

पत्रांक

/आयु0क0उत्तरा0/धारा-57-अनुभाग/वाणि0कर/2012-13/देहरादून ।

कार्यालय आयुक्त कर, उत्तराखण्ड,

(धारा-57 अनुभाग)

देहरादून: दिनांक 27 जून, 2013

प्रार्थना पत्र संख्या -16696/13-03-2013

सर्वश्री ईरावंशी बिल्डर्स एण्ड डेवलेपर्स,

पता-अशोक विहार, जी0एम0एस0 रोड, देहरादून।

उपस्थिति - श्री राजेश, अधिवक्ता फर्म

निर्णय का दिनांक - जून, 2013

उत्तराखण्ड मूल्यवर्धित कर अधिनियम, 2005 की धारा-57 के अन्तर्गत निर्णय

सर्वश्री ईरावंशी बिल्डर्स एण्ड डेवलेपर्स, अशोक विहार, जी0एम0एस0 रोड, देहरादून द्वारा धारा-57 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र दिया गया है। उनके द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में कहा गया है कि उनके द्वारा देहरादून में आवासीय कॉम्प्लैक्स का निर्माण कर विकसित किया जा रहा है। उनके द्वारा इस सम्बन्ध में कहा गया कि उनकी एक सांझीदारी फर्म है तथा इस फर्म के पार्टनर श्री जे0वी0एस0नेगी द्वारा अपनी भूमि को फर्म की सम्पत्ति ( Properties )में बदल दिया गया है। इस भूमि में उनके द्वारा 60 flats के 05 टावर्स बनाये जाने हैं, जिसके लिए अनुमति एम0डी0डी0ए0 से ले ली गई है। यह आवासीय बिल्डिंग उनके द्वारा डिजाईन के आधार पर बनाई जाएगी तथा पूरा कार्य होने के उपरान्त जिन व्यक्तियों द्वारा उन्हें खरीदा जाना है, उनके नाम सेलडीड कर दी जाएगी। अतः उनके द्वारा यह कहा गया है कि उनके द्वारा क्रेताओं को जो वस्तु हस्तान्तरित की जायेगी, अचल सम्पत्ति के रूप में हस्तान्तरित की जाएगी। प्रार्थना पत्र में यह भी कहा गया है कि उनके द्वारा यह प्रार्थना पत्र इस सम्बन्ध में होने वाले करदायित्व स्पष्ट किए जाने हेतु दिया जा रहा है। उनके द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं उच्च न्यायालय के कुछ निर्णयों की प्रति एवं क्रेताओं से होने वाले अनुबन्ध की प्रति भी संलग्न की गई है।

धारा-57 के प्रार्थना पत्र पर ज्वाइन्ट कमिशनर (कार्य0) वाणिज्य कर, देहरादून से आख्या माँगी गई। उनके द्वारा अपनी आख्या निम्न प्रकार दी गई है :-

“ व्यापारी द्वारा फ्लैट्स निर्माण कर बिक्री का कार्य किया जा रहा है जो कि पूर्णतः सिविल संविदा कार्य है, जो फ्लैट्स निर्माणाधीन है, उनकी कीमत खरीदारों से वसूला जा रहा है। ऐसे में व्यापारी करदायित्व आकर्षित होता है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा भी सर्वश्री के0रहेजा डेवलपमेन्ट कारपोरेशन बनाम कर्नाटक राज्य में भी उक्त प्रकार के कार्य संविदा में करदायित्व होने के सम्बन्ध में मत प्रतिपादित किया है। वैट अधिनियम की धारा 2(11)(I) के अन्तर्गत व्यापारी “ डीलर ” की श्रेणी में आते हैं तथा करदायित्व का निर्धारण नियम-14 में उल्लिखित किया गया है। डीलर द्वारा कार्य संविदा में जिन वस्तुओं का अन्तरण किया गया है, उनके मूल्य पर कर का दायित्व व्यापारी को संभालना है तथा तदनुसार ही करनिर्धारण किया

