IS 15700:2005
सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
केन्द्रीय लेखानुभाग
104, महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ
E-mail :- centralaccounts@upavp.com

भारतीय मानक ब्यरो IS 15700
मानक: पथप्रदर्शक: Bureau of Indian Standards
SQMS

संख्या 2640 /लेखानुभाग/ दिनांकः– 29-8-/2017

कार्यालय आदेश

दिनांक 01 जुलाई 2017 से केन्द्रीय वस्तु एवं सेवा कर अधिनियम, 2017 तथा राज्यों के वस्तु एवं सेवा कर अधिनियमों के माध्यम से सम्पूर्ण भारत में वस्तु एवं सेवा कर (जी0एस0टी0) लागू हो गया है। इन अधिनियमों में निर्धारित व्यवस्थाओं के परिणामस्वरूप वित्त विधेयक–1994 की धारा 66 ई(बी) एवं (एच) में उल्लिखित सर्विस टैक्स एवं उ0प्र0 तथा अन्य राज्यों में लागू मूल्य संवर्धित कर (वैट) दिनांक 01 जुलाई, 2017 से समाप्त हो गए हैं तथा इनके स्थान पर अब केन्द्रीय वस्तु एवं सेवा कर (सी0जी0एस0टी0) तथा राज्य वस्तु एवं सेवा कर (एस0जी0एस0टी0), जो जी0एस0टी0 के दो भाग हैं, लागू हो गए हैं। अतएव उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की जिन निर्माणाधीन सम्पत्तियों पर पूर्व में वैट एवं सर्विस टैक्स का दायित्व था, उनपर अब जी0एस0टी0 का दायित्व होगा। तद्नुसार परिषद की जी0एस0टी0 की देयता/कर के भुगतान एवं रिटर्न आदि के सम्बन्ध में निम्नानुसार निर्देश जारी किये जा रहे हैं।

1. जिस सम्पत्ति का निर्माण ग्राहकों की धनराशि से अर्थात् एस0एफ0एस0 योजना के अन्तर्गत किया जा रहा है उस सम्पत्ति की बिक्री पर जी0एस0टी0 की देयता होगी, किन्तु परिषद द्वारा स्वयं के श्रोतों से सम्पत्ति के निर्माण कार्य को पूर्ण कर विक्रय किये जाने पर जी0एस0टी0 की कोई देयता नहीं होगी क्योंकि इस स्थिति में यह अचल सम्पत्ति की बिक्री होती हैं, जिस पर कोई जी0एस0टी0 देय नहीं है।

   यही स्थिति परिषद द्वारा किए जा रहे डिपाजिट कार्यो की भी होगी जिसमें परिषद की प्रास्थिति निर्माण एजेन्सी की होती है।
2. वर्क्स कान्ट्रेक्ट को जी0एस0टी0 में सेवा की आपूर्ति (Supply of service) माना गया है, यद्यपि उसमें वस्तुओं एवं सेवाओं दोनों की आपूर्ति निहित होती है। वर्क्स कान्ट्रैक्ट पर जी0एस0टी0 की सामान्य दर 18% (9% सी0जी0एस0टी0 एवं 9% एस0जी0एस0टी0) है यद्यपि भारत सरकार एवं राज्य सरकार द्वारा दिनांक 22.08.2017 को जारी विज्ञप्तियों में कुछ विशिष्ट प्रकार के वर्क्स कान्ट्रैक्ट पर जी0एस0टी0 की दर 12% (6% सी0जी0एस0टी0 एवं 6% एस0जी0एस0टी0) रखी गयी है।

   भवन की लागत में जहाँ भूमि का मूल्य भी क्रेता से लिया जाता है (जैसे कि एस0एफ0एस0 योजनाओं में), वहाँ भूमि की लागत सम्पत्ति के कुल मूल्य का 1/3 मानकर शेष धनराशि वर्क्स कान्ट्रैक्ट का टर्न ओवर मानी जाएगी, जिसपर 18% की दर से जी0एस0टी0 की देयता होगी, ऐसे मामलों में जी0एस0टी0 की प्रभावी दर सम्पत्ति के कुल मूल्य का 12% होगी।
3. परिषद में निर्माण से सम्बन्धित जो भी अनुबन्ध दिनांक 01.07.2017 के पूर्व से चल रहे हैं उनके अवशेष कार्यो पर अब वैट व सर्विस टैक्स के बजाय जी0एस0टी0 देय होगा। अतः इन अनुबन्धों के विरूद्ध भुगतान करने के पूर्व दरों में वैट व सर्विस टैक्स की जुडी हुई धनराशि को हटाना आवश्यक होगा। इसी प्रकार यदि दरों में केन्द्रीय उत्पाद शुल्क की कोई धनराशि निहित है (जैसा कि फैक्ट्री में उत्पादित वस्तुओं के मूल्यों में होता है), तो उसे भी दरों से हटाना आवश्यक होगा। ऐसा किया जाना केन्द्र व राज्य के जी0एस0टी0 अधिनियमों की धारा 171 में दी गई व्यवस्था के अन्तर्गत आवश्यक है।

