



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 46/जीएसटी-2.- हरियाणा माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 19), की धारा 11 की उप-धारा (1) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये, हरियाणा के राज्यपाल, इस बात से संतुष्ट होते हुए कि ऐसा करना जनहित में आवश्यक है, परिषद् की सिफारिशों पर, इसके द्वारा, हरियाणा सरकार, आबकारी तथा कराधान विभाग, अधिसूचना संख्या 47/एसटी-2, दिनांक 30 जून, 2017 में निम्नलिखित संशोधन करते हैं, अर्थात्:-

संशोधन

हरियाणा सरकार, आबकारी तथा कराधान विभाग, अधिसूचना संख्या 47/एसटी-2, दिनांक 30 जून, 2017 में,-

(i) प्रस्तावना पैराग्राफ में, "धारा 11 की उप-धारा (1)" शब्दों, अंकों और कोष्ठकों के स्थान पर, "धारा 9 की उपधारा (3) तथा उप-धारा (4), धारा 11 की उप-धारा (1), धारा 15 की उप-धारा (5) और धारा 148" शब्द, कोष्ठक और अंक प्रतिस्थापित किये जाएंगे।

(ii) सारणी में:-

(क) क्रम संख्या 41 और उसके सामने प्रविष्टियों के पश्चात्, निम्नलिखित क्रम संख्या और उसके सामने प्रविष्टियां रखी जाएंगी, अर्थात्:-

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
"41क	शीर्ष 9972	जहां किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा समापन का प्रमाणपत्र, जहाँ अपेक्षित हो, जारी करने के, पश्चात्, या इसके प्रथम अधिभोग के पश्चात्, जो भी पहले हो, जहां संपूर्ण प्रतिफल को प्राप्त कर लिया गया हो, को छोड़कर, किसी क्रेता को पूर्णतः या अंशतः ब्रिकी किए जाने के आशय से किसी परियोजना में किसी प्रोत्साहक के द्वारा किए जा रहे आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण कार्य के लिए प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद विकास अधिकार (जिन्हें, इसमें विकास अधिकार के	शून्य	परन्तु प्रमोटर निम्नलिखित विकास अधिकार रीति में या प्लोर स्पेस इन्डेक्स (अतिरिक्त प्लोर स्पेस इन्डेक्स सहित), या दोनों के मूल्य के ऐसे अनुपात पर रिवर्स प्रभार के आधार पर, लागू दर पर उस कर का भुगतान करने के लिए दायी होगा जो समापन प्रमाणपत्र के जारी होने या परियोजना के प्रथम अधिभोग, जैसी स्थिति हो, की

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		<p>अन्तरण के रूप में निर्दिष्ट किया गया है) या फ्लोर स्पेस इन्डेक्स (अतिरिक्त फ्लोर स्पेस इन्डेक्स सहित) के अन्तरण के माध्यम से दी जाने वाली सेवाएं ।</p> <p>इस अधिसूचना के अधीन परियोजना में आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के लिए उपलब्ध माल और सेवा कर से छूट की राशि की गणना निम्नानुसार की जाएगी:-</p> <p>[परियोजना के निर्माण कार्य हेतु (विकास अधिकार का अन्तरण या फ्लोर स्पेस इन्डेक्स (अतिरिक्त फ्लोर स्पेस इन्डेक्स सहित) या दोनों पर भुगतान हेतु माल और सेवा कर] x (परियोजना के आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट क्षेत्र ÷ परियोजना के आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कुल कार्पेट क्षेत्र)</p>		<p>तिथि को बुक नहीं होने के कारण शेष रहने वाले आवासीय अपार्टमेंट अधिरोपणीय हो :-</p> <p>[मान लीजिए यहां छूट न दी गई हो परियोजना के आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण हेतु विकास के अधिकार का अन्तरण या फ्लोर स्पेस इन्डेक्स (अतिरिक्त फ्लोर स्पेस इन्डेक्स सहित) या दोनों पर भुगतान की जाने वाला माल और सेवा कर] x (परियोजना के उन आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट क्षेत्र, जो समापन प्रमाणपत्र जारी किए जाने या प्रथम अधिभोग की तिथि को बुक नहीं होने के कारण शेष रह गए थे :-</p> <p>परियोजना के आवासीय अपार्टमेंट का कुल कार्पेट क्षेत्र):</p> <p>परन्तु यह और कि इसमें दिए गए उपरोक्त प्रथम परंतुक के अनुसार भुगतान किए जाने वाला कर अफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 0.5 प्रतिशत और उन आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 2.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा जो अफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट्स से भिन्न हैं और जो समापन प्रमाणपत्र के जारी होने या प्रथम अधिभोग की तिथि को बुक नहीं होने के कारण शेष रह गए थे :-</p> <p>उपरोक्त संगणित विकास के अधिकार या फ्लोर स्पेस इन्डेक्स या दोनों के उक्त भाग पर राज्य कर का भुगतान करने का दायित्व, परियोजना के समापन प्रमाणपत्र या प्रथम अधिभोग, जैसी भी स्थिति हो, जो भी पहले हो, की तिथि को उत्पन्न होगा।</p>
41ख	शीर्ष 9972	<p>जहाँ किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा समापन प्रमाण पत्र, जहाँ अपेक्षित हो, जारी करने के पश्चात् या इसके प्रथम अधिभोग के पश्चात्, जो भी पहले हो, जहाँ सम्पूर्ण प्रतिफल को प्राप्त कर लिया गया हो, को छोड़कर, किसी क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बिक्री किए जाने के आशय से परियोजना में किसी प्रोत्साहक के द्वारा किए जा रहे आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण कार्य हेतु प्रथम अप्रैल, 2019 को या उसके बाद, 30 वर्ष या इससे अधिक के दीर्घकालिक पट्टे पर देने के माध्यम से दी जाने वाली सेवा के संबंध में भुगतान योग</p>	शून्य	<p>परन्तु प्रमोटर निम्नलिखित रीति में भूमि के दीर्घकालिक पट्टे पर भुगतान की जाने वाली अग्रिम अपक्रंट राशि (जिसे प्रीमियम, सालामी, लागत, मूल्य, विकास प्रभार या अन्य किसी भी नाम से ज्ञात हो) के ऐसे अनुपात पर रिवर्स प्रभार के आधार पर लागू दर पर उस कर का भुगतान करने के लिए दायी होगा जो समापन प्रमाणपत्र के जारी होने</p>