26/5  
28/6/13  
ज्वाइन्ट कमिशनर (कार्यपालक)  
वाणिज्य कर, देहरादून  
आवश्यक कार्यवाही करे  
धारा-57

जाना प्राविधानित है। धारा-57 के अन्तर्गत किसी वस्तु विशेष पर कर की दर के सम्बन्ध में जानकारी ली जा सकती है। प्रश्नगत मामले में कार्य संविदा पर कर की दर के बारे में जानकारी चाही गई है तथा संविदा अपने आप में कोई वस्तु विशेष नहीं है। अतः कार्य संविदा में कर की दर के सम्बन्ध में निर्णय दिया जाना उचित प्रतीत नहीं हैं। कार्य संविदा में क्या कर का दायित्व होगा, इसका निर्णय करनिर्धारण अधिकारी स्तर से करनिर्धारण के समय सम्भव है।”

धारा-57 के प्रार्थना पत्र की सुनवाई पर श्री राजेश अधिवक्ता फर्म उपस्थित हुए एवं उनके द्वारा तथ्य प्रस्तुत किए गए तथा इस बात पर बल दिया गया कि उनके द्वारा जो बिल्डिंग बनाई जा रही है, उसके सम्बन्ध में सर्वश्री के०रहेजा डेवलपमेन्ट कारपोरेशन बनाम कर्नाटक राज्य (2005) (05) 5 SCC 162 लागू नहीं होता है। अतः उनके द्वारा इस सम्बन्ध में स्पष्ट किए जाने की प्रार्थना की गई।

धारा-57 के प्रार्थना पत्र पर विचार किया गया। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सर्वश्री के०रहेजा डेवलपमेन्ट कारपोरेशन बनाम कर्नाटक राज्य में डेवलेपर्स द्वारा बनाए जा रहे आवासीय एवं अनावासीय कॉम्प्लैक्स के सम्बन्ध में विस्तृत निर्णय दिया गया है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत मामले में सम्भावित क्रेताओं द्वारा डेवलेपर्स से अनुबन्ध किए जाते हैं तथा आवासीय अपार्टमेन्ट के पूर्ण होने पर क्रेता को हस्तान्तरित कर दिया जाता है। निर्णय में कार्य संविदा की परिभाषा पर विशेष बल दिया गया है, जिसके अन्तर्गत यदि किसी कार्य के किए जाने हेतु कोई अनुबन्ध हो जाता है तो उसे भी कार्य संविदा की परिभाषा में माना जाएगा। निर्णय के पैरा-16 एवं पैरा-19 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निम्न प्रकार मत प्रतिपादित किया गया है :-

16. We have heard the parties, perused the various documents and considered the cases cited at the bar. As has been rightly submitted by Mr. Hegde the definition of the term ‘works contract’ in the said Act is an inclusive definition. It does not include merely a works contract as normally understood. It is a wide definition which includes “any agreement” for carrying out building or construction activity for cash, deferred payment or other valuable consideration. The definition does not make a distinction based on who carries on the construction activity. Thus even an owner of the property may also be said to be carrying on a works contract if he enters into an agreement to construct for cash, deferred payment or other valuable consideration. We, therefore, do not need to go into the question whether the Appellants are owners as even if the Appellants are owners to the extent that they have entered into Agreements to carry out construction activity on behalf of somebody else for cash, deferred payment or other valuable consideration, they would be carrying out a works contract and would become liable to pay turnover tax on the transfer of property in the goods involved in such works contract. Further under the said Act there is no distinction between construction of residential flats or commercial units. For the purposes of considering whether

an agreement amounts to a works contract or not, the provisions of the Karnataka Ownership Flats (Regulation of promotion do Construction, Sales, Management and Transfer) Act, 1974 will have no relevance.

