BEFORE THE NATIONAL ANTI-PROFITEERING AUTHORITY UNDER THE CENTRAL GOODS & SERVICES TAX ACT, 2017

I.O. No.	16/2022
Date of Institution	30.09.2020
Date of Order	31.08.2022

<u>In the matter of:</u>

1. Dr. Rahul Bamal, A-274, Basement (Left Door), Safdarjung Enclave, New Delhi-110029.
2. Director General of Anti-Profiteering, Central Board of Indirect Taxes & Customs, 2nd Floor, Bhai Vir Singh Sahitya Sadan, Bhai Vir Singh Marg, Gole Market, New Delhi-110001.

Applicants

Versus

M/s SVP Builders India Pvt Ltd, 17 Kiran Enclave, Near Samrat Hotel, Main GT Road, Ghaziabad-201001.

Respondent

<u>Quorum</u>:-

1. Sh. Amand Shah, Chairman & Technical Member
2. Sh. Pramod Kumar Singh, Technical Member.
3. Sh. Hitesh Shah, Technical Member.

<u>Present</u>:-

1. Shri B. K. Bansal, Advocate for the Respondent.
2. None for the Applicant.

ORDER

1. The present Report dated 30.09.2020 had been received by National Anti-Profiteering Authority(**NAA**) from the Applicant No. 2 i.e. the Director General of Anti-Profiteering **(DGAP)** after detailed investigation under Rule 129 (6) of the Central Goods & Service Tax **(CGST)** Rules, 2017. The brief facts of the case was that an application was filed before the Standing Committee on Anti-profiteering under Rule 128 of the CGST Rules, 2017, by the Applicant no. 1, wherein it had been alleged that the Respondent had not passed on the benefit of ITC to the Applicant No. 1 by way of commensurate reduction in the price of the Unit No. D-3-304 purchased from the Respondent in the Respondent's project "Gulmohar Garden Phase-II", situated at Raj Nagar Extension, Ghaziabad, on introduction of GST w.e.f. 01.07.2017, in terms of Section 171 of the CGST Act, 2017. The aforesaid application was examined by the Standing Committee on Anti-Profiteering and upon being satisfied the same had been forwarded to the DGAP under Rule 129 (1) of CGST Rules 2017 to conduct a detailed investigation in the matter.

2. The said Application was investigated by the DGAP and requisite documents were collected by them (DGAP) from the Respondent and after scrutiny, on conclusion of investigation, the Report dated 30.09.2020 has been forwarded by the DGAP to NAA. It has been inter-alia reported by the DGAP that the Respondent was not eligible to avail ITC of VAT paid on the inputs, as he was not collecting VAT from his customers and discharging his output tax liability on deemed 10% value addition on purchase value in cash and there is no direct relation of turnover reported in VAT returns with the amount collected from the flat buyers, therefore, the credit of VAT paid on the purchase of inputs was not considered in the calculation of ITC ratio to Taxable Turnover ratio for the period prior to June, 2017. The DGAP further reported that the ITC as a percentage of the Turnover that was available to the Respondent during the pre-GST period (April, 2016 to June, 2017) was 0.99% whereas during the post-GST period (July, 2017 to Mar, 2019), the said percentage was 6.06% and therefore the Respondent appeared

to have benefited from additional ITC to the tune of 5.07% [6.06% (-) 0.99%] of the turnover. Therefore, the Respondent had benefited by an additional amount of ITC of Rs. 3,52,82,679/- which included GST @12% on the base amount.

3. The above Report was considered by this Authority in his meeting held on 05.10.2020 and it was decided to direct Respondent and Applicant to submit the consolidated reply/written submission by 22.10.2020 and submit specific request for hearing if required. Accordingly the Respondent was issued a Notice dated 07.10.2020 to explain why the above Report of the DGAP should not be accepted and his liability for profiteering should not be determined under Section 171 of the CGST Act, 2017 and directed the Respondent to submit his reply by 22.10.2020 to the allegations levelled in the above report if any.

4. The Respondent vide his letter dated 07.12.2020 had filed his written submissions, inter-alia stating:-

   I. The Respondent claimed that the DGAP vide para 23 of his Report, had stated that out of the total 859 units booked till 31.03.2019 the DGAP had excluded 48 customers who had not paid any consideration during the period April, 2016 to March, 2019 and 17 customers who paid the consideration in the pre-GST period but had not paid any consideration during the post GST period admitting that if ITC in respect of these 65 (48+17) units were considered to calculate profiteering in respect of 794 flats where payments had been received after GST, the ITC as a percentage of turnover might be erroneous. However, from the actual calculations made by the DGAP, it is evident that he had not excluded the 17 units for which some consideration was paid in the pre-GST period but no consideration was paid in the post GST period. The amount of alleged profiteering thus needed to be reworked out by the DGAP by rectifying the above factual error as this error had led to an over calculation of Rs. 4,06,285/-.

