10	Y
8	Aluminium windows, Ply, commercial wood	15	Y

In this example, the promoter has procured 80 per cent of goods and services [other than services by way of grant of development rights, long term lease of land (against upfront payment in the form of premium, salami, development charges etc.) or FSI (including additional FSI), electricity, high speed diesel, motor spirit, natural gas], from a GST registered person. However, he has procured cement from an unregistered supplier. Hence at the end of financial year, the promoter has to pay GST on cement at the applicable rates on reverse charge basis.

**Illustration 2:**

A promoter has procured following goods and services [other than services by way of grant of development rights, long term lease of land (against upfront payment in the form of premium, salami, development charges etc.) or FSI (including additional FSI), electricity, high speed diesel, motor spirit, natural gas], for construction of a residential real estate project during a financial year.

Serial Number	Name of input goods and services	Percentage of input goods and services received during the financial year	Whether inputs received from registered supplier? (Y/ N)
1	Sand	10	Y
2	Cement	15	Y
3	Steel	20	Y
4	Bricks	15	Y
5	Flooring tiles	10	Y
6	<b>Paints</b>	<b>5</b>	<b>N</b>
7	Architect/ designing/ CAD drawing etc.	10	Y
8	<b>Aluminium windows, Ply, commercial wood</b>	<b>15</b>	<b>N</b>

In this example, the promoter has procured 80 per cent of goods and services including cement from a GST registered person. However, he has procured paints, aluminum windows, ply and commercial wood etc. from an unregistered supplier. Hence at the end of financial year, the promoter is not required to pay GST on inputs on reverse charge basis.

**Illustration 3:**

A promoter has procured following goods and services [other than services by way of grant of development rights, long term lease of land (against upfront payment in the form of premium, salami, development charges etc.) or FSI (including additional FSI), electricity, high speed diesel, motor spirit, natural gas], for construction of a residential real estate project during a financial year.

Serial Number	Name of input goods and services	Percentage of input goods and services received during the financial year	Whether inputs procured from registered supplier? (Y/ N)
1	<b>Sand</b>	<b>10</b>	<b>N</b>
2	<b>Cement</b>	<b>15</b>	<b>N</b>
3	Steel	15	Y
4	Bricks	10	Y
5	Flooring tiles	10	Y
6	Paints	5	Y
7	Architect/ designing/ CAD drawing etc.	10	Y
8	<b>Aluminium windows</b>	<b>15</b>	<b>N</b>
9	<b>Ply, commercial wood</b>	<b>10</b>	<b>N</b>

In this example, the promoter has procured 50 per cent of goods and services from a GST registered person. However, he has procured sand, cement and aluminum windows, ply and commercial wood etc. from an unregistered supplier. Thus, value of goods and services procured from registered suppliers during a financial year falls short of threshold limit of 80 per cent. To fulfill his tax liability on the shortfall of 30 per cent from mandatory purchase, the promoter has to pay GST on cement at the applicable rate on reverse charge basis. After payment of GST on cement, on the remaining shortfall of 15 per cent., the promoter shall pay tax @ 18 per cent under RCM.

**Annexure IV****FORM**

(Form for exercising one time option to pay tax on construction of apartments in a project by the promoters at the rate as specified for item (ie) or (if), against serial number 3 in the Table in this notification, as the case may be, by the 10th of May, 2019)

Reference No. \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

To \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(To be addressed to the jurisdictional Commissioner)

1. GSTIN:
2. RERA registration Number of the Project:
3. Name of the project, if any:
4. The location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the longitude and latitude of the end points of the project:
5. The number, type and the carpet area of apartments for booking or sale in the project:
6. Date of receipt of commencement certificate:

**Declaration**

1. I hereby exercise the option to pay tax on construction of apartments in the above mentioned project as under :

I shall pay tax on construction of the apartments: (put (√) in appropriate box)	<b>At the rate as specified for item (ie) or (if), against serial number 3 in the Table in this notification, as the case may be</b>	<b>At the rate as specified for item (i) or (ia) or (ib) or (ic) or (id), against serial number 3 in the Table in this notification, as the case may be</b>

2. I understand that this is a onetime option, which once exercised, shall not be allowed to be changed.
3. I also understand that invoices for supply of the service can be issued during the period from 1st April 2019 to 10th May, 2019 before exercising the option, but such invoices shall be in accordance with the option being exercised herein.

Signature \_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_

Designation \_\_\_\_\_

Place \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

SANJEEV KAUSHAL,  
Additional Chief Secretary to Government Haryana,  
Excise and Taxation Department.