19. Thus the Appellants are undertaking to build as developers for the prospective purchaser. Such construction development is to be on payment of a price in various instalments set out in the Agreement. As the Appellants are not the owners they claim a "lien" on the property. Of course, under clause 7 they have right to terminate the Agreement and to dispose off the unit if a breach is committed by the purchaser. However, merely having such a clause does not mean that the agreement ceases to be a works contract within the meaning of the term in the said Act. All that this means is that if there is a termination and that particular unit is not resold but retained by the Appellants, there would be no works contract to that extent. But so long as there is no termination the construction is for and on behalf of purchaser. Therefore, it remains a works contract within the meaning of the term as defined under the said Act. It must be clarified that if the agreement is entered into after the flat or unit is already constructed, then there would be no works contract. But so long as the agreement is entered into before the construction is complete it would be a works contract.

व्यापारी द्वारा धारा-57 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत किए गए अनुबन्ध की प्रतियों का भी अवलोकन किया गया। अनुबन्ध से स्पष्ट है कि क्रेता द्वारा विष्टि इकाई अर्थात् फ्लैट के सम्बन्ध में अनुबन्ध किया जाता है तथा इस प्रकार का अनुबन्ध होने पर सम्भावित क्रेता को " Allottee " कहा गया है। इसके अतिरिक्त अनुबन्ध में कुछ महत्वपूर्ण पैरा निम्न प्रकार हैं :-

" The Allottee has seen, satisfied himself and accepted the plans, designs, specifications, materials to be used, features in the construction etc. of the said residential, project sanctioned by the competent Authority and has selected for allotment the said Apartment out of many apartments available in the said project."

" Whereas the term 'Allotment' used herein only means reserving the said Apartment by the firm for sale to the Allottee subject to complete compliance & performance of the terms & conditions of this allotment letter/agreement."

“ That the firm shall, under normal conditions, complete the construction of Block/Tower in which the said Apartment is located, within FORTY EIGHT(48) months of the start of construction or execution of this Agreement whichever is later, as per the said plans and specifications seen and accepted by the Allottee with such additions, deletions, alternation, modifications in the layout, block plans, change in number, dimension, heights, size, area or change of entire scheme the firm may consider necessary or may be required by any competent authority to be made in them or any of them.”

“ The construction of the said residential unit is likely to be completed by the firm within 48 months from the date of start of the construction of the Tower in which the said apartment is located or from the execution of this agreement whichever is later, subject to force majeure circumstances and in receipt of all payments punctually as per agreed terms and on receipt of complete payment of the basic sale price and other charges due and payable up to the last payment according to the payment plan applicable to him.”

“ The company on completion of the construction shall issue final call notice to the Allottee who shall within 45 days thereof, remit all dues and will then be called upon to take possession of the residential unit. In the event of his failure to take possession for any reason whatsoever, the Allottee shall be deemed to have taken possession of the allotted unit for purposes of payment of maintenance charges or any other levies in account of the allotted unit, but the actual physical possession shall be given on payment of all outstanding payments as demanded by the firm. “

उक्त से स्पष्ट है कि व्यापारी द्वारा जब किसी फ्लेट का निर्माण किया जा रहा है एवं उस फ्लेट के निर्माण से पूर्व या फ्लेट के निर्माण के दौरान ही क्रेता से अनुबन्ध हो जाता है तो उस क्रेता को सम्बन्धित फ्लेट तभी हस्तान्तरित किया जाता है जबकि उनके द्वारा समस्त भुगतान कर दिया जाता है। इसके अतिरिक्त यह भी शर्त रखी जाती है कि उनके द्वारा समय समय पर निश्चित प्रतिष्ठित में भुगतान आवश्यक रूप में किया जाएगा। भुगतान में विलम्ब होने पर क्रेता से ब्याज भी लिया जा सकता है। उक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि व्यापारी द्वारा जो भी निर्माण किया जा रहा है, वह क्रेता से प्राप्त धनराशि के आधार पर ही किया जा रहा है, जिसके सम्बन्ध में माननीय सर्वोच्च/उच्च न्यायालय द्वारा स्पष्ट रूप से कार्य संविदा के अन्तर्गत क्रेता के लिए कार्य कराया जा रहा माना है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि माननीय