   II. Double jeopardy being caused to the respondent by the DGAP on account of non-consideration of the submission of the respondent to exclude the amount of ITC of Rs. 1,26,70,245/- to be reversed to the government in terms of Notification no. 03/2019–CT (Rate)

dated 29.03.2019 for arriving at ITC availment for the post GST period.

III. That the DGAP had erred in not including the value of ITC on account of Value Added Tax under the Pre GST regime and restricting only to CENVAT amount under Service Tax, merely on the basis that the output VAT was paid on the value of total purchases plus 10%

5. The proceedings in the matter could not be completed by the Authority due to lack of required quorum of Members in the Authority during the period 29.04.2021 till 23.02.2022, and that the minimum quorum was restored only w.e.f. 24.02.2022 and hence the matter was taken up for proceedings vide Order dated 24.02.2022 and hearing in the matter through Video Conferencing was scheduled to be held on 06.04.2022.

6. Further, the next hearing in the case was granted on 09.05.2022. During the personal hearing the Respondent has re-iterated his arguments based on his earlier written submissions.

7. Further, the Respondent enclosed his submissions along with certain documents that included copies of Assessment Orders/Appellate Order for financial years 2016-17 and 2017-18 issued by the Uttar Pradesh VAT Department and a recalculation sheet of profiteered amount from his submissions relating to the issue of ITC of VAT in the Pre-GST period and other submissions.

8. The Authority has carefully considered the Report furnished by the DGAP, the submissions made by the Respondent and the other material placed on record.

9. The Respondent has claimed that he has reversed ITC of Rs. 7,00,865/- (reflected in GSTR-3B of May, 2019) and ITC of Rs. 1,19,69,380/- had been paid back to the Government through voluntary payment in cash through Form DRC-03 in three instalments. Therefore, out of the total ITC available during the post GST period, an amount of Rs. 1,26,70,245/- (7,00,865+1,19,69,380) was reversed in terms of Notification No. 3/2019-CT(Rate) dated 29.03.2019 he has also submitted the copy of challans for the same before this authority. Hence, they have contended that, such amounts should be deducted from the ITC

calculations in the GST regime. The Authority finds that the methodology adopted by the DGAP are based on a comparison of the ITC taken by the Respondent between April, 2016 to June, 2017 and from July, 2017 to March, 2019. This refers to the actual credits taken in these two periods and do not pertain to any ITC lying in the credit of the accounts of the Respondent as on 31.03.2016 or 30.06.2017. The methodology as adopted by the DGAP and accepted by this Authority aims to determine the benefit of ITC as a percentage of turnover i.e. amounts received from recipients of supply during the two periods under consideration. Hence, the credit, if any, available to the Respondent is not apportionable as ITC received with respect to turnover for the period from 1.07.2017 onwards alone. Such credit, if any, would stand reflected in the accounts of the Respondent as credits earned in the pre GST regime (and also prior to 1.04.2016) and lying unutilized and carried forth in the GST regime after 1.07. 2017 as the impugned Project started in the Pre GST regime and continued in the GST regime. The Authority finds that the reversals of ITC, if any, made by the Respondent on account of opting for the Scheme under Notification no. 3/2019 (CT) (Rate) w.e.f. 1.04.2019 are not from ITC taken during the period 1.07.2017 to 31.3.2019 alone, but, from the common pool of ITC lying in their books of accounts and attributable to both periods i.e. period prior to 1.07.2017 (pre GST carried forward) as well as from 1.07.2017. Hence, the reversals of Rs. 1,26,70,245/- (7,00,865+1,19,69,380) claimed to have been made by the Respondent, if actually made, do not pertain to reversals of ITC earned from 1.07.2017 onwards only, but, also include ITC earned prior to 1.07.2017 also. Hence, the Authority does not find any merit in this submission of the Respondent.

10. The Respondent vide his various submissions before the Authority has also contended that the DGAP has not incorporated the ITC of VAT in the pre-GST period for the computation of profiteering which ought to have been done. He has further submitted before this Authority that the said ITC of VAT for the period from April 2016 to June 2017 has been allowed to him by the concerned statutory Authority, in support of which he has submitted VAT Assessment Orders for the period from April, 2016 to June, 2017.

Consequently, this Authority without going into merit of other issues finds that the Assessment Orders for the period from April 2016 to June 2017 issued by the VAT Authorities in respect of the Respondent have never been placed before the DGAP during the course of the investigation and hence the same have not been incorporated in the computation of profiteered amount.

