



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

8 चैत्र 1940 (श10)

(सं० पटना 509) पटना, शुक्रवार, 29 मार्च 2019

वाणिज्य कर विभाग

अधिसूचना

29 मार्च 2019

अधिसूचना संख्या 3/2019—राज्य कर (दर)

एस० ओ० 77, दिनांक 29 मार्च 2019—बिहार माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 12) 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 तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुये बिहार राज्यपाल, जीएसटी परिषद की सिफारिशों के आधार पर और इस बात से संतुष्ट होते हुये कि ऐसा करना जनहित में आवश्यक है, एतदद्वारा, वाणिज्य-कर विभाग की अधिसूचना संख्या 11/2017—राज्य कर (दर), दिनांक 29 जून, 2017, जिसे बिहार गजट असाधारण अंक संख्या-554, दिनांक 29 जून, 2017 द्वारा प्रकाशित किया गया था, में और आगे भी निम्नलिखित संशोधन करते हैं, यथा :-

उक्त अधिसूचना में, -

(i) प्रस्तावना में,

- शब्द, अंक और संकेत “उपधारा (1), ,”, के पश्चात शब्द, अंक और संकेत “उप-धारा (3) और उप-धारा (4)” को जोड़ा जायेगा;
- शब्द और अंक “धारा 15 की उप-धारा (5)” के बाद आने वाले शब्द “और” के स्थान पर संकेत “;” को प्रतिस्थापित किया जायेगा
- शब्द और अंक “धारा (16)”, शब्द और अंक “और धारा 148” को अंतःस्थापित किया जायेगा;

(ii) सारणी में , -

- (a) क्रम संख्या 3 के समक्ष, मद (i), और कालम (3), (4) और (5) में दी गयी उससे संबन्धित प्रविष्टियों के स्थान पर निम्नलिखित क्रम संख्या और उससे संबन्धित प्रविष्टियों को प्रतिस्थापित किया जायेगा, यथा,-

सारणी

(3)	(4)	(5)
<p>“(i) उस स्थिति को छोड़कर जहां कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता 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 रेजीडेंशियल प्रोजेक्ट (एतश्मिन पश्चात जिसे आर आर ई पी से संदर्भित किया गया है), जो कि 01.04.2019 से शुरू हुई हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रमोटर के द्वारा किये जाने वाले ‘अफोर्डेबल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट का निर्माण, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (ie) या (if) जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर राज्य कर के भुगतान के विकल्प का चयन विनिर्दिष्ट रूप से नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>	<p>0.75</p>	<p>बशर्ते कि कालम (4) में विनिर्दिष्ट राज्य कर का भुगतान इलेक्ट्रॉनिक कैश लेजर में डेबिट करके नकद रूप में करना होगा;</p> <p>बशर्ते 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 विनिर्दिष्ट सीमा को छोड़ कर, इस सेवा की आपूर्ति में प्रयुक्त माल एवं सेवा पर भारित इनपुट टैक्स की क्रेडिट न ली गयी हो;</p> <p>बशर्ते और भी कि, जहां कोई पंजीकृत व्यक्ति (भू-स्वामी- प्रमोटर) जो किसी प्रमोटर (डेवलपर-प्रमोटर) को पूर्णतः या अंशतः, अपार्टमेंट के निर्माण के रूप में किसी प्रतिफल के एवज में, डेवलपरमेंट राइट या एफ एस आई (अतिरिक्त एफ एस आई समेत) का अंतरण करता है, -</p>
<p>(ia) उस स्थिति को छोड़कर जहांकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता 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 रेजीडेंशियल प्रोजेक्ट (एतश्मिन पश्चात जिसे आर आर ई पी से संदर्भित किया गया है) , जो कि 01.04.2019 से शुरू हुयी हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रमोटर के द्वारा किये जाने वाले ‘अफोर्डेबल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट से भिन्न रेजीडेंशियल अपार्टमेंट्स का निर्माण, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (ie) या (if) जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर राज्य कर के भुगतान के विकल्प का चयन विनिर्दिष्ट रूप से नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>	<p>3.75</p>	<p>i- डेवलपर- प्रमोटर भू-स्वामी- प्रमोटर को अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति पर कर का भुगतान करेगा, और</p> <p>ii- ऐसा भू-स्वामी- प्रमोटर उस टैक्स कि क्रेडिट का हकदार होगा जो कि उस पर किसी डेवलपर -प्रमोटर के द्वारा उसको अपार्टमेंट के निर्माण की गयी आपूर्ति पर उस डेवलपर-प्रमोटर के द्वारा लगाया गया हो, बशर्ते कि यदि भू-स्वामी- प्रमोटर पूर्णता का प्रमाण-पत्र जारी किए जाने या प्रथम कब्जे, जो भी पहले हो, के पहले ऐसे अपार्टमेंट कि और भी आपूर्ति करता हो, और उनपर उतना कर अदा करता हो जो कि ऐसे अपार्टमेंट के निर्माण पर उसके द्वारा भुगतान किए गए कर से की राशि से कम न हो।</p>
<p>(ib) उस स्थिति को छोड़कर जहांकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया हो, उसके या प्रथम कब्जे, दोनों में जो भी</p>	<p>3.75</p>	<p>[स्पष्टीकरण - i. “डेवलपर-प्रमोटर” से अभिप्राय ऐसे प्रमोटर से है</p>

<p>पहले हो, के बाद सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त किया गया हो, किसी क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बेचे जाने के आशय से किसी रेजीडेंशियल प्रोजेक्ट (एतश्मिन पश्चात जिसे आर आर ई पी से संदर्भित किया गया है), जो कि 01.04.2019 से शुरू हुयी हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रमोटर के द्वारा किये जाने वाले वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स (दुकाने, कार्यालय, गोदाम, आदि) का निर्माण, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (ie) या (if) जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर राज्य कर के भुगतान के विकल्प का चयन विनिर्दिष्ट रूप से नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>		<p>जो कि विक्री के उद्देश्य से कि अपार्टमेंट का निर्माण करता है या किसी भवन को अपार्टमेंट में बदलता है या किसी प्लॉट को विकसित करता है ”;</p> <p>ii. भू- स्वामी - प्रमोटर से अभिप्राय ऐसे प्रमोटर से है जो कि किसी अपार्टमेंट के निर्माण के लिए किसी डेवलपर- प्रमोटर को भूमि/ डेवलपमेंट राइट/ एफ एस आई का अंतरण करता है और ऐसे अंतरित अधिकार के एवज में निर्मित अपार्टमेंट प्राप्त करता है और स्वतंत्र रूप ए ऐसे अपार्टमेंट्स को क्रेताओं को बेचता है।</p>
<p>(ic) उस स्थिति को छोड़कर जहांकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया हो, उसके या प्रथम कब्जे, दोनों में जो भी पहले हो, के बाद सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर लिया गया हो, किसी क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बेचे जाने के आशय से आर आर ई पी से भिन्न किसी रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (एतश्मिन पश्चात जिसे आर ई पी से संदर्भित किया गया है), जो कि 01.04.2019 से शुरू हुयी हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रमोटर के द्वारा किये जाने वाले वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स (दुकाने, कार्यालय, गोदाम, आदि) का निर्माण, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (ie) या (if) जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर राज्य कर के भुगतान के विकल्प का चयन विनिर्दिष्ट रूप से नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>	<p>0.75</p>	<p>बशर्ते कि ऐसा पंजीकृत व्यक्ति, एलेक्ट्रॉनिक क्रेडिट लेजर या एलेक्ट्रॉनिक कैश लेजर में डेबिट करके, ऐसे निर्माण पर लागू इनपुट टैक्स क्रेडिट के बराबर कि राशि का भुगतान करेगा, जिसकी आपूर्ति का समय 01.04.2019 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 विनिर्दिष्ट तरीके से होगी;</p> <p>बशर्ते और भी कि, सेवाओं की आपूर्ति में प्रयुक्त होने वाली इनपुट और इनपुट सेवाओं [उन सेवाओं से भिन्न जो डेवलपमेंट राइट, दीर्घ काल तक भूमि को पत्ते पर देकर (प्रीमियम, सलामी, डेवलपमेंट चार्ज आदि, के रूप में अपफ्रंट पेमेंट के एवज में) या एफ एस आई (अतिरिक्त एफएसआई समेत), बिजली, हाई-स्पीड डीज़ल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस को उपलब्ध कराकर दी जाती हैं], का अस्सी प्रतिशत केवल पंजीकृत आपूर्तिकर्ताओं से प्राप्त करना होगा;</p>
<p>(id) उस स्थिति को छोड़कर जहांकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता 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 रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (एतश्मिन पश्चात जिसे आर ई पी से संदर्भित किया गया है), जो कि 01.04.2019 से शुरू हुयी हो या किसी चालू आरआरईपी में किसी प्रमोटर के द्वारा किये जाने वाले एफोर्डेबल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट्स से भिन्न रेजीडेंशियल अपार्टमेंट्स का निर्माण, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट के निर्माण पर नीचे दिए गए मद (ie) या (if) जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर राज्य कर के भुगतान के विकल्प का चयन विनिर्दिष्ट रूप</p>	<p>3.75</p>	<p>बशर्ते कि किसी वित्तीय वर्ष में (पूर्णता प्रमाण पत्र के जारी के जाने या प्रथम कब्जे, जो भी पहले हो, तक के हिस्से तक) पंजीकृत आपूर्तिकर्ताओं से प्राप्त इनपुट या इनपुट सेवाओं का मूल्य उक्त 80% के थ्रेशोल्ड से कम होता है, तो प्रमोटर 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 इसक भुगतान रिवर्स चार्ज आधार पर अठारह प्रतिशत कि दर से करना होगा और उसपर बिहार माल और</p>

