

पत्र संख्या— 636

/एस0टी0एफ0,गु0/रेरा/2024-25/राज्य कर,

प्रेषक,

आयुक्त,

राज्य कर, उत्तर प्रदेश।

सेवा में,

सचिव,

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (Real Estate Regulatory Authority),

लखनऊ।

लखनऊ: दिनांक: 01 अक्टूबर, 2024

विषय : भू-सम्पदा परियोजनाओं के प्रमोटर्स (विकासकर्ताओं) द्वारा आवंटियों से जमा करायी जाने वाली जीएसटी के दरों की पुष्टि के संबंध में।

महोदय,

कृपया अपने कार्यालय के उपरोक्त विषयक पत्र संख्या-10545 दिनांक 27.07.2024 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसके द्वारा भू-सम्पदा क्षेत्र में जी0एस0टी0 के दरों के संबंध में स्थिति स्पष्ट करने हेतु अनुरोध किया गया है।

उपरोक्त पत्र में उल्लिखित 2 बिन्दुओं पर विधिक स्थिति से अवगत कराने हेतु निवेदन किया गया है जिसके सम्बंध में उत्तर निम्नवत् है:-

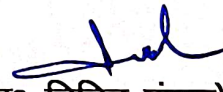
बिन्दु संख्या-1 के सम्बंध में अवगत कराना है कि नोटिफिकेशन नम्बर 11/2017 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 28.06.2017 तथा नोटिफिकेशन नम्बर-3/2019 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 29.03.2019 के प्रावधानों के अनुसार अंकित करते हुए तालिका पत्र के साथ संलग्न कर प्रेषित की जा रही है। जी0एस0टी0 की दरे समय-समय पर जी0एस0टी0 काउंसिल के द्वारा परिवर्तित की जाती है अतः जी0एस0टी0 काउंसिल के द्वारा रियल एस्टेट में जी0एस0टी0 की दरों में परिवर्तन भविष्य में किया जा सकता है।

बिन्दु संख्या-2 के सम्बंध में अवगत कराना है कि दिनांक 01.04.2019 के पूर्व से चल रही परियोजनाओं के सापेक्ष प्रमोटर तथा विकासकर्ता के द्वारा जी0एस0टी0 अधिनियम के अन्तर्गत अधिकृत कर निर्धारण अधिकारी के समक्ष मैनुअली प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए नोटिफिकेशन नम्बर 11/2017 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 28.06.2017 के अनुसार लागू दरों का विकल्प चुना जा सकता है। यदि उसके द्वारा कोई प्रार्थना पत्र दाखिल नहीं किया जाता है तो (नोटिफिकेशन नम्बर-3/2019 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 29.03.2019 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार) दिनांक 01.04.2019 से प्रभावी नयी दरों के अनुसार कर जमा किया जाना अपेक्षित है। यदि एक बार किसी प्रमोटर ने किसी प्रोजेक्ट के सापेक्ष पुरानी दरो के अनुसार कर जमा करने का विकल्प चुन लिया है तो उसके द्वारा नई करों के दर का विकल्प नहीं चुना जा सकता है।

कृपया उपरोक्तानुसार आख्या सूचनार्थ प्रेषित की जा रही है।

संलग्नक: उपरोक्तानुसार।

भवदीय,


(डा0 नितिन बंसल) 30/9/24

आयुक्त,

राज्य कर, उत्तर प्रदेश।

जीएसटी के तहत रियल एस्टेट कराधान

क्र० सं०	परियोजना/भवन/निर्माण का प्रकार	जीएसटी दर 01.04.2019 से पहले	जीएसटी दर 1.04.2019 से	टिप्पणी
1.	निर्मित फ्लैट/प्रोजेक्ट की बिक्री, जमीन/प्लॉट की बिक्री *पूर्णता प्रमाण पत्र या प्रथम अधिभोग प्रमाण पत्र निर्दिष्ट स्थानीय प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जाना चाहिए	निल	निल	फ्लैट का पूर्ण भुगतान निर्माण के पूर्व प्राप्त होना चाहिए।
2.	एफॉर्डेबल अपार्टमेंट/अपार्टमेंट की बिक्री	8% निम्नलिखित योजनाओं के लिए (जैसे- जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन या राजीव आवास योजना, ईडब्ल्यूएस/एल आईजी/एमआई जी, ईडब्ल्यूएस, पीएमएवाई या किसी राज्य सरकार की आवास योजना, आवासीय परिसर मुख्य रूप से स्वयं के उपयोग के लिए या अपने कर्मचारियों के लिये)	1% ● केवल वे परियोजनाएँ जो 01.04.2019 को या उसके बाद शुरू होंगी। ● वे परियोजनाएँ जो शुरू हो चुकी हैं लेकिन कोई बुकिंग नहीं मिली है ● यदि परियोजना निर्माणाधीन है तो बिल्डर को प्रत्येक परियोजना के लिए पुरानी दर पर जीएसटी का भुगतान करने का विकल्प प्रस्तुत करना होगा। ● एक बार किसी परियोजना के लिए विकल्प देने के बाद उसे बदला नहीं जा सकता। ● यदि कोई विकल्प नहीं दिया जाता है तो नई दरों को माना जाएगा।	दिनांक 01-04-2019 से एफॉर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट को निम्न प्रकार परिभाषित किया गया है- महानगरीय शहरों (जैसे बंगलुरु, चेन्नई, दिल्ली, नोएडा, ग्रेटर नोएडा, गाजियाबाद, गुडगांव, फरीदाबाद, हैदराबाद, कोलकाता और मुंबई) में कारपेट एरिया 60 वर्ग मीटर और अन्य शहरों में 90 वर्ग मीटर और ली जाने वाली कुल राशि 45 लाख रुपये से अधिक नहीं है। ● यदि बिल्डर द्वारा आईटीसी का लाभ उठाया जाता है तो इसका लाभ खरीदार को दिया जाना चाहिए।
3.	अन्य आवासीय परियोजनाएँ (एफॉर्डेबल आवास परियोजनाओं के रूप में वर्गीकृत नहीं)	12%	5%	