   निर्माण की दरों में उपरोक्तानुसार करों की धनराशि का आंकलन करके इसे हटाये जाने की कार्यवाही परिषद मुख्यालय पर एक टीम गठित करके कराये जाने पर विचार किया जा रहा है। अतः जब तक यह कार्यवाही पूर्ण नहीं हो जाती है, तब तक निर्माण से सम्बन्धित बिलों की सकल धनराशि के 70% भुगतान आंशिक भुगतान के रूप में किया जाता रहेगा ताकि कार्य की प्रगति प्रभावित न हो। इस आंशिक भुगतान के साथ जी0एस0टी0 का भुगतान अतिरिक्त किया जाएगा।

4. नये निर्माण कार्यो के लिए अब टेण्डर आदि आमंत्रित करने की कार्यवाही प्रारम्भ करने के पूर्व निर्माण कार्य की लागत का आकलन पुनरीक्षित दरों, जिनमें दिनांक 01.07.2017 के पूर्व लागू कर प्रत्यक्ष या परोक्ष रूप से सम्मिलित नही है, के आधार पर करना आवश्यक होगा। यह कार्यवाही प्रत्येक अधीक्षण अभियन्ता अथवा विशेष क्षेत्र के लिये नामित अधीक्षण अभियन्ता द्वारा लोक निर्माण विभाग द्वारा निर्धारित तथा वर्तमान में प्रचलित एस0ओ0आर0 (Schedule of rates) के आइटम रेट में सम्मिलित विभिन्न निर्माण सामग्री की दरों से वैट, सर्विस टैक्स व केन्द्रीय उत्पाद शुल्क आदि हटाने के उपरान्त दर एनालाइज कर शीघ्रातिशीघ्र सम्पन्न की जायेगी।
5. निर्माण की दरों में पूर्व के प्रस्तरों में किए गये संशोधन के फलस्वरूप यदि निर्माण की लागत में कमी आती है, तो उसका लाभ आवंटी को भी दिया जाना आवश्यक होगा। अतः दरों के संशोधन के पश्चात् भवनों की निर्माण लागत का पुनर्मूल्यांकन सम्बन्धित कार्यालय द्वारा किया जाए। पूर्वोक्त धारा 171 के अन्तर्गत यह कार्यवाही भी की जानी अनिवार्य हैं।
6. परिषद को पूरे उ0प्र0 के लिये जी0एस0टी0 के अन्तर्गत एक ही पंजीयन प्राप्त है, अतः जी0एस0टी0 के रिटर्न मुख्यालय स्तर से ही भरे जायेंगे। इस कार्य हेतु सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालयों/वास्तुविद नियोजन इकाई कार्यालयों द्वारा जी0एस0टी0 से सम्बन्धित उपलब्ध कराये गये 08 प्रारूपों पर कम्प्यूटर के एक्सेल शीट में सूचना तैयार कर केन्द्रीय लेखा अनुभाग के मैसेज बोर्ड में निर्धारित तिथि (GSTR-1, GSTR-2 एवं GSTR-3 की सूचना क्रमशः आगामी माह के 07, 12 एवं 16 तारीख तक) तक फारवर्ड करना अनिवार्य होगा, जिससे कि प्रत्येक माह की निर्धारित तिथि 10, 15 एवं 20 तक जी0एस0टी0 के रिटर्न दाखिल किये जा सकें।

   इसी प्रकार खण्ड कार्यालयों/इकाई कार्यालयों द्वारा उनको उपलब्ध कराये गये 13 प्रारूपों पर जी0एस0टी0 से सम्बन्धित विवरण अंकित कर उपरोक्त निर्धारित तिथियों में मुख्यालय के केन्द्रीय लेखानुभाग के मैसेज बोर्ड में फारवर्ड किया जाना अनिवार्य होगा।
7. जी0एस0टी0 में प्रत्येक संव्यवहार (Transaction) के लिये Tax Invoice जारी करना अनिवार्य है एवं Tax Invoice के आधार पर ही किसी व्यक्ति को जी0एस0टी0 का भुगतान किया जा सकता है अथवा जी0एस0टी0 की मांग की जा सकती है। अतः कान्टैक्टरों के किसी भी बिल का भुगतान Tax Invoice प्राप्त करके ही किया जाए।

   परिषद के विभिन्न कार्यकलापों के लिये जारी की जाने वाली Tax Invoice का प्रारूप अलग से तैयार कराकर भेजा जा रहा है।
8. जी0एस0टी0 में किसी कार्य के लिये एडवांस प्राप्त करने पर उसके लिये Receipt Voucher जारी करने व इस धनराशि पर जी0एस0टी0 भी अग्रिम रूप से जमा करने का प्राविधान है। इन धनराशियों का समायोजन बाद में कार्य के लिये जारी की जाने वाली Tax Invoice में किया जाना होना है।