<p>से नहीं किया है। (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे))</p>	<p>सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 12) के सभी प्रावधान उसी प्रकार लागू होंगे मानो कि वह ऐसी वस्तुओं या सेवाओं या दोनों के संबंध में कर का भुगतान करने का दायी व्यक्ति हो; बशर्ते और भी कि, उपर्युक्त में निहित किन्हीं भी बात के बावजूद, जहां सीमेंट को किसी गैर-पंजीकृत व्यक्ति से लिया जाता है, वहाँ प्रमोटर को रिवर्स चार्ज के आधार पर ऐसे सीमेंट पर लागू दर से कर का भुगतान करना पड़ेगा और उस पर बिहार माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 12) के सभी प्रावधान उसी प्रकार लागू होंगे मानो कि वह व्यक्ति ऐसे सीमेंट की आपूर्ति पर कर देने का दायी हो; (कृपया अनुबंध III में दिये गए दृष्टांत देखें) स्पष्टीकरण. - 1. प्रमोटर पंजीकृत और गई-पंजीकृत आपूर्तिकर्ताओं सभी आंतरिक आपूर्तियों का प्रोजेक्टवार लेख-जोखा रखेगा और वित्तीय वर्ष के अंत में कर में रह गयी कमी की गणना करेगा और उसे विनिर्दिष्ट रूप से एलेक्ट्रॉनिक रूप में वित्तीय वर्ष के तत्काल बाद आने वाली तिमाही में कामन पोर्टल पर डालेगा। गैर-पंजीकृत व्यक्ति से की जकने वाली आंतरिक आपूर्ति में इस प्रकार पता लगाई गयी कमी को उस माह की कर देयता के साथ जोड़ेगा जो कि उक्त वित्तीय वर्ष के बाद आने वाले जून माह से अधिक विलंबित नहीं होगा। 2. न ली गयी आईटीसी के बारे में उसी प्रकार रिपोर्टिंग की जानी चाहिए जिस प्रकार GSTR-3B [Row No. 4 (D)(2)] में गैर -पात्र की रिपोर्टिंग की जाती है।</p>
<p>(ie) उपर्युक्त सारणी के क्रम संख्या 3 के समक्ष मद (iv) के उप-मद (ख), उप-मद(ग), उप-मद (घ), उप-मद (घ क) और उप-मद (घख); मद (v) के उप-मद (ख), उप-मद(ग), उप-मद (घ), और उप-मद (घक) और उप-मद (घ ख); मद (vi) के उप-मद (ग) में विनिर्दिष्ट किसी स्कीम के अंतर्गत किसी प्रोजेक्ट में चल रहा निर्माण कार्य, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट्स के निर्माण पर केंद्रीय कर का भुगतान इस मद में निर्दिष्ट दर से करने के विकल्प का चयन किया है” (इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे)</p>	<p>6 बशर्ते कि किसी चालू प्रोजेक्ट के बारे में पंजीकृत व्यक्ति को एकबारगी तथा अनुबंध IV में दिये गये फॉर्म में यह विकल्प देना होगा कि वह किसी प्रोजेक्ट के अपार्टमेंट के निर्माण पर राज्य कर कर का भुगतान मद (ie) या (if), जैसी भी स्थिति हो में निर्दिष्ट दर से करेगा। इस विकल्प को उसे 10 मई 2019 तक देना होगा; बशर्ते और भी कि यदि 10 मई, 2019 तक तथा अनुबंध IV में दिये गये फॉर्म यह विकल्प नहीं देता है तो यह मान लिया जाएगा कि उपर्युक्त मद (i) या (ia) या (ib) या (ic) या (id) या जैसी भी स्थिति हो, में लागू दर से कर का भुगतान करने का विकल्प दे दिया है। बशर्ते और भी कि ऐसे विकल्प का प्रयोग करने के</p>

<p>(if) किसी काम्लेक्स, बिल्डिंग, सिविल स्ट्रक्चर या उसके हिस्से का निर्माण, जिसमें शामिल हैं, -</p> <p>(i) वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स (दुकाने, कार्यालय, गोदाम, आदि), जो की किसी प्रमोटर द्वारा आर आर ई पी से भिन्न आर ई पी में बनाय जा रहे हों,</p> <p>(ii) किसी चालू प्रोजेक्ट में आवासीय अपार्टमेंट्स, अफोर्डेबल अपार्टमेंट्स से भिन्न, जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट्स के निर्माण पर राज्य कर का भुगतान इस मद में निर्दिष्ट दर से करने के विकल्प का चयन किया है, लेकिन इसमें उपर्युक्त मद (i), (ia), (ib), (ic), (id) और (ie) में विनिर्दिष्ट सेवाओं के माध्यम से की जाने वाली आपूर्ति शामिल नहीं हैं जिसका आशय क्रेता को पूर्णतः या अंशतः बिक्री करना है, उस स्थिति को छोड़कर जहां कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जहां भी जरूरी हो, पूर्णता 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>नोट. -किसी भी प्रकार के संदेह के निवारण के लिए यह स्पष्ट किया जाता है कि उपर्युक्त कालम (3) के मद (i), (ia), (ib), (ic), (id) और (ie) में विनिर्दिष्ट सेवाओं के माध्यम से की जाने वाली आपूर्ति पर कॉलम (4) में उनके समक्ष निर्धारित राज्य कर लागेगा बशर्ते की कालम (5) में उनके सामने विनिर्दिष्ट शर्तें लागू होंगी और इन पर इस प्रविष्टि के अंतर्गत विनिर्दिष्ट दर लागू नहीं होगी।</p> <p>(इस अधिसूचना के पैराग्राफ 2 के प्रावधान इस सेवा के मूल्यांकन पर लागू होंगे</p>	<p>9</p>	<p>पहले 01 अप्रैल, 2019 से लेकर 10 मई, 2019 तक की अवधि के दौरान सेवाओं की आपूर्ति के लिए इन्वॉइस को भी जारी किया जा सकता है, लेकिन ऐसे इन्वॉइस प्रयुक्त विकल्प के अनुसार ही होगा।</p>
--	----------	---

- (b) क्रम संख्या 3 के समक्ष, -
- a. कालम (3) के मद (ii) को और कालम (4) और कालम (5) में दी गयी उससे संबन्धित प्रविष्टियों को निरसित कर दिया जाएगा;
 - b. कालम (3) के मद (iv) में , -
 - (1) अंक “2017”, के पश्चात शब्द , कोष्ठक और अंक “उपर्युक्त मद (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) में आने वालों से भिन्न” को अंतःस्थापित किया जायेगा;
 - c. कालम (3) के मद (v) में , -
 - (1) अंक “2017”, के पश्चात शब्द , कोष्ठक और अंक “उपर्युक्त मद (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) में आने वालों से भिन्न” को अंतःस्थापित किया जायेगा;
 - d. मद (v) के और कालम (3), (4) और (5) में दी गयी उससे संबन्धित प्रविष्टियों के पश्चात निम्नलिखित मदों और प्रविष्टियों को अंतःस्थापित किया जायेगा, यथा, -

(3)	(4)	(5)
<p>(va) निर्माण अनुबंध की संयुक्त आपूर्ति, जो कि बिहार माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 की धारा 2 के उपवाक्य (119) में यथा परिभाषित हो, जो कि "उपर्युक्त मद (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) में आने वाले से भिन्न हों, जिसकी आपूर्ति नीचे दिये गये पैरा 4 के उपवाक्य (xvi) के उप उपवाक्य (a) में आने वाले एफॉर्डेवल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट्स के कन्स्ट्रक्शन, इरेक्शन, कमीशनिंग, इन्सटॉलेशन, कम्प्लीशन, फिटिंग आउट, रिपेयर, मेटेनेंस, रिनोवेशन या अल्ट्रेशन के द्वारा की गई हो और यह ऐसे प्रोजेक्ट में हो जो कि 01 अप्रैल, 2019 को या उसके बाद शुरू हुआ हो या जो कि पहले से ही शुरू हो जिसके बारे में प्रमोटर ने अपार्टमेंट्स के निर्माण पर राज्य कर के भुगतान का मद (ie) या (if), जैसी भी स्थिति हो, में विनिर्दिष्ट दर से भरने का विकल्प इसमें विनिर्दिष्ट तरीके से न दिया हो।</p>	<p>6</p>	<p>बशर्ते कि ऐसे रेजीडेंशियल अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया , जो कि इस मद से संबन्धित कालम (3) की प्रविष्टि में विनिर्दिष्ट हैं, उस प्रोजेक्ट के सभी अपार्टमेंट्स के कुल कार्पेट एरिया के 50% से कम न हो-";</p> <p>बशर्ते और भी कि इस बात का निर्धारण करने के लिए कि क्या कोई अपार्टमेंट नीचे दिये गये पैरा 4 के उपवाक्य (xvi) के उप उपवाक्य (a) के अंतर्गत आने वाला एफॉर्डेवल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट है या नहीं इसके लिए ऐसे अपार्टमेंट्स का मूल्य उस अपार्टमेंट्स के मूल्य के समान ही होना चाहिए जिनकी बुकिंग इस मद से संबंधित कॉलम (3) की प्रविष्टि में विनिर्दिष्ट सेवा का आपूर्ति के लिए अनुबंध पर हस्ताक्षर किये जाने की तारीख के बिल्कुल नजदीक की गई हो।</p> <p>बशर्ते और भी कि यदि अंततः यह पता चलता है कि पूरी तरह से निर्मित होने के पहले या उसके बाद बुक किये गये या बिक्री किये गये एफॉर्डेवल रेजीडेंशियल अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया, जिसके लिए लगायी गई सकल राशि 45 लाख रुपये या इससे कम हो और वास्तविक कार्पेट एरिया नीचे दिये गये पैराग्राफ 4 के उपवाक्य (xvi) के उप उपवाक्य (a) में निर्धारित सीमा के भीतर हो, उस प्रोजेक्ट में सभी अपार्टमेंट के कुल कार्पेट एरिया के 50% से कम है तो सेवा का प्राप्तकर्ता अर्थात् प्रमोटर रिवर्स चार्ज आधार पर उतनी राशि के कर का भुगतान करने का दायी होगा जो कि 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।</p>

e. मद (vi) में, कॉलम (3) में, आंकड़े "2017" के बाद, शब्द, कोष्ठक, और आंकड़े "मद (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) उपरोक्त से भिन्न" को प्रतिस्थापित किया जाएगा।";

f. मद (xii) में, कॉलम (3) में, प्रविष्टि के लिए, निम्नलिखित प्रविष्टि को प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:

"(xii) (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie), (if), (iii), (iv), (v), (va) (vi), (vii), (viii), (ix), (x) और (xi) उपरोक्त के अलावा अन्य निर्माण सेवाएँ।";

नोट - संदेह को दूर करने के लिए, यह स्पष्ट किया गया है कि, मद (i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) कॉलम में निर्दिष्ट सेवाओं के माध्यम से आपूर्ति (3) उपरोक्त कॉलम (4) में उनके खिलाफ निर्दिष्ट शर्तों के अधीन राज्य कर को आकर्षित करेगा और कॉलम (5) में इस प्रविष्टि के तहत निर्दिष्ट दर पर लगाया नहीं जाएगा। ”

- (c) क्रम सं. 16 के समक्ष, कॉलम (3) में आइटम (ii) में, शब्दों, कोष्ठक और आंकड़ों के लिए "उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप- मद (गक) और मद का उप-मद (गख) (iv); उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ) और मद (v) उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप-मद (घक); और मद (vi) का उप-मद (ग)", शब्द, कोष्ठक और आंकड़े" "(i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if)" प्रतिस्थापित किया जाएगा;
- (d) कॉलम (1) में क्रम संख्या 38 के बाद और कॉलम (2), (3), (4) और (5) में से संबंधित प्रविष्टियाँ निम्नलिखित सीरियल नंबर और प्रविष्टियों को सम्मिलित किया जाएगा, यथा: -

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
"39.	अध्याय 99	विकास अधिकारों के अनुदान के माध्यम से सेवाओं या भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास शुल्क आदि के रूप में अग्रिम भुगतान के समक्ष या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), के अलावा अन्य सेवाओं की आपूर्ति, एक अपंजीकृत व्यक्ति द्वारा एक प्रमोटर को प्रोजेक्ट के निर्माण के लिए, जिस पर बिहार माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 12) की धारा 9 की उप-धारा 4 के तहत सेवाओं के प्राप्तकर्ता द्वारा देय है, जैसा कि अधिसूचना संख्या 7 /2019- राज्य कर (दर) दिनांक 29 मार्च, 2019, को बिहार राजपत्र में प्रकाशित, में निर्धारित है। स्पष्टीकरण। - यह प्रविष्टि उन सभी सेवाओं पर लागू करने के लिए ली जानी है, जो यहां निर्धारित शर्तों को पूरा करती हैं, यद्यपि वे इस अधिसूचना में कहीं अधिक विशिष्ट अध्याय, अनुभाग या शीर्षक के अन्तर्गत की जा सकती हैं।	9	-";

(iii) पैरा 2 में,-

- (a) शब्द, कोष्ठक और आंकड़ों के लिए मद (iv) में "उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप-मद (घक) और मद के उप-मद (घख); मद (v) में उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ) और उप-मद (घक); और मद (vi) का उप-मद (ग)", शब्द, कोष्ठक और आंकड़े "(i), (ia), (ib), (ic), (id), (ie) और (if) "प्रतिस्थापित किया जाएगा;
- (b) स्पष्टीकरण में, "इस पैरा "शब्दों के पश्चात "और पैराग्राफ 2क" को अन्तः स्थापित किया जायेगा।

(iv) पैरा 2 के पश्चात, निम्नलिखित पैराग्राफ प्रस्थापित किया जाएगा, यथा:-

"2क. जैसा कि उपर्युक्त पैराग्राफ 2 में निर्दिष्ट है, जहां कि कोई पंजीकृत व्यक्ति किसी अपार्टमेंट्स के निर्माण के रूप में किसी प्रतिफल के एवज में, अंशतः या पूर्णतः, किसी प्रमोटर को डेवलपमेंट राइट 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 प्रोजेक्ट में इसी प्रकार के अपार्टमेंट्स के लिए किसी क्रेता, जो कि ऐसे डेवलपमेंट राइट या एफएसआई (जिसमें अतिरिक्त एफएसआई भी शामिल है) का अंतरण करने वाले से भिन्न हो, से उस तारीख के बिलकुल नजदीक भारित कुल राशि घटा भू-अंतरण का मूल्य, यदि कोई हो, के

बराबर होगी जिस तारीख को ऐसे **डेवलपमेंट** राइट या एफएसआई (जिसमें अतिरिक्त एफएसआई भी शामिल है) का अंतरण प्रमोटर को किया गया हो।”;

(v) अनुच्छेद 4 में स्पष्टीकरण से संबंधित, **खंड** (xii) के बाद, निम्नलिखित **खंड** प्रतिस्थापित किए जाएंगे यथा:-

“(Xiii) “**31.03.2019** को या उससे पहले बुक किया गया एक अपार्टमेंट” का अर्थ होगा एक अपार्टमेंट जो निम्नलिखित सभी तीन शर्तों को पूरा करता है, अर्थात्- (क) जिनके निर्माण की आंशिक आपूर्ति का समय **31.03.2019** या उससे पहले है (ख) **31.03.2019** को या उससे पहले कम से कम एक किस्त का भुगतान ऐसे पंजीकृत व्यक्ति के खाते में कर दिया गया हो, और (ग) एक आवंटन पत्र या बिक्री समझौते या अपार्टमेंट के बुकिंग से संबंधित किसी अन्य समान दस्तावेज को **31.03.2019** को या उससे पहले जारी किया गया है।

(xiv) “अपार्टमेंट” शब्द का वही अर्थ होगा जो कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में विनिर्दिष्ट किया गया है।

(xv) “ प्रोजेक्ट” शब्द का अर्थ रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (आरईपी) या आवासीय रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (आरआरईपी) होगा।

(xvi) “**एफोर्डेबल** आवासीय अपार्टमेंट” शब्द का अर्थ होगा, -

(क) आवासीय अपार्टमेंट प्रोजेक्ट, जो **01.04.2019** को या उसके बाद शुरू होती है, या चल रही प्रोजेक्ट जिसके संबंध में प्रमोटर ने क्रम सं. 3 के समक्ष मद (ie) या (if) में निर्दिष्ट दर से राज्य कर का भुगतान करने का विकल्प नहीं दिया है तो **01.04.2019** 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 क्षेत्र के लिए और जिसके लिए सकल राशि का शुल्क 45 लाख रु से अधिक नहीं है। इस **खंड** के प्रयोजन के लिए, -

(i) मेट्रोपॉलिटन शहर बंगलुरु, चेन्नई, दिल्ली एनसीआर (दिल्ली, **नोएडा**, **ग्रेटर नोएडा**, गाजियाबाद, गुड़गांव, फरीदाबाद तक सीमित हैं), हैदराबाद, कोलकाता और मुंबई (पूरे एमएमआर) अपनी-अपनी भौगोलिक सीमा के अनुसार इस संबंध में केंद्र / राज्य सरकार एक आदेश द्वारा जारी किए गए हैं।

(ii) सकल राशि कुल योग होगी; -

क. ऊपर की तालिका के क्रम सं. 3 के समक्ष; मद में (i) और (ie) पर निर्दिष्ट सेवाओं के लिए कॉलम (3) के विरुद्ध विचार किया गया।

ख. भूमि के हस्तांतरण या भूमि के अविभाजित हिस्से के लिए ली गई राशि, जैसा कि मामला पट्टे या उप पट्टे के माध्यम से शामिल हो सकता है; तथा

ग. प्रमोटर द्वारा अपार्टमेंट के खरीदार से अधिमाम्य स्थिति शुल्क, विकास शुल्क, पार्किंग शुल्क, सामान्य सुविधा शुल्क इत्यादि के अतिरिक्त अन्य शुल्क;

(ख) एक अपार्टमेंट और मद (iv) में “उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ), उप-मद (घक) और मद के उप-मद (घख); मद (v) में उप-मद (ख), उप-मद (ग), उप-मद (घ) और उप-मद (घक); और मद (vi) का उप-मद (ग) के ऊपर तालिका के क्रम सं. 3 के समक्ष, जिसके संबंध में प्रमोटर ने तालिका की क्रम संख्या (3) के समक्ष दिए गए मद (ie) या (if), जैसी भी स्थिति हो, में निर्दिष्ट दरों पर अपार्टमेंट के निर्माण पर केंद्रीय कर का भुगतान करने का विकल्प नहीं चुना है।”

(xvii) “प्रवर्तक (प्रमोटर)” शब्द का अर्थ वही है जो कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में इसे निर्दिष्ट किया गया है।

(xviii) "रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (आरईपी)" शब्द का अर्थ वही है जो कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में निर्दिष्ट किया गया है।

