

कार्यालय आयुक्त, राज्य कर, उ0प्र0।
(जी0एस0टी0 अनुभाग)
लखनऊ: दिनांक 11, अगस्त 2023

समस्त,
जोनल अपर आयुक्त ग्रेड-1,
अपर आयुक्त ग्रेड-2 (एस0आई0बी0),
संयुक्त आयुक्त (वि0अनु0शा0 / कार्यपालक / कॉर्पोरेट),
राज्य कर, उ0प्र0।

विषय:- राज्य अथवा केन्द्र सरकार द्वारा लांग टर्म लीज पर भूमि दिये जाने के प्रतिफल में प्राप्त धनराशि पर देय कर के संबंध में।

कृपया अवगत हों कि अपर आयुक्त ग्रेड-2(वि0अनु0शा0)राज्य कर, जोन-झांसी द्वारा मुख्यालय के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि रेल भूमि विकास प्राधिकरण (Rail Land Development Authority) जो कि रेलवे मंत्रालय, भारत सरकार के अधीन एक Statutory Authority है, के द्वारा 30 वर्ष अथवा उससे अधिक की अवधि (Long Term Lease) के लिए रेलवे की भूमि का वाणिज्यक विकास के लिए विकासकर्ताओं को अग्रिम धनराशि(Upfront Amount) एवं वार्षिक लीज रेन्ट के विरुद्ध लीज पर दी जाती है, इस सेवा पर जी.एस.टी के अन्तर्गत कर देयता होने के पश्चात भी उक्त प्राधिकरण द्वारा जी.एस.टी के मद में कोई कर जमा नहीं किया जा रहा है।

इस संबंध में निम्न विधिक बिन्दु महत्वपूर्ण है-

2. CBIC द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 12/17 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 28.06.2017 तथा इसके समतुल्य राज्य स्तर से जारी अधिसूचना संख्या 843 दिनांक 30.06.2017 की प्रविष्टि संख्या 41 (समयानुसार यथासंशोधित) निम्नवत् है-

"Upfront premium, (called as premium salami, cost price, development charges or by any other name) payable in respect of service by way of granting of long term lease of thirty years, or more) of industrial plots or plots for development of infrastructure for financial business, provided by the State Government Industrial Development Corporations or Under-takings or by any other entity having 20 percent or more ownership of Central Government, State Government, Union territory to the industrial units or the developers in any industrial or financial business area.

"**Explanation:** For the purpose of this exemption, the Central Government, State Government or Union territory shall have 50 per cent. or more ownership in the entity directly or through an entity which is wholly owned by the Central Government, State Government or Union territory.

Provided that the leased plots shall be used for the purpose for which they are allotted, that is, for industrial or financial activity in an industrial or financial business area:"

2.1 उपरोक्त से स्पष्ट है कि अधिसूचना संख्या 12/2017 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 28.06.2017 कि प्रविष्टि संख्या 41 के अन्तर्गत दी गयी छूट केवल industrial or financial activity in an industrial or financial business area तथा industrial units or the developers in any industrial or financial business area को, State Government Industrial Development Corporations or Under-takings or by any other entity having 20 percent or more ownership of Central Government, State Government, Union territory द्वारा दी गयी long term lease तक ही सीमित है। इसके अतिरिक्त इस छूट का विस्तार अन्य प्रकार की भूमि की long term lease तक नहीं है।

3. अचल सम्पत्ति की lease संबंधी सेवाएं SAC 997212 के अन्तर्गत वर्गीकृत है तथा अधिसूचना सं० 11/2017 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 28.06.2017 तथा राज्य स्तर से इसके समतुल्य जारी अधिसूचना सं० 842/2017 की प्रविष्टि संख्या 16 के अन्तर्गत 18 प्रतिशत की दर से कर योग्य है।

4. अधिसूचना सं० 13/2017 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 28.06.2017 तथा इसके समतुल्य राज्य स्तर से जारी अधिसूचना सं० 844 दिनांक 30.06.2017 के माध्यम से RCM के अन्तर्गत कर योग्य सेवाओं को अधिसूचित किया गया था। इस मूल अधिसूचना में अधिसूचना सं० 3/2018 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 25.01.2018 तथा इसके समतुल्य राज्य स्तर से जारी अधिसूचना सं० 390 दिनांक 07.03.2018 के माध्यम से संशोधन करते हुए प्रविष्टि सं० 5A जोड़ी गयी है जो निम्नवत है—

"Services supplied by the Central Government, State Government, Union territory or local authority by way of renting of immovable property to a person registered under the Central Goods and Services Tax Act, 2017 (12 of 2017)."

4.1. उपरोक्त प्रविष्टि से स्पष्ट है कि केन्द्र सरकार, राज्य सरकार, संघ राज्य क्षेत्र अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा किसी पंजीकृत व्यक्ति को दी गयी अचल सम्पत्ति की किराये संबंधी सेवाएं RCM BASIS पर कर योग्य की गयी है इस छूट का विस्तार Governmental Authority एवं Governmental Entity को नहीं है।

4.2. अधिसूचना सं० 31/2017-Central Tax (Rate) दिनांक 13.10.2017 में Governmental Authority एवं Governmental Entity की परिभाषा निम्नवत दी गयी है—

"**Governmental Authority**" means an authority or a board or any other body, -

(i) set up by an Act of Parliament or a State Legislature; or

(ii) established by any Government, with 90per cent. or more participation by way of equity or

control, to carry out any function entrusted to a Municipality under article 243 W of the Constitution or to a Panchayat under article 243 G of the Constitution.

“Government Entity” means an authority or a board or any other body including a society, trust, corporation,

- i) set up by an Act of Parliament or State Legislature; or
- ii) established by any Government, with 90per cent. or more participation by way of equity or control, to carry out a function entrusted by the Central Government, State Government, Union Territory or a local authority.”

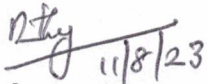
5. Immovable property की lease के प्रकरणों में निम्नलिखित तथ्य महत्वपूर्ण हैं—

1. Long term lease के प्रकरणों में जहाँ lease premium पर कर मुक्ति का दावा किया जा रहा है वहाँ lessor एवं lessee दोनों ही अधिसूचना सं० 12/2017 केन्द्रीय कर(दर) में लगायी गयी शर्तों (प्रस्तर सं० 2.1 में उल्लिखित) को पूरा करते अथवा नहीं।

2. Lease के ऐसे प्रकरण जहाँ lessor द्वारा अधिसूचना सं० 13/2017 केन्द्रीय कर (दर) की प्रविष्टि सं० 5A का लाभ लिया जा रहा है वहाँ यह सुनिश्चित करना कि प्रश्नगत संस्थान Government की श्रेणी में है अथवा Governmental Authority एवं Governmental Entity की श्रेणी में है।

अतः निर्देशित किया जाता है कि समस्त जोनल अपर आयुक्त ग्रेड-1 द्वारा उनके जोन के क्षेत्राधिकार में विभिन्न सरकारी संस्थानों द्वारा दी गयी लीज के प्रकरणों का उपरोक्त बिन्दुओं पर परीक्षण कराते हुए किसी प्रतिकूल तथ्य के पाये जाने की दशा में नियमानुसार विधिक कार्यवाही करायी जाये तथा कृत कार्यवाही से मुख्यालय के जी.एस.टी अनुभाग को सूचित किया जाये।

उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई अनुपालन सुनिश्चित कराया जाये।


(मिनिस्ती एस०)
आयुक्त, राज्य कर
उत्तर प्रदेश।