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		<p>अग्रिम राशि (जिसे प्रीमियम, सलामी, लागत, मूल्य, विकास प्रभार या अन्य किसी भी नाम से ज्ञात हो)।</p> <p>इस अधिसूचना के अधीन परियोजना में आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के लिए उपलब्ध माल और सेवा कर से छूट की राशि की गणना निम्नानुसार की जाएगी:—</p> <p>[परियोजना के निर्माण कार्य हेतु भूमि को दीर्घकाल तक पट्टे पर दिए जाने पर भुगतान योग्य अग्रिम राशि (जिसे प्रीमियम, सलामी, लागत, मूल्य, विकास प्रभार या अन्य किसी भी नाम से ज्ञात हो) पर भुगतानयोग माल और सेवा कर] x (परियोजना के आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट क्षेत्र ÷ परियोजना के आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कुल कार्पेट क्षेत्र)</p>		<p>या परियोजना के प्रथम अधिभोग, जैसी स्थिति हो, की तिथि को बुक नहीं होने के कारण शेष रहने वाले आवासीय अपार्टमेंटों पर अधिरोपणीय हो :—</p> <p>[मान लीजिए यहां छूट न दी गई हो तो परियोजना के आवासीय अपार्टमेंट्स के निर्माण हेतु भूमि के दीर्घकालिक पट्टे पर देने के लिए अग्रिम राशि (जिसे प्रीमियम, सलामी, लागत, मूल्य, विकास प्रभार या अन्य किसी भी नाम से ज्ञात हो पर भुगतान योग्य माल और सेवा कर] x (समापन प्रमाणपत्र के जारी होने या प्रथम अधिभोग की तिथि को बुक नहीं होने के कारण शेष रहने वाले आवासीय अपार्टमेंट्स ÷ परियोजना में आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट क्षेत्र):</p> <p>परन्तु यह और कि इसमें दिए गए उपरोक्त प्रथम परंतुक के अनुसार भुगतान किए जाने वाला कर अफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 0.5 प्रतिशत और उन आवासीय अपार्टमेंट के मूल्य के 2.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा जो अफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट से भिन्न हैं और जो समापन प्रमाणपत्र के जारी होने या प्रथम अधिभोग की तिथि को बुक नहीं होने के कारण शेष रह गए थे ।</p> <p>दीर्घकालिक पट्टे पर दी गई भूमि के लिए भुगतान की गई अग्रिम राशि (जिसे प्रीमियम, सलामी, लागत, मूल्य, विकास प्रभार या अन्य किसी भी नाम से ज्ञात हो) के उक्त भाग पर, जिसकी ऊपर गणना की गई है, राज्य कर का भुगतान करने का दायित्व, परियोजना के समापन प्रमाणपत्र या प्रथम अधिभोग, जैसी भी स्थिति हो, जो भी पहले हो, की तिथि से उत्पन्न होगा।”;</p>