(xix) "आवासीय रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (आरआरईपी)" शब्द का अर्थ एक आरईपी होगा, जिसमें वाणिज्यिक अपार्टमेंट के कार्पेट क्षेत्र आरईपी में सभी अपार्टमेंट के कुल कार्पेट क्षेत्र का 15% से अधिक नहीं है।

(xx) शब्द "चल रही प्रोजेक्ट" का अर्थ होगा, एक ऐसी प्रोजेक्ट जो निम्नलिखित सभी शर्तों को पूरा करती है, यथा:-

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

(i) वास्तुकार अधिनियम, 1972 के तहत गठित वास्तुकला की परिषद में पंजीकृत एक वास्तुकार; या

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

(iii) शहर या कस्बे या गाँव या विकास या योजना प्राधिकरण के संबंधित स्थानीय निकाय का एक लाइसेंस प्राप्त सर्वेक्षणकर्ता;

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

(ग) पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है या प्रोजेक्ट का पहला कब्जा 31.03.2019 को या उससे पहले नहीं हुआ है;

(घ) प्रोजेक्ट के तहत बनाए जा रहे अपार्टमेंट आंशिक रूप से या पूर्ण रूप से 31.03.2019 को या उससे पहले बुक किए गए हैं।

(स्पष्टीकरण,- उपर्युक्त उप उपवाक्य (क) और (ख) के उद्देश्य के लिए भवन के निर्माण को 31.03.2019 को या उससे पहले शुरू किया गया माना जाएगा यदि प्रोजेक्ट के लिए साइट तैयार करने का कार्य पूरा हो गया है और नींव की खुदाई 31.03.2019 को या उससे पहले शुरू हो गई है);

(xxi) "प्रारम्भ प्रमाण पत्र" से अभिप्राय: उस प्रारम्भ प्रमाण पत्र या बिल्डिंग परमिट या कन्स्ट्रक्शन 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 प्रमोटर को अनुमति देने के आशय से जारी किया गया हो;

(xxii) "डेवलपमेंट वर्क्स" से अभिप्राय: ऐसे बाहरी डेवलपमेंट वर्क्स और आंतरिक डेवलपमेंट वर्क्स से है जो कि किसी अचल संपत्ति पर किये जाते हैं;

(xxiii) "एक्सटर्नल डेवलपमेंट वर्क्स" में रोड और रोड सिस्टम लैंडस्केपिंग, जल आपूर्ति, सीवेज और ड्रेनेज सिस्टम, विद्युत आपूर्ति ट्रांसफॉर्मर, सब-स्टेशन, सॉलिड वेस्ट मेनेजमेंट और डिस्पोजल या ऐसे अन्य कार्य आते हैं जिसे प्रोजेक्ट के लाभ के लिए इसके चारों ओर या बाहर, स्थानीय नियमों के अनुसार, किया जाना होता है;

(xxiv) "इन्टर्नल डेवलपमेंट वर्क्स" से अभिप्राय: सड़कों, फुटपाथ, जल आपूर्ति, सीवर, ड्रेन्स, पार्क्स, वृक्षारोपण, स्ट्रीट लाइटिंग, सामुदायिक भवन की व्यवस्था सीवेज और सलेज वाटर का ट्रीटमेंट और डिस्पोजल, सॉलिड वेस्ट मेनेजमेंट और डिस्पोजल, जल संरक्षण, ऊर्जा प्रबंधन, आग से सुरक्षा और आग से सुरक्षा संबंधि

जरूरतें, सामाजिक व बुनियादी सुविधाएं जैसे कि शिक्षा स्वास्थ्य और अन्य सार्वजनिक सुविधाएं या ऐसे अन्य किसी कार्य से है जो कि स्वीकृत प्लान के अनुसार प्रोजेक्ट के लाभ के लिए किये जाते हैं;

(xxv) पद "सक्षम प्राधिकारी" जैसा कि "प्रारम्भ प्रमाण पत्र" और "रेजीडेंशियल अपार्टमेंट" की परिभाषा में उल्लिखित है, से अभिप्रायः ऐसे स्थानीय प्राधिकारी या अन्य किसी प्राधिकारी से है जिसका सृजन या स्थापना ऐसे किसी कानून के अंतर्गत की गयी हो जो उस समय केन्द्र सरकार या राज्य सरकार या संघ राज्य क्षेत्र की सरकार के द्वारा लागू किये गये हों, और जो कि अपने अधिकार क्षेत्र में ऐसे भू-खण्ड पर प्राधिकार रखता हो और जिसको ऐसे अचल संपत्ति पर **डवलपमेंट** कार्य की अनुमति देने की शक्ति प्राप्त हो;

(xxvi) "कालीन क्षेत्र (कार्पेट एरिया)" शब्द का अर्थ वही है जो कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में निर्दिष्ट किया गया है।

(xxvii) शब्द "रियलस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी" का अर्थ होगा जो कि केंद्र या राज्य सरकार द्वारा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 की संख्या 16) की धारा 20 (1) द्वारा स्थापित प्राधिकरण;

(xxviii) "01.04.2019 को या उसके बाद शुरू होने वाली प्रोजेक्ट" का अर्थ एक चल रहे प्रोजेक्ट के अलावा अन्य प्रोजेक्ट से होगा;

(xxix) "आवासीय अपार्टमेंट" शब्द का अर्थ आवासीय उपयोग के लिए अभिप्रेत अपार्टमेंट जैसा कि रेरा या सक्षम प्राधिकारी को घोषित किया गया है;

(xxx) "वाणिज्यिक अपार्टमेंट" का अर्थ वही होगा जो कि आवासीय अपार्टमेंट से भिन्न एक अपार्टमेंट होगा;

(xxxi) "फ्लोर स्पेस इन्डेक्स (एफएसआई)" से अभिप्रायः किसी भवन के कुल फ्लोर क्षेत्रफल (सम्पूर्ण फ्लोर क्षेत्रफल) और उस भू-खण्ड के क्षेत्रफल के अनुपात से है जिसपर कि ऐसे भवन का निर्माण हुआ हो।

2. यह अधिसूचना 1 अप्रैल, 2019 से प्रभावी होगी।

[(सं०सं० बिक्री-कर/जीएसटी/विविध-21/2017 (खंड-5) 03)]

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,

डॉ० प्रतिमा,

राज्य कर आयुक्त-सह-सचिव।

अनुबंध I

आरआरईपी (RREP) से भिन्न रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (REP)

रेजिडेंशियल रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (RREP) से भिन्न किसी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट (REP), में ऐसे आवासीय भाग के निर्माण से संबंधित इनपुट टैक्स क्रेडिट, जिसके निर्माण की आपूर्ति का समय 01 अप्रैल, 2019 या उसके बाद है, की गणना सभी प्रोजेक्ट के लिए जिनका प्रारम्भ 01 अप्रैल, 2019 या उसके बाद हो रहा हो या उन चालू प्रोजेक्टों, जिसके बारे में प्रमोटर ने क्रम सं. 3 के समक्ष दिये गये मद (ie) या (if), 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 तारीख से पहले, को प्रोजेक्टवार और निम्नलिखित तरीके से की जायेगी;

1. जहां 31.03.2019 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 01.04.2019 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 01.07.2017 से 31.03.2019 तक इनपुट और इनपुट सेवाओं के उपयोग पर जिसमें 01.07.2017 तक लिये गये संक्रमणकालीन क्रेडिट भी शामिल हैं।

(ii) Te, (क) वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण में और (ख) आवासीय हिस्से के निर्माण में, जिनका REP में आपूर्ति का समय 31.03.2019 से पहले है, से संबंधित एलिजिबल (पात्र) इनपुट टैक्स क्रेडिट है।

$$Te = Tc + Tr$$

जहां, -

Tc वह ITC है जो कि REP में वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण से संबंधित है, जिसकी गणना निम्न प्रकार से की जाती है:

$Tc = T * (\text{REP में वाणिज्यिक अपार्टमेंटों का कुल कालीन क्षेत्र} / \text{आरईपी में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र})$ और

Tr वह ITC है जो कि REP में आवासीय हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

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

जहां, -

आरईपी में आवासीय अपार्टमेंट का कालीन क्षेत्र

$F_1 =$

आरईपी में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र

31.03.2019 को या उससे पहले बुक किये गये आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र

$F_2 =$

आरईपी में आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र

31.03.2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति का ऐसा मूल्य जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है

$$F_3 = \frac{\text{31.03.2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति का कुल मूल्य}}{1}$$

(F_3 बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के चालान के प्रतिशत के कारण हैं)

$$F_4 = \frac{\text{31.03.2019 तक निर्माण पूर्ति का \%}}{\text{चित्रण: जहाँ निर्माण का पाँचवाँ (बीस प्रतिशत) पूरा हो चुका है, } F_4 = 100 + 20 = 5 \text{ होगा।}}$$

स्पष्टीकरण: "31.03.2019 तक निर्माण पूर्ति का %" का वही अर्थ होगा जो कि रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण को रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 4 व धारा 11 के अंतर्गत घोषित किया गया है और जहां रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण को घोषित करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि वहां चार्टर्ड इंजीनियर जो इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) में पंजीकृत हो या एक वास्तुकार, जो कि वास्तुकार अधिनियम, 1972 (1972 का 20) में पंजीकृत हो द्वारा निर्धारित और प्रमाणित किया गया हो।

(ग) एक पंजीकृत व्यक्ति के पास (बी) से ऊपर दिए गए तरीके के बजाय नीचे दिए गए तरीके से in ते 'की गणना करने का विकल्प होगा -