   परिषद द्वारा एस0एफ0एस0 योजनाओं के अन्तर्गत आवंटियों से जो किश्तें ली जाती हैं, वह एडवांस के रूप में होती हैं। अतः इनके लिये Receipt Voucher जारी करना है। इन पर देय जी0एस0टी0 सम्बन्धित माह के रिटर्न के साथ जमा करना अनिवार्य होगा। परिषद द्वारा प्राप्त की जाने वाली एडवांस की इन धनराशियों व इसी प्रकार की अन्य धनराशियों के लिये Receipt Voucher का प्रारूप अलग से तैयार कराकर भेजा जा रहा है।
9. सम्पत्ति प्रबंध कार्यालयों को पूर्व में सर्विस टैक्स जमा कराने हेतु अलग से खाता संचालित किए जाने की अनुमति प्रदान की गयी थी, जिसमें जमा रकम से सीधे सर्विस टैक्स का भुगतान किया जाता था। जी0एस0टी0 में कर जमा करने की व्यवस्था भिन्न है, जिसमें आई0टी0सी0 के समायोजन के पश्चात् अवशेष कर की धनराशि ही आनलाइन (RTGS के माध्यम से) जमा करनी होती है।

अतः अब आवंटी से प्राप्त जी0एस0टी0 सहित समस्त धनराशि पहले से चल रहे non-operative खाते में जमा करायी जायेगी एवं परिषद द्वारा इसी खाते से जी0एस0टी0 का भुगतान किया जायेगा।

10. जी0एस0टी0 में अपंजीकृत ठेकेदारों, संस्थाओं, फर्मो एवं एडवोकेट आदि को भुगतान किये जाने पर रिवर्स चार्ज के अन्तर्गत भुगतानकर्ताओं द्वारा जी0एस0टी0 का भुगतान किये जाने की व्यवस्था है। इनमें से अपंजीकृत ठेकेदारों, संस्थाओं व फर्मो को किये गये भुगतान पर रिवर्स चार्ज के आधार पर परिषद द्वारा जी0एस0टी0 का भुगतान केवल उन्ही मामलों में किया जाना है जहाँ यह व्यय किसी कार्य पर सीधे भारित होता है तथा ऐसे कार्य पर परिषद की स्वंय जी0एस0टी0 की देयता है। ऐसे कार्यो का उल्लेख प्रस्तर एक में पूर्व से ही किया जा चुका है।

ऐसे भुगतानों का विवरण परिषद मुख्यालय द्वारा जी0एस0टी0 रिटर्न हेतु भेजे गये विभिन्न प्रारूप में निर्धारित स्थान पर स्पष्ट रूप से किया जाना है ताकि परिषद द्वारा इसका भुगतान रिटर्न के साथ किया जा सके।

11. जी0एस0टी0 के रिटर्न दाखिल करने की निर्धारित समय सीमा के उपरान्त विलम्ब से रिटर्न दाखिल करने पर जी0एस0टी0 अधिनियमों में विलम्ब शुल्क, ब्याज व अर्थदण्ड के प्राविधान हैं। अतः निर्धारित प्रारूपों में सूचनाएं भेजने में विलम्ब कदापि न किया जाए।

यदि किसी मामलें में किसी कार्यालय द्वारा निर्धारित प्रारूपों में विवरण भेजने में विलम्ब के कारण रिटर्न विलम्ब से दाखिल हो पाता है एवं परिषद को विलम्ब शुल्क, ब्याज अथवा अर्थदण्ड का भुगतान करना पडता है तो ऐसे मामलों में दोषी व्यक्ति के विरूद्ध विभागीय कार्यवाही के साथ–साथ ऐसी धनराशि की वसूली की कार्यवाही की जा सकती है।

(धीरज साहू)
आवास आयुक्त

पत्रांकः– 2640 / उक्त / दिनांकः–

प्रतिलिपि :– निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित

1. मुख्य अभियन्ता, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद, मुख्यालय, लखनऊ।
2. मुख्य विधि परामर्शी, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद, मुख्यालय, लखनऊ।
3. अपर आवास आयुक्त(सम्पत्ति), उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद, मुख्यालय, लखनऊ।
4. समस्त संयुक्त आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद।
5. समस्त अधीक्षण अभियन्ता/निदेशक/संयुक्त निदेशक, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद।
6. अधीक्षण अभियन्ता(प्रो0)/वरिष्ठ स्टाफ आफीसर, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद।
7. समस्त अधिशासी अभियन्ता/परियोजना प्रबंधक/उपनिदेशक, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद।
8. समस्त उप आवास आयुक्त/सहायक आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद।
9. समस्त वास्तुविद नियोजक, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद।
10. सम्परीक्षण अधिकारी/आहरण वितरण अधिकारी, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद, मुख्यालय।
11. समस्त सम्पत्ति प्रबंधक, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद।
12. आवास आयुक्त(म0)/अपर आवास आयुक्त एवं सचिव(म0) के निजी सचिव, उ0प्र0 आवास एंव विकास परिषद।

(जनार्दन प्रसाद पाण्डेय)
वरिष्ठ वित्त एवं लेखाधिकारी/वित्त नियंत्रक