(iii) पैराग्राफ 1 के पश्चात्, निम्नलिखित पैराग्राफ रखे जाएंगे, अर्थात् :—

“1क. आवासीय या वाणिज्यिक अपार्टमेंट के रूप में प्रतिफल के लिए प्रोत्साहक को किसी व्यक्ति द्वारा विकास अधिकार या फ्लोर स्पेस इन्डेक्स के अंतरण के माध्यम से दी जाने वाली सेवा की प्रदाय के मूल्य को उस मूल्य के बराबर माना जाएगा, जो प्रोत्साहक द्वारा किसी स्वतंत्र क्रेता से उसी प्रकार के अपार्टमेंट के लिए उस नजदीकी तिथि को प्रभारित किया गया होगा, जिस तिथि को ऐसे विकास अधिकार या फ्लोर स्पेस इन्डेक्स का अंतरण ऐसे प्रोत्साहक को किया गया हो।

- 1ख. समापन प्रमाणपत्र के जारी करने या प्रथम अधिभोग, जैसी भी स्थिति हो, की तिथि को बुक नहीं होने के कारण शेष रहने वाले आवासीय या वाणिज्यिक अपार्टमेंट के भाग के मूल्य को उस मूल्य के बराबर माना जाएगा, जो समापन प्रमाणपत्र को जारी करने या प्रथम अधिभोग, जैसी भी स्थिति हो, की तिथि को ऐसे प्रोत्साहक द्वारा उसी प्रकार के अपार्टमेंट का मूल्य लिया गया हो ।”;
- (iv) व्याख्या से संबंधित पैराग्राफ 3 में, खण्ड (iv) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड रखे जाएंगे, अर्थात्:-
- “(v) “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 ;
- (vi) “अफोर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट” का वही अर्थ होगा जो इसे हरियाणा सरकार, आबकारी तथा कराधान विभाग, अधिसूचना संख्या 46/एसटी-2, दिनांक 30 जून, 2017, में दिया गया हो ;
- (vii) “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 ;
- (viii) “परियोजना” शब्द का वही अर्थ होगा, जो इसे भू-सम्पदा परियोजना या आवासीय भू-सम्पदा परियोजना में दिया गया हो ;
- (ix) “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 (यड) में दिया गया हो ;
- (x) “आवासीय भू-सम्पदा परियोजना” शब्द का अर्थ है, भू-सम्पदा परियोजना जिसमें किसी वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कारपेट क्षेत्र उस भू-सम्पदा परियोजना के सभी अपार्टमेंट्स के कुल कारपेट क्षेत्र के 15 प्रतिशत से अधिक न हो ;
- (xi) “कारपेट 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 ;
- (xii) “परियोजना के समापन प्रमाण-पत्र जारी करने या प्रथम अधिभोग की तिथि को बुक किया गया कोई अपार्टमेंट” का अर्थ होगा कोई अपार्टमेंट, जो निम्नलिखित सभी तीन शर्तों को पूरा करता हो, अर्थात्:-
- (क) अपार्टमेंट निर्माण की सेवा के प्रदाय की हिस्से का प्रदाय का समय उक्त तिथि को या उससे पहले का है; तथा
- (ख) उक्त तिथि को या उससे पहले पंजीकृत व्यक्ति के बैंक खाते में कम से कम एक किस्त के बराबर प्रतिफल जमा करवा दिया गया हो;
- (ग) उक्त तिथि को अथवा उससे पहले अपार्टमेंट का आवंटन-पत्र या बिक्री करार या उसकी बुकिंग के साक्ष्य के रूप में कोई अन्य समरूप दस्तावेज हो ;
- (xiii) “फ्लोर स्पेस इन्डेक्स” शब्द का वही अर्थ होगा जो 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 ।

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

HARYANA GOVERNMENT
EXCISE AND TAXATION DEPARTMENT

Notification

The 31st March, 2019

No. 46/GST-2.—In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 11 of the Haryana Goods and Services Tax Act, 2017 (19 of 2017), the Governor of Haryana, on being satisfied that it is necessary in the public interest so to do, on the recommendations of the Council, hereby makes the following amendments in the Haryana Government, Excise and Taxation Department, notification No.47/ST-2, dated the 30th June, 2017, namely:-

Amendment

In the Haryana Government, Excise and Taxation Department, Notification No. 47/ST-2, dated the 30th June, 2017,-

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

(ii) in the Table, -

(a) under column (1), (2), (3),(4) and (5), after serial number 41, and entries thereagainst, the following serial numbers and entries thereagainst shall be inserted, namely: -