Te की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

$$Te = Tc + T1 + Tr$$

जहां, -

Tc वह ITC है जो कि REP में वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी गणना निम्न प्रकार से की जाती है:

$Tc = T_3 * (\text{आरईपी में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट कालीन क्षेत्र / वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र});$

जिसमें

$$T_3 = T - (T_1 + T_2)$$

$T_1 = \text{आरईपी में वाणिज्यिक भाग के निर्माण के लिए आईटीसी विशेष रूप से लगाया जाना है।}$

$T_2 = \text{आरईपी में आवासीय भाग के निर्माण के लिए आईटीसी विशेष रूप से लगाया जाना है।}$

तथा

Tr वह ITC है जो कि REP में आवासीय हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$Tr = (T_3 + T_2) * F_1 * F_2 * F_3 * F_4$$

या

$$Tr = (T - T_1) * F_1 * F_2 * F_3 * F_4$$

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

(ङ) जहां, Tx सकारात्मक है, यानी $Te < T$, 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 FORM GST ITC- 03 में प्रस्तुत की जाएगी।

स्पष्टीकरण: पंजीकृत व्यक्ति FORM GST DRC- 20 में एक आवेदन दायर कर सकता है, जिसमें करों के भुगतान के लिए समय का विस्तार करने या देय राशि के लिए या धारा 80 के प्रावधानों के अनुसार इस तरह के करों या किश्तों में राशि का भुगतान करने की अनुमति है। कमिश्नर फार्म जीएसटी डीआरसी-21 में एक आदेश जारी कर सकता है जो कर योग्य व्यक्ति को भुगतान करने और / या ऐसी मासिक किस्तों में राशि का भुगतान करने की अनुमति देता है, चौबीस माह से अधिक नहीं, अथवा जो भी उपयुक्त हो।

(च) जहां Tx नकारात्मक है, यानी $T_e > T$, पंजीकृत व्यक्ति T_e और T के बीच अंतर की सीमा तक, आरईपी में आवासीय भाग के निर्माण के लिए 01.04.2019 को या उसके बाद प्राप्त वस्तुओं और सेवाओं पर आईटीसी लेने के लिए पात्र होगा। ।

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

(ज) जहां कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता शून्य हो लेकिन प्रोजेक्ट के लिए प्राप्त माल एवं सेवाओं पर आईटीसी को 31 मार्च, 2019 को या उसके पहले प्राप्त कर लिया हो वहां 01 अप्रैल, 2019 को या उसके बाद की आपूर्ति समय वाली आवासीय 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 F_4 की गणना के लिए कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता को उस प्रतिशतता के रूप में माना जायेगा जो कि, किसी ऐसे वास्तुकार के द्वारा जो कि वास्तुकार अधिनियम, 1972 (1972 का 20) के तहत पंजीकृत हो या किसी चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा, जो कि 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 इन्वॉसिंग हुई हो जिसकी आपूर्ति 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 टैक्स क्रेडिट, जो चल रहे आरईपी में आवासीय भाग के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है, जिसे T के रूप में निरूपित किया जा सकता है जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$T_e = T_c + T_r$$

जहां, -

T_c वह ITC है जो कि REP में वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$T_c = T_n * (\text{REP में वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कार्पेट क्षेत्र} / \text{REP में वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र}) \text{ और}$$

T_r वह ITC है जो कि REP में आवासीय हिस्से के निर्माण पर लगाया जाना है, जिसकी आपूर्ति का समय 31.03.2019 को या उससे पहले है और जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

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

जहां, -

T_n = ऐसे इनपुट्स और इनपुट सेवाओं पर कर का भुगतान जिसका ITC बिहार माल और सेवा कर अधिनियम के तहत उपलब्ध है, जो कि 2019-20 में निर्माण करने पर प्राप्त हुआ हो,

F_1, F_2 और F_3 उपरोक्त के समान होंगे।

(ख) ऐसा पंजीकृत व्यक्ति आरईपी में आवासीय हिस्से के निर्माण के लिए 01 अप्रैल, 2019 को या उसके बाद प्राप्त उन माल और सेवाओं पर T_e की राशि के बराबर आईटीसी को प्राप्त करने का हकदार होगा, जिसके लिए वह अन्यथा पात्र न होता।

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

3. पैराग्राफ 1 या पैराग्राफ 2 में निहित किसी भी बात के बावजूद, निम्नलिखित के रूप में T_e निम्नलिखित परिस्थितियों में निर्धारित किया जाएगा:

- जहां इन्वॉयसिंग का प्रतिशत कार्य के पूर्ण होने के प्रतिशत से अधिक हो और निर्माण के प्रतिशत के पूरा होने के बीच का अंतर 25% प्रतिशत से अधिक है; प्रतिशत चालान का मूल्य प्रतिशत पूर्णता और 25% प्रतिशत अंक माना जाएगा;
- जहां 31.03.2019 या 31.03.2019 से पहले जारी किए गए चालानों का मूल्य वास्तविक प्राप्त विचार के 25% से अधिक है; प्रतिशत इन्वॉइस के निर्धारण के उद्देश्य से ऐसे चालानों के मूल्य को प्राप्त किए गए विचारणीय मान एवं प्राप्त वास्तविक विचार का 25% के योग के समान माना जाएगा; तथा
- जहां, 01.04.2019 से पहले इनपुट और इनपुट सेवाओं की खरीद का मूल्य 31.03.2019 को पूरा किए गए निर्माण के प्रतिशत में उपयोग किए गए, इनपुट और इनपुट सेवाओं की वास्तविक खपत के मूल्य से 25% अधिक है, न्यायिक आयुक्त या इस संबंध में प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी इस संबंध में लेखांकन के स्वीकृत सिद्धांतों के अनुसार प्रमोटर 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 T_e को ठीक कर सकता है।

दृष्टांत : 1

क्र.सं.	REP का ब्यौरा (आवासीय + वाणिज्यिक)			
	क	ख	ग	घ
1	प्रोजेक्ट्स के अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	प्रोजेक्ट्स के आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		75	इकाई
3	आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया		70	वर्ग मीटर
4	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C_2 * C_3$	5250	वर्ग मीटर
5	प्रत्येक आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य		0.60	करोड़
6	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल मूल्य	$C_2 * C_5$	45.00	करोड़
7	परियोजना के वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स की संख्या		25	इकाई
8	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया		30	वर्ग मीटर
9	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	$C_7 * C_8$	750	वर्ग मीटर

10	प्रोजेक्ट (आवासीय+वाणिज्यिक) का कुल कार्पेट एरिया	C4 + C9	6000	वर्ग मीटर
11	01.04.2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत [RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथानिर्धारित]		20%	
12	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		40	इकाई
13	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	C12 * C3	2800	वर्ग मीटर
14	बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य	C5 * C12	24	करोड़
15	31.03.2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		20%	
16	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	C14 * C15	4.8	करोड़
17	ITC जिसको की 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	$T_c = T \times (\text{REP के वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया} / \text{REP के वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया})$	$C_{19} * (C_9 / C_{10})$	0.125	करोड़
21	$T_r = T \times F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$			
22	F1	C_4 / C_{10}	0.875	
23	F2	C_{13} / C_4	0.533	
24	F3	C_{16} / C_{14}	0.200	
25	F4	$1 / C_{11}$	5	
26	$T_r = T \times F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$	$C_{19} * C_{22} * C_{23} * C_{24} * C_{25}$	0.467	करोड़
27	पात्र ITC (T_e) = $T_c + T_r$	$C_{26} + C_{20}$	0.592	करोड़
28	ITC जिसे अंतरण पर वापस करना है, $T_x = T - T_e$	$C_{19} - C_{27}$	0.408	करोड़

***नोट:-**

1. C19 के T के मूल्य का आंकलन इनपुट्स के भारित औसत कर पर आधारित दृष्टांत के लिए किया गया है ।
2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति 1.7.2017 से अथवा प्रोजेक्ट्स के प्रारंभ से, इनमें से जो भी बाद में हो, से प्रारंभ होने वाली कर अवधि से संबंधित GSTR-3B में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और बिहार माल और सेवा कर अधिनियम की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतरण क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा ।

दृष्टांत : 2

क्र.सं.	REP का ब्यौरा (आवासीय + वाणिज्यिक)			
	क	ख	ग	घ
1	प्रोजेक्ट्स के अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	प्रोजेक्ट्स के आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		75	इकाई
3	आवासीय अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया		70	वर्ग मीटर
4	आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	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 के वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स की संख्या		25	इकाई
8	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया		30	वर्ग मीटर
9	वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	C7 * C8	750	वर्ग मीटर
10	प्रोजेक्ट (आवासीय+वाणिज्यिक) का कुल कार्पेट एरिया	C4 + C9	6000	वर्ग मीटर
11	01.04.2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत [RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथानिर्धारित]		20%	
12	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स की संख्या		40	इकाई
13	अंतरण के पूर्व बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया	C12 * C3	2800	वर्ग मीटर
14	बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का मूल्य	C5 * C12	24	करोड़
15	31.03.2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		60%	
16	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	C14 * C15	14.4	करोड़
17	ITC जिसको की 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	$T_c = T \times (\text{REP के वाणिज्यिक अपार्टमेंट्स का कार्पेट एरिया} / \text{REP के वाणिज्यिक और आवासीय अपार्टमेंट्स का कुल कार्पेट एरिया})$	$C_{19} * (C_9 / C_{10})$	0.125	करोड़
21	$T_r = T \times F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$			
22	F1	C4 / C10	0.875	
23	F2	C13 / C4	0.533	
24	F3	C16 / C14	0.600	
25	F4	1 / C11	5	
26	$T_r = T \times F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$	$C_{19} * C_{22} * C_{23} * C_{24} * C_{25}$	1.400	करोड़