उच्च न्यायालय, उत्तराखण्ड, नैनीताल द्वारा अपने निर्णय M/s Assotech Super Tech (J.V.) Pantnagar, Udham Singh Nagar, Versus State of Uttarakhand, through Secretary Ministry of Finance & Sale Tax, Uttarakhand, में इस प्रकार के एक मामले इस प्रकार से बनाये गये फ्लैट को कार्य संविदा के अन्तर्गत माना है।

अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में माननीय सर्वोच्च न्यायालय/उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय के निर्णय के संदर्भ में व्यापारी संविदाकार की श्रेणी में माने जायेगे तथा ऐसे समस्त फ्लैट जिनका आंशिक अथवा पूर्ण भुगतान उनके द्वारा फ्लैट के निर्माण कार्य के पूर्ण होने से पूर्व प्राप्त कर लिया गया है, प्राप्त भुगतान में उनकी मूल्यवर्धित कर अधिनियम, 2005 की धारा-2(40)(b) के अन्तर्गत जिन-जिन वस्तुओं का हस्तान्तरण होता है, बिक्री मानते हुए कर आरोपित होगा।

उपरोक्तानुसार धारा-57 के अन्तर्गत दिए गए प्रार्थना पत्र का निस्तारण किया जाता है। विनिश्चय/आदेश की एक प्रति आवेदक व्यापारी एवं एक प्रति सम्बन्धित करनिर्धारक अधिकारी को भेजी जाए।

( सौजन्या )  
आयुक्त कर,  
उत्तराखण्ड।

1503

पृ०प०सं० / दिनांक : उक्त :

प्रतिलिपि :- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- अपर मुख्य सचिव वित्त, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून।
- 2- महालेखाकार, उत्तराखण्ड वैभव पैलेस, इंदिरानगर, देहरादून।
- 3- एडिशनल कमिश्नर, वाणिज्य कर, गढ़वाल जोन, देहरादून/कुमाऊँ जोन, रुद्रपुर।
- 4- एडिशनल कमिश्नर (आडिट)/प्रवर्तन वाणिज्य कर, मुख्यालय, देहरादून।
- 5- समस्त ज्वाइन्ट कमिश्नर (कार्य०) वाणिज्य कर, देहरादून/हरिद्वार/कक्षीपुर/हल्द्वानी को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वे उक्त परिपत्र की अतिरिक्त प्रतियाँ कराकर अपने अधीनस्थ अधिकारियों/बार एसोसिएशन के पदाधिकारियों/व्यापारी संगठनों के अध्यक्ष/सचिव को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
- 6- ज्वाइन्ट कमिश्नर (अपील) वाणिज्य कर, देहरादून/हल्द्वानी।
- 7- ज्वाइन्ट कमिश्नर (वि०अनु०/प्रवर्तन) वाणिज्य कर, हरिद्वार/रुद्रपुर।
- 8- असि०कमि०, वाणिज्य कर, टनकपुर, को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 9- वरिष्ठ तकनीकी निदेशक एन०आई०सी०, सचिवालय परिसर, देहरादून को इस अण्य से प्रेषित कि वे उक्त परिपत्र को वाणिज्य कर की वेबसाइट पर प्रसारित करने का कष्ट करें।

- 10- संख्या अनुभाग को इस निर्देश के साथ कि उक्त परिपत्र स्कैन कर व्यापार प्रतिनिधियों अधिवक्ताओं को ई-मेल द्वारा प्रेषित कर दें।
- 11- नेशनल लॉ हाउस बी-2 मार्टन प्लाजा बिल्डिंग अम्बेडकर रोड, गाजियाबाद।
- 12- नेशनल लॉ एण्ड मैनेजमेन्ट हाउस-15/5 राजनगर, गाजियाबाद।
- 13- लॉ प्रब्लिकेशन व्यापार कर भवन, कलैक्ट्रेट कम्पाउण्ड, राजनगर, गाजियाबाद।
- 14- कार्यालय अधीक्षक की केन्द्रीय गार्ड फाईल हेतु।
- 15- विधि अनुभाग की गार्ड फाईल हेतु।

आयुक्त कर,  
उत्तराखण्ड।