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
“41A	Heading 9972	Service by way of transfer of development rights (herein refer TDR) or Floor Space Index (FSI) (including additional FSI) on or after 1st April, 2019 for construction of residential apartments by a promoter in a project, intended for sale to a buyer, wholly or partly, except where the entire consideration has been received after issuance of completion certificate, where required, by the competent authority or after its first occupation, whichever is earlier. The amount of GST exemption available for construction of residential apartments in the project under this notification shall be calculated as under: [GST payable on TDR or FSI(including additional FSI) or both for construction of the project]x(carpet area of the residential apartments in the project ÷ Total carpet area of the residential and commercial apartments in the project)	Nil	Provided that the promoter shall be liable to pay tax at the applicable rate, on reverse charge basis, on such proportion of value of development rights, or FSI (including additional FSI), or both, as is attributable to the residential apartments, which remain un-booked on the date of issuance of completion certificate, or first occupation of the project, as the case may be, in the following manner - [GST payable on TDR or FSI(including additional FSI) or both for construction of the residential apartments in the project but for the exemption contained herein]x (carpet area of the residential apartments in the project which remain un- booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation ÷ Total carpet area of the residential apartments in the project) Provided further that tax payable in terms of the first proviso hereinabove shall not exceed 0.5 per cent of the value in case of affordable residential apartments and 2.5 per cent of the value in case of residential apartments other than affordable residential apartments remaining un- booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation The liability to pay state tax on the said portion of the development rights or FSI, or both, calculated as above, shall arise on the date of completion or first occupation of the project, as the case may be, whichever is earlier.
41B	Heading 9972	Upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) payable in respect of service by way of granting of long term lease of thirty	Nil	Provided that the promoter shall be liable to pay tax at the applicable rate, on reverse charge basis, on such proportion of upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		<p>years, or more, on or after the 1st April, 2019, for construction of residential apartments by a promoter in a project, intended for sale to a buyer, wholly or partly, except where the entire consideration has been received after issuance of completion certificate, where required, by the competent authority or after its first occupation, whichever is earlier.</p> <p>The amount of GST exemption available for construction of residential apartments in the project under this notification shall be calculated as under:</p> <p>[GST payable on upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) payable for long term lease of land for construction of the project]x(carpet area of the residential apartments in the project ÷ Total carpet area of the residential and commercial apartments in the project).</p>		<p>name) paid for long term lease of land, as is attributable to the residential apartments, which remain un- booked on the date of issuance of completion certificate, or first occupation of the project, as the case may be, in the following manner -</p> <p>[GST payable on upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) payable for long term lease of land for construction of the residential apartments in the project but for the exemption contained herein]x(carpet area of the residential apartments in the project which remain un- booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation ÷ Total carpet area of the residential apartments in the project);</p> <p>Provided further that the tax payable in terms of the first proviso shall not exceed 0.5 per cent. of the value in case of affordable residential apartments and 2.5 per cent of the value in case of residential apartments other than affordable residential apartments remaining un- booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation.</p> <p>The liability to pay state tax on the said proportion of upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) paid for long term lease of land, calculated as above, shall arise on the date of issue of completion certificate or first occupation of the project, as the case may be.</p>

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

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

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

- (iv) in paragraph 3 relating to Explanation, after clause (iv), the following clauses shall be added, namely: -
- “(v) The term “apartment” shall have the same meaning as assigned to it in clause (e) under section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2017).
- (vi) The term “affordable residential apartment” shall have the same meaning as assigned to it in the Haryana Government, Excise and Taxation Department, notification No. 46/ST-2, dated the 30th June, 2017, as amended.
- (vii) The term “promoter” shall have the same meaning as assigned to it in clause (zk) under section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016).
- (viii) The term “project” shall mean a Real Estate Project or a Residential Real Estate Project.
- (ix) the term “Real Estate Project (REP)” shall have the same meaning as assigned to it in clause (zn) under section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016).
- (x) The term “Residential Real Estate Project (RREP)” shall mean a REP in which the carpet area of the commercial apartments is not more than 15 per cent of the total carpet area of all the apartments in the REP;
- (xi) The term “carpet area” shall have the same meaning as assigned to it clause (k) under section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016).
- (xii) “an apartment booked on the date of issuance of completion certificate or first occupation of the project” shall mean an apartment which meets all the following three conditions, namely-
- (a) part of supply of construction of the apartment service has time of supply on or before the said date; and
 - (b) consideration equal to at least one installment has been credited to the bank account of the registered person on or before the said date; and
 - (c) an allotment letter or sale agreement or any other similar document evidencing booking of the apartment has been issued on or before the said date.
- (xiii) “Floor Space Index (FSI)” shall mean the ratio of a building’s total floor area (gross floor area) to the size of the piece of land upon which it is built.”
2. This notification shall come into force on the 1st day of April, 2019.

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