27	पात्र ITC (Te)=Tc + Tr	C26 + C20	1.525	करोड़
28	ITCजिसको की अंतरण पर वापस/लिया जाना है, Tx= T- Te	C19 - C27	-0.525	करोड़
29	% इनवायसिंग vis-a-vis Pc पर सीमा लगाने के पश्चात कर			
30	% पूरा होना		20%	
31	% इनवायसिंग		60%	
32	%उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात इनवायसिंग (Pc + 25%)	C11+25%	45%	
33	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	C14*C32	10.80	करोड़
34	उपरी सीमा को लागू किए जाने के पश्चात F3	C33/C14	0.45	
35	Tr= T x F1 x F2 x F3 x F4 (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C19 * C22 * C23 * C34 * C25	1.05	करोड़
36	Eligible ITC (Te)=Tc + Tr (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C20 + C35	1.18	करोड़
37	ITCजिसको की अंतरण पर वापस/लिया जाना है, Tx= T- Te (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C19 - C36	-0.18	करोड़
38	% इनवायसिंग vis-a-vis Pc पर उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात कर तथा भुगतान की प्राप्ति			
39	उपरी सीमा (Pc + 25%) के लागू किए जाने के पश्चात % इनवायसिंग		45%	
40	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	C33	10.80	करोड़
41	प्राप्त प्रतिफल		8.00	करोड़
42	उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात आवासीय अपार्टमेंट्स जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति 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 पश्चात 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 पश्चात)	C19 * C22 * C23 * C43 * C25	0.97	
45	पात्र ITC (Te)=Tc + Tr (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	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 पश्चात)	C19 - C45	-0.10	करोड़

* Note:-

1. C19 के T के मूल्य का आंकलन इनपुट्स के भारित औसत कर पर आधारित दृष्टांत के लिए किया गया है।
2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति 1.7.2017 से अथवा प्रोजेक्ट्स के प्रारंभ से, इनमें से जो भी बाद में हो, से प्रारंभ होने वाली कर अवधि से संबंधित GSTR-3B में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और बिहार माल और सेवा कर अधिनियम की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतरण क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा ।

अनुबंध II

आवासीय रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (आरआरईपी)

किसी रेजिडेंशियल रीयल एस्टेट प्रोजेक्ट (RREP) में ऐसे आवासीय और वाणिज्यिक भाग के निर्माण से संबंधित इनपुट टैक्स क्रेडिट, जिसके निर्माण की आपूर्ति का समय 01 अप्रैल, 2019 या उसके बाद है, के निर्माण से संबंधित इनपुट टैक्स क्रेडिट की गणना सभी प्रोजेक्ट के लिए, जिनका प्रारम्भ 01 अप्रैल, 2019 या उसके बाद हो रहा हो या उन चालू प्रोजेक्टों, जिसके बारे में प्रमोटर ने क्रम सं. 3 के समक्ष दिये गये मद (ie) या (if), 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, से तथा वित्तीय वर्ष 2018-19 के समाप्त होने के बाद आने वाले सितम्बर महीने के रिटर्न को भरे जाने की देय तारीख से पहले, को प्रोजेक्टवार और निम्नलिखित तरीके से की जायेगी;

1. जहां 31.03.2019 को पूरा होने वाला % शून्य नहीं है या स्टॉक में इन्वेंट्री है।

(क) सतत् आरआरईपी में आवासीय और वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण के लिए इनपुट और इनपुट सेवाओं पर इनपुट टैक्स क्रेडिट, जिसका 01.04.2019 को या उसके बाद आपूर्ति 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 1.7.2017 से 31.3.2019 तक आरआरईपी के निर्माण में उपयोग की गई इनपुट और इनपुट सेवाओं पर प्राप्त की गई है, जिसमें 01.07.2017 को लिया गया संक्रमणकालीन क्रेडिट भी शामिल है;

(ii) Te वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण और आवासीय हिस्से के निर्माण, जिनका RREP में आपूर्ति का समय 31.03.2019 से पहले है, से संबंधित एलिजिबल (पात्र) इनपुट टैक्स क्रेडिट है।

(ख) Te की गणना निम्नानुसार की जाएगी:

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

जहां, -

$$F_1 = \frac{\text{आरआरईपी में आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कालीन क्षेत्र}}{\text{आरआरईपी में अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र}}$$

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

$$F_2 = \frac{\text{दिनांक 31.03.2019 को या उससे पहले आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र बुक किया गया}}{\text{आरआरईपी में आवासीय अपार्टमेंट का कुल कालीन क्षेत्र}}$$

दिनांक 31.03.2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति का ऐसा मूल्य जिसकी आपूर्ति 31.03.2019 को या उससे पहले हो

$$F_3 = \frac{\text{दिनांक 31.03.2019 को या उससे पहले बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण की आपूर्ति का कुल मूल्य}}{\text{(F}_3 \text{ बुक किए गए आवासीय अपार्टमेंट के प्रतिशत चालान के लिए जिम्मेदार है)}}$$

F₄=

दिनांक 31.03.2019 को निर्माण का % पूरा करना

चित्रण: जहां निर्माण का पांचवां हिस्सा (बीस प्रतिशत) पूरा हो चुका है, $F_4 = 100 \div 20 = 5$ होगा।

स्पष्टीकरण: "31.03.2019 तक निर्माण पूर्ति का %" का वही अर्थ होगा जो कि रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण का, रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 4 व धारा 11 के अंतर्गत घोषित किया गया है और जहां रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण को घोषित करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि वहां चार्टर्ड इंजीनियर, जो कि इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) में पंजीकृत हो या एक वास्तुकार, जो कि वास्तुकार अधिनियम, 1972 (1972 का 20) में पंजीकृत हो, द्वारा निर्धारित और प्रमाणित किया गया हो।

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

(घ) जहाँ, टीएक्स धनात्मक है, अर्थात् $Te < T$, तो पंजीकृत व्यक्ति, इलेक्ट्रॉनिक क्रेडिट लेज़र या इलेक्ट्रॉनिक कैश लेज़र 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 GST ITC- 03 में प्रस्तुत की जाएगी।

स्पष्टीकरण: पंजीकृत व्यक्ति करों के भुगतान या देय किसी भी राशि के विस्तार की अवधि या ऐसे करों या भुगतान की अनुमति के लिए किस्तों में 80 की धाराओं के अनुसार फार्म जीएसटी DRC- 20 में एक आवेदन दायर कर सकता है। आयुक्त फार्म जीएसटी DRC- 21 में एक आदेश जारी कर सकता है, जो कर योग्य व्यक्ति को भुगतान करने और/या ऐसी मासिक किस्तों, जो चौबीस से अधिक नहीं हों, क्योंकि वह फिट हो सकता है, में राशि का भुगतान करने की अनुमति देता है।

(ड.) जहां, Tx नकारात्मक है, अर्थात् $Te > T$, पंजीकृत व्यक्ति, Te और T के बीच अंतर की सीमा तक, आरआरईपी के निर्माण के लिए दिनांक 01.04.2019 को या उसके बाद प्राप्त वस्तुओं और सेवाओं पर आईटीसी लेने का पात्र होगा।

(च) जहां कार्य के पूरा होने की प्रतिशतता शून्य हो लेकिन प्रोजेक्ट के लिए प्राप्त माल एवं सेवाओं पर आईटीसी को 31 मार्च, 2019 को या उसके पहले प्राप्त कर लिया हो वहां 01 अप्रैल, 2019 को या उसके बाद की आपूर्ति समय वाली आवासीय 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 कि किसी ऐसे वास्तुकार के द्वारा जो कि वास्तुकार अधिनियम, 1972 (1972 का 20) के तहत पंजीकृत हो या किसी चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा, जो कि इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स (इंडिया) में 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. जहां 31 मार्च, 2019 को कार्य के पूरा होने का प्रतिशत शून्य हो, लेकिन इन्वॉसिंग हुई हो जिसकी आपूर्ति 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) सतत् आरआरईपी में आवासीय और वाणिज्यिक हिस्से के निर्माण के लिए इनपुट और इनपुट सेवाओं पर इनपुट टैक्स क्रेडिट, जिसमें दिनांक 31.03.2019 को या उसके बाद आपूर्ति का समय है, टीई के रूप में चिह्नित किया जा सकता है जिसकी गणना निम्नानुसार की जाएगी,

$$Te = Tn * F_1 * F_2 * F_3$$

जहां, -

T_n= ऐसे इनपुट्स और इनपुट सेवाओं पर कर का भुगतान किया जाता है जिस पर आरआरईपी में आवासीय और वाणिज्यिक अपार्टमेंट के निर्माण के लिए 2019-20 में प्राप्त सीजीएसटी अधिनियम के तहत आईटीसी उपलब्ध है।

F₁, F₂ और F₃ उपरोक्त के समान होंगे।

(ख) ऐसा पंजीकृत व्यक्ति आरईपी में आवासीय हिस्से के निर्माण के लिए 01 अप्रैल, 2019 को या उसके बाद प्राप्त उन माल और सेवाओं पर T_e की राशि के बराबर आईटीसी को प्राप्त करने का हकदार होगा, जिसके लिए वह अन्यथा पात्र न होता।