4.	वाणिज्यिक अपार्टमेंट - दुकानें, गोदाम, कार्यालय, आदि जो आवासीय रियल एस्टेट परियोजना (RREP) में है	18%	5%	*RREP- आवासीय रियल एस्टेट परियोजना जहां आरईपी में वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया परियोजना में सभी अपार्टमेंट के कुल कार्पेट एरिया का 15% से अधिक नहीं है
5.	रियल एस्टेट परियोजना (REP) में वाणिज्यिक अपार्टमेंट - दुकानें, गोदाम, कार्यालय आदि	18%	12%	
6.	विकास अधिकारों का हस्तांतरण(TDR)/FSI/निर्मित आवासीय अपार्टमेंट के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि का दीर्घकालिक पट्टा(लीज)	करमुक्त	करमुक्त	
7.	विकास अधिकारों का हस्तांतरण(TDR)/एफएसआई(FSI)/वाणिज्यिक परियोजनाओं के निर्माण के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि का दीर्घकालिक पट्टा(लीज)	18%	18%	कर का भुगतान प्रमोटर द्वारा किया जाना है
8.	वर्क्सकॉन्ट्रैक्टर के द्वारा एफार्डेबल आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के लिए प्रमोटर को कार्य अनुबंध के अन्तर्गत किया जा रहा है।	12%	12%	
9.	वर्क्सकॉन्ट्रैक्टर के द्वारा किसी प्रमोटर को अन्य आवासीय अपार्टमेंट या वाणिज्यिक अपार्टमेंट के निर्माण के लिए कार्य अनुबंध अन्तर्गत किया जा रहा है।	18%	18%	

REAL ESTATE TAXATION UNDER GST

SL NO	TYPE OF PROJECT/BUILDING/ CONSTRUCTION	GST RATE BEFORE 01.04.2019	GST RATE FROM 1.04.2019	REMARKS
1.	Sale of a constructed building/complex ready to move in flat or any land *Completion certificate or First occupancy certificate must be provided by specified local authority	No GST	No GST	<ul style="list-style-type: none"> The payment must have been received after construction is complete.
2.	Sale of *affordable Apartments/ Apartments	8% For mentioned schemes under following Schemes - 1. Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission or Rajiv Awas Yojana 2. In-situ redevelopment of existing slums under the Housing for All (Urban) Mission/Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) 3. Beneficiary led individual house construction/enhancement" under the Housing for All (Urban) Mission/Pradhan Mantri Awas Yojana 4. Economically Weaker Section (EWS) houses" constructed under the Affordable Housing 5. Credit Linked Subsidy Scheme for EWS/LIG/MIG 6. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house under scheme framed by Ministry of	1% -Only those projects which start on or after 01.04.2019. -Projects which have started but no booking was received <ul style="list-style-type: none"> If project is under construction builder must have submitted option to pay GST on old rate for each of the project. Once option is exercised for a project it cannot be changed. In case no option is exercised new rates will be deemed to be opted. 	*Affordable residential apartment- carpet area 60 sqm in metropolitan cities (viz Bengaluru, Chennai, Delhi, Noida, Greater Noida, Ghaziabad, Gurgaon, Faridabad, Hyderabad, Kolkata and Mumbai) and 90 sqm in other towns and cities and gross amount charged is not more than Rs 45 Lakhs. <ul style="list-style-type: none"> If ITC is availed by builder benefit must be passed on to buyer.

		<p>Housing and Urban Poverty Alleviation, Government of India</p> <p>7. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house under the Housing for All (Urban) Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government;</p> <p>8. Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status</p> <p>9. A residential complex predominantly meant for self-use or the use of their employees or other persons specified in paragraph 3 of the Schedule III</p>		
3.	Other Residential projects (not categorised as affordable housing projects)	12%	5%	
4.	Commercial Apartments – shops, godowns, offices, etc. constructed in *Residential Real Estate Project (RREP)	18%	5%	*RREP- Residential Real Estate Project where in REP the carpet area of commercial apartments is not more than 15% of total carpet area of all apartments in project
5.	Commercial Apartments – shops, godowns, offices, etc.in Real Estate Project (REP)	18%	12%	
6.	Transfer of Development Rights/FSI/Long term lease of land used for constructed residential apartments	Exempt	Exempt	
7.	Transfer of Development Rights/FSI/Long term lease of land used for construction of	18%	18%	• Tax is to be paid by Promoter

commercial projects				
9	Where a contractor provides Works Contract Service to a promoter for building of affordable residential apartment	12%	12%	
10	Where a contractor provides Works Contract Service to a promoter for building of other than affordable residential apartment or commercial apartments	18%	18%	