11. In view of the above, the Authority in terms of Rule 133 of the CGST Rules, 2017 directs the DGAP to ascertain the authenticity of the VAT Assessment Orders submitted by the Respondent for the period from April 2016 to June 2017 and if verified from the State GST Commissioner/Uttar Pradesh VAT Department, the DGAP shall incorporate the amounts, as allowed by the concerned statutory Authority on assessment, in the computation of profiteered amount by including the same as ITC in the pre GST period and recalculate the profiteered amount and submit his Report to this Authority.

12. Further, the Hon'ble Supreme Court, vide its Order dated 23.03.2020, while taking *suo moto* cognizance of the situation arising on account of Covid-19 pandemic, has extended the period of limitation prescribed under general law of limitation or any other special laws (both Central and State) including those prescribed under Rule 133 of the CGST Rules, 2017, as is clear from the said Order which states as follows:-

> *"A period of limitation in all such proceedings, irrespective of the limitation prescribed under the general law or Special Laws whether condonable or not shall stand extended w.e.f. 15th March 2020 till further order/s to be passed by this Court in present proceedings."*

Further, the Hon'ble Supreme Court, vide its subsequent Order dated 10.01.2022 has extended the period(s) of limitation till 28.02.2022 and the relevant portion of the said Order is as follows:-

> *"The Order dated 23.03.2020 is restored and in continuation of the subsequent Orders dated 08.03.2021, 27.04.2021 and*

23.09.2021, it is directed that the period from 15.03.2020 till 28.02.2022 shall stand excluded for the purposes of limitation as may be prescribed under any general of special laws in respect of all judicial or quasi-judicial proceedings."

Accordingly this Order having been passed today falls within the limitation prescribed under Rule 133 of the CGST Rules, 2017.

13. A copy of this order be supplied to the Applicant No. 1 and the Respondent. File of the case be consigned after completion.

Encl: Annexure I & II

Sd/-
(Amand Shah)
Technical Member &
Chairman

Sd/-
(Pramod Kumar Singh)
Technical Member

Sd/-
(Hitesh Shah)
Technical Member

Certified Copy

(Dinesh Meena)
Secretary, NAA

National Anti-profiteering Authority

File No. 22011/NAA/208/SVP Builders/2020 Dated: 31.08.2022

Copy To:-

1. M/s SVP Builders India Pvt. Ltd., 17 Kiran Enclave, Near Samrat Hotel, Main GT Road, Ghaziabad – 201001.
2. Dr. Rahul Bamal, Bamal Hospital, Near New Bus Stand, Azadgarh, Rohtak, Haryana- 124001.
3. Director General Anti-Profiteering, Central Board of Indirect Taxes & Customs, 2nd Floor, Bhai Vir Singh Sahitya Sadan, Bhai Vir Singh Marg, Gole Market, New Delhi-110001.
4. Guard File.

Annexure I

न्यायालय एडीशनल कमिश्नर,ग्रेड-2, (अपील)-तृतीय, वाणिज्य कर, गाजियाबाद

पीठासीन:: श्री आर0एस0विद्यार्थी, एडीशनल कमिश्नर, ग्रेड-2, (अपील)-तृतीय, वाणिज्य कर, गाजियाबाद

अपील संख्या:: GHA3/ 0075/2020 वर्ष 2016-2017 वैट अधिनियम की धारा-28

सर्वश्री एस0वी0पी0 बिल्डर्स (इण्डिया) प्रा0लि0, सी-12 लोहिया नगर गाजियाबाद।

// बनाम //

श्री आई0सी0शर्मा, डिप्टी कमिश्नर , वाणिज्य कर, खण्ड-4 गाजियाबाद।

प्रतिनिधित्व

अपीलकर्ता की ओर से :: श्री एस0पी0 शर्मा, अधिवक्ता।

विभाग की ओर से :: श्री आई0सी0शर्मा, डिप्टी कमिश्नर , वाणिज्य कर, खण्ड-4 गाजियाबाद।

(मुहर: डिप्टी कमिश्नर ग्रेड-2 ... (अपील)-3 वाणिज्य कर ...)

-:: निर्णय ::-

यह अपील श्री आई0सी0शर्मा, डिप्टी कमिश्नर , वाणिज्य कर, खण्ड-4 गाजियाबाद द्वारा उत्तर प्रदेश वैट अधिनियम की धारा- 28 के अन्तर्गत अपीलकर्ता के वर्ष 2016-17 के लिए पारित कर निर्धारण आदेश दिनांक 26-02-2020 के विरुद्ध योजित की गयी है। इसमें विवादित कर की धनराशि रू0 2071289-00 है।

वाद के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलकर्ता द्वारा बिल्डर/डेवलपरके रुप में Prospective Purchasers के लिए रिहायशी फ्