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

3. पैराग्राफ 1 या पैराग्राफ 2 में निहित किसी भी चीज के बावजूद, टीई 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 के पूरा होने के बीच का अंतर 25% प्रतिशत अंक से अधिक है; प्रतिशत चालान का मूल्य प्रतिशत पूर्णता और 25% प्रतिशत अंक माना जाएगा;
- (ii) जहां 31.03.2019 या 31.03.2019 से पहले जारी किए गए चालानों का मूल्य वास्तविक प्राप्त विचार के 25% से अधिक है; प्रतिशत इन्वॉइस के निर्धारण के उद्देश्य से ऐसे चालानों के मूल्य को प्राप्त किए गए विचारणीय मान एवं प्राप्त वास्तविक विचार का 25% के योग के समान माना जाएगा; तथा
- (iii) जहां, 01.04.2019 से पहले इनपुट और इनपुट सेवाओं की खरीद का मूल्य 31.03.2019 को पूरा किए गए निर्माण के प्रतिशत में उपयोग किए गए, इनपुट और इनपुट सेवाओं की वास्तविक खपत के मूल्य से 25% अधिक है, न्यायिक आयुक्त या इस संबंध में प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी इस संबंध में लेखांकन के स्वीकृत सिद्धांतों के अनुसार प्रमोटर 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 T_e को ठीक कर सकता है।

दृष्टांत : 1

क्र.सं.	आवासीय प्रोजेक्ट (RREP) का ब्यौरा			
	क	ख	ग	घ
1	प्रोजेक्ट्स के अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	प्रोजेक्ट्स 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	01.04.2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत [RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा		20%	

	यथानिर्धारित]			
7	अंतरण के 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	31.03.2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		20%	
11	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	$C9 * C10$	9.6	करोड़
12	ITC जिसको की 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 दृष्टांत के लिए किया गया है ।
2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति 1.7.2017 से अथवा प्रोजेक्ट्स के प्रारंभ से, इनमें से जो भी बाद में हो, से प्रारंभ होने वाली कर अवधि से संबंधित GSTR-3B में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और बिहार माल और सेवा कर अधिनियम की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतरण क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा ।

दृष्टांत : 2

क्र.सं.	आवासीय प्रोजेक्ट का ब्यौरा (RREP)			
	क	ख	ग	घ
1	प्रोजेक्ट्स के अपार्टमेंट्स की संख्या		100	इकाई
2	प्रोजेक्ट्स 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	01.04.2019 तक कार्य के पूरा होने का प्रतिशत [RERA द्वारा यथाघोषित या चार्टर्ड इंजीनियर द्वारा यथानिर्धारित]		20%	
7	अंतरण के 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	31.03.2019 को या उसके पहले बुक हुए आवासीय अपार्टमेंट्स का प्रतिशत इनवायसिंग		60%	
11	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	$C9 * C10$	28.8	करोड़
12	ITC जिसको की 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 की 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 पश्चात कर			
22	% पूरा होना		20%	
23	% इनवायसिंग		60%	

24	% उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात इनवायसिंग (Pc + 25%)	C6 + 25 %	45%	
25	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	C9 * C24	21.60	करोड़
26	उपरी सीमा को लागू किए जाने के पश्चात F3	C25/C9	0.45	
27	Te= T x F1 x F2 x F3 x F4 (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C14 * C15 * C16 * C26 * C18	1.80	करोड़
28	ITCजिसको की अंतरण पर वापस/लिया जाना है, Tx= T- Te (उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C14 - C27	-0.80	करोड़
29	% इनवायसिंग vis-a-vis Pc पर उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात कर तथा भुगतान की प्राप्ति			
30	उपरी सीमा (Pc + 25%) के लागू किए जाने के पश्चात % इनवायसिंग		45%	
31	आवासीय अपार्टमेंट्स, जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति का कुल मूल्य	C25	21.60	करोड़
32	प्राप्त प्रतिफल		16.00	करोड़
33	उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात आवासीय अपार्टमेंट्स जिनमें अंतरण के पूर्व आपूर्ति का अंतरण निहित हो, की आपूर्ति 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 पश्चात F3	C33/C9	0.42	
35	Te= T x F1 x F2 x F3 x F4 (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C14 * C15 * C34 * C26 * C18	1.67	
36	ITC जिसे अंतरण पर वापस किया जाना है/लिया जाना है, Tx= T- Te (दोनों प्रकार की उपरी सीमा के लागू किए जाने के पश्चात)	C14 - C35	-0.67	करोड़

*नोट:-

1. C14 के T के मूल्य का आंकलन इनपुट्स के भारित औसत कर पर आधारित दृष्टांत के लिए किया गया है ।
2. वास्तविक व्यवहार में पंजीकृत व्यक्ति 1.7.2017 से अथवा प्रोजेक्ट्स के प्रारंभ से, इनमें से जो भी बाद में हो, से प्रारंभ होने वाली कर अवधि से संबंधित GSTR-3B में यथाघोषित संपूर्ण ITC को और बिहार माल और सेवा कर अधिनियम की धारा 140 के अंतर्गत ली गई अंतरण क्रेडिट को T का मूल्य मानेगा ।

अनुबंध III

दृष्टांत 1:

किसी प्रमोटर ने एक वित्तीय वर्ष के दौरान एक आवासीय अचल संपत्ति प्रोजेक्ट के निर्माण के लिए निम्नलिखित वस्तुओं और सेवाओं [विकास अधिकारों के अनुदान के माध्यम से पूंजीगत वस्तुओं और सेवाओं के अलावा, भूमि या एफएसआई के दीर्घकालिक पट्टे] की खरीद की है।

क्र. सं.	इनपुट वस्तुओं 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	इंटें	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, प्रमोटर ने जीएसटी पंजीकृत व्यक्ति से 80% वस्तुओं और सेवाओं [विकास अधिकारों के अनुदान के माध्यम से सेवाओं के अलावा भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास शुल्क आदि के रूप में अग्रिम भुगतान के खिलाफ) या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), बिजली, उच्च गति डीजल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस] की खरीद की है। तथापि, उन्होंने एक अपंजीकृत आपूर्तिकर्ता से सीमेंट की खरीद की है। इस प्रकार वित्तीय वर्ष के अंत में, रिवर्स चार्ज आधार पर लागू दरों पर प्रमोटर को सीमेंट पर जीएसटी का भुगतान करना होता है।

दृष्टांत 2:

किसी प्रमोटर ने एक वित्तीय वर्ष के दौरान एक आवासीय अचल संपत्ति प्रोजेक्ट के निर्माण के लिए निम्नलिखित वस्तुओं और सेवाओं[विकास अधिकारों के अनुदान के माध्यम से सेवाओं के अलावा, भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास शुल्क आदि के रूप में अग्रिम भुगतान के खिलाफ) या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), बिजली, उच्च गति डीजल, मोटर स्पिरिट, प्राकृतिक गैस], की खरीद की है ।

क्र. सं.	इनपुट वस्तुओं 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	इस्त्रपात	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, प्रमोटर ने जीएसटी पंजीकृत व्यक्ति से सीमेंट सहित 80% माल और सेवाओं की खरीद की है । तथापि, उन्होंने एक अपंजीकृत आपूर्तिकर्ता से पेंट, एल्यूमीनियम की खिड़कियां, प्लाई और वाणिज्यिक लकड़ी आदि की खरीद की है । इस प्रकार वित्तीय वर्ष के अंत में, प्रमोटर को रिवर्स चार्ज आधारित इनपुट पर जीएसटी का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं है ।

दृष्टांत 3:

किसी प्रमोटर ने एक वित्तीय वर्ष के दौरान एक आवासीय अचल संपत्ति प्रोजेक्ट के निर्माण के लिए निम्नलिखित वस्तुओं और सेवाओं[विकास अधिकारों के अनुदान के माध्यम से सेवाओं के अलावा, भूमि का दीर्घकालिक पट्टा (प्रीमियम, सलामी, विकास शुल्क आदि के रूप में अग्रिम भुगतान के खिलाफ) या एफएसआई (अतिरिक्त एफएसआई सहित), बिजली, उच्च गति डीजल, मोटर स्परिट, प्राकृतिक गैस], की खरीद की है ।

क्र. सं.	इनपुट वस्तुओं 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	ईंटें	10	हां
5	फर्श टाइल्स	10	हां
6	पेंट्स	5	हां
7	वास्तुकार / डिजाइनिंग / सीएडी ड्राइंग आदि	10	हां
8	एल्यूमीनियम खिड़कियां	15	नहीं
9	प्लाई, वाणिज्यिक लकड़ी	10	नहीं

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

अनुबंध IV

प्रपत्र

(दिनांक 01-04-2019 से पूर्व विद्यमान दर या 01-04-2019 से प्रभावी दरों पर प्रमोटर्स द्वारा किसी प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट्स के निर्माण पर कर का भुगतान किए जाने के एक बारगी विकल्प का उपयोग किए जाने हेतु फॉर्म) संदर्भ सं०. _____ दिनांक _____

सेवा में

(क्षेत्राधिकार आयुक्त को संबोधित किया जाना है)

1. जीएसटीआईएन:
2. प्रोजेक्ट की रेरा पंजीकरण संख्या :
3. प्रोजेक्ट, यदि कोई हो, का नाम :
4. प्रोजेक्ट के अंत बिंदुओं के देशांतर और अक्षांश सहित प्रोजेक्ट के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ प्रोजेक्ट स्थल का विवरण :
5. प्रोजेक्ट में बुकिंग या बिक्री के लिए अपार्टमेंट की संख्या, प्रकार और कालीन क्षेत्र :
6. प्रारंभ प्रमाण पत्र की प्राप्ति की तारीख :

घोषणा

1. मैं एतद्वारा उपर्युक्त प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट के निर्माण पर कर का भुगतान करने के विकल्प का उपयोग करता हूँ :

मैं अपार्टमेंट के निर्माण पर कर का भुगतान करूँगा (संबंधित बॉक्स में (√) का निशान लगाएँ)	इस अधिसूचना की सारणी के क्रम सं. 3 के समक्ष दिये गये मद (ie) या (if) में निर्दिष्ट दर से, जैसी भी स्थिति हो	इस अधिसूचना की सारणी के क्रम सं. 3 के समक्ष दिये गये मद (i) या (ia) या (ib) या (ic) या (id) में निर्दिष्ट दर से, जैसी भी स्थिति हो

2. मुझे पता है कि यह केवल एक समय के लिए विकल्प है और यदि एक बार इसका प्रयोग कर लिया जाता है तो इसको दुबारा बदलने की अनुमति नहीं होगी।
3. मुझे यह भी पता है कि सेवाओं की आपूर्ति के लिए इन्वॉइसेस को 01 अप्रैल, 2019 से लेकर 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 _____

डॉ० प्रतिमा,
राज्य कर आयुक्त—सह—सचिव।

29 मार्च 2019

एस० ओ० 77, दिनांक 29 मार्च 2019 का अंग्रेजी में निम्नलिखित अनुवाद बिहार राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है जो भारतीय संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अधीन अंग्रेजी भाषा में उसका प्राधिकृत पाठ समझा जाय।

[(सं०सं० बिक्री-कर/जीएसटी/विविध-21/2017 (खंड-5)03)]

बिहार राज्यपाल के आदेश से,
डॉ० प्रतिमा,
राज्य कर आयुक्त-सह-सचिव।

The 29th March 2019

Notification no. 03/2019- State Tax (Rate)

S.O. 77, Dated 29th March 2019— 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 Bihar Goods and Services Tax Act, 2017 (12 of 2017), the Governor of Bihar, 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 further amendments in the Commercial Taxes Department notification No.11/2017- State Tax (Rate), dated the 29th June, 2017, published in the Bihar Gazette *vide* number 554, dated the 29th June, 2017, namely:-

In the said notification, -

- (i) in the opening paragraph,
 - (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) against serial number 3, for item (i), and the entries relating thereto in column (3), (4) and (5), the following items and entries 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 st 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,	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</p>

<p>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>		<p>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 1st 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>
<p>(ia) Construction of residential apartments other than affordable residential apartments 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>	<p>3.75</p>	<p>Provided also that where a registered person (landowner- promoter) who transfers development right or FSI (including additional FSI) to a promoter (developer- promoter) against consideration, wholly or partly, in the form of construction of apartments, -</p> <p>(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>	<p>3.75</p>	<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>Explanation. - (i) “developer- promoter” is a promoter who constructs or converts a building</p>
<p>(ic) Construction of affordable residential</p>	<p>0.75</p>	

<p>apartments by a promoter in a Real Estate Project (herein after referred to as REP) other than RREP, 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.</p> <p>(Provisions of paragraph 2 of this notification shall apply for valuation of this service)</p>		<p>into apartments or develops a plot for sale,</p> <p>(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>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;</p>
<p>(id) Construction of residential apartments other than affordable residential apartments by a promoter in a REP other than a RREP 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.</p> <p>(Provisions of paragraph 2 of this notification shall apply for valuation of this service)</p>	3.75	<p>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> <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 percent., 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 Bihar Goods and Services Tax Act, 2017 (12 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</p>

	<p>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 Bihar Goods and Services Tax Act, 2017 (12 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>
<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</p>	<p>6</p> <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 10th of May, 2019;</p> <p>Provided also that where the option is not</p>

<p>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>		<p>exercised in Form at annexure IV by the 10th 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>(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 in a REP other than RREP,</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>	<p>9</p>	<p>Provided also 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 to be exercised.;</p>

- (b) against serial number 3, -
- e. item (ii) and the entries relating thereto in columns (3), (4) and (5) shall be omitted;
- f. in item (iv) in column (3), -

- (2) 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;
- g. in item (v) in column (3), -
- (2) 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;
- h. after item (v) and entries relating thereto in column (3), (4) and (5), the following items and entries shall be inserted, namely, -

(3)	(4)	(5)
(va) Composite supply of works contract as defined in clause (119) of section 2 of the Bihar 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 st 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,	6	<p>Provided that carpet area of the affordable residential apartments in the entry in column (3) relating to this item, is not less than 50 percent. 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 percent. of the total carpet area of all the</p>

		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”;
--	--	---

c. 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’;

d. in item (xii) in column (3), for the 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 “ (i) (ia), (ib), (ic), (id), (ie) and (if)” shall be substituted;

(d) after serial number 38 in column (1) and the entries relating thereto in column (2), (3), (4) and (5) the following serial number and entries 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 Bihar Goods and Services Tax Act, 2017 (12 of 2017), as prescribed in notification No. 07 / 2019- State Tax (Rate), dated 29 th	9	-”;

		<p>March, 2019, published in Bihar Gazette extraordinary. 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.</p>		
--	--	--	--	--

(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 “ (i) (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 inserted, 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 (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 purpose 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 in clause (zk) of section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016);

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

(xxvii) the term "Real Estate Regulatory Authority" shall mean the Authority established under sub- section (1) of section 20 (1) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (No. 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;

(xxxii) “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.

[(File No. Bikri kar/GST/vividh-21/2017 (Part-5) 03)]

By the order of Governor of Bihar,

Dr. Pratima,

Commissioner State Tax-cum-Secretary.

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 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 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, 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 portion in a REP, 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 REP from 1st July, 2017 to 31st March, 2019 including transitional credit taken on 1st 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 31st 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 31st 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 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 (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, Union territory 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. $T_e > T$, the registered person shall be eligible to take ITC on goods and services received on or after 1st April, 2019 for construction of residential portion in the REP, for which he shall not otherwise be eligible, to the extent of difference between T_e and T.

(g) The registered person may calculate T_c and utilize credit to the extent of T_c 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 31st March, 2019, input tax credit attributable to construction of residential portion which has time of supply on or after 1st 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_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 portion in a REP, which has time of supply on or before 31st March, 2019 may be denoted as T_e which shall be calculated as under,

$$T_e = T_c + T_r$$

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 31st 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 BGST 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 1st 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, Union territory tax and integrated tax.

3. Notwithstanding anything contained in paragraph 1 or paragraph 2 above, Te 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 (percent. points) and the percentage completion (percent. 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 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 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 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 Te 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	$T_c = T_x$ (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	$T_r = T_x F1 \times F2 \times F3 \times F4$			
22	F1	$C4 / C10$	0.875	
23	F2	$C13 / C4$	0.533	
24	F3	$C16 / C14$	0.200	
25	F4	$1 / C11$	5	
26	$T_r = T_x F1 \times F2 \times F3 \times F4$	$C19 * C22 * C23 * C24 * C25$	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 CGST 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	$T_c = T_x$ (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	$T_r = T_x * F1 * F2 * F3 * F4$			
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	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	$T_r = T_x * F1 * F2 * F3 * F4$ (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	$T_r = T_x * F1 * F2 * F3 * F4$ (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 CGST 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 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, 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:

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

Where, -

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

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

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

$$F_3 = \frac{\text{Such value of supply of construction of residential and commercial apartments booked on or before 31st March, 2019 which has time of supply on or before 31st March, 2019}}{\text{Total value of supply of construction of residential and commercial apartments booked on or before 31st March, 2019}}$$

$$F_4 = \frac{\text{Such value of supply of construction of residential and commercial apartments booked on or before 31st March, 2019 which has time of supply on or before 31st March, 2019}}{\text{Total value of supply of construction of residential and commercial apartments booked on or before 31st March, 2019}}$$

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

(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, F₄ shall be 100 ÷ 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, Union territory 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, Tx is negative, i.e. $Te > T$, 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 Te 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 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_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, “Te” 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 Te which shall be calculated as under,

$$Te = T_n * F_1 * F_2 * F_3$$

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 Te.

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

3. Notwithstanding anything contained in paragraph 1 or paragraph 2 above, Te 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 (percent. 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 31stMarch, 2019 exceeds the consideration actually received on or prior to 31stMarch, 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 1st April, 2019 exceeds the value of actual consumption of the inputs and input services used in the percentage of construction completed as on 31stMarch, 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 Te 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 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 CGST Act' as value of T.</p>				

Illustration 2:

Sl 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)= $T * F1 * F2 * F3 * F4$			
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)= $T * F1 * F2 * F3 * F4$	$C14 * C15 * C16 * C17 * C18$	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	$T_e = T * F1 * F2 * F3 * F4$ (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	$T_e = T * F1 * F2 * F3 * F4$ (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
<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 CGST Act' as value of T.</p>				

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.

Sl. No.	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	N
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 percent. 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.

Sl. No.	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	Paints	5	N
7	Architect/ designing/ CAD drawing etc.	10	Y
8	Aluminium windows, Ply, commercial wood	15	N

In this example, the promoter has procured 80 percent. 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.

Sl. No.	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	Sand	10	N
2	Cement	15	N
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	Aluminium windows	15	N
9	Ply, commercial wood	10	N

In this example, the promoter has procured 50 percent. 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 percent. To fulfill his tax liability on the shortfall of 30 percent. 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 percent., the promoter shall pay tax @ 18 percent. 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)	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	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

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 _____

Dr. Pratima,
Commissioner State Tax-cum-Secretary.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,

बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।

बिहार गजट (असाधारण) 77-571+10 डी0टी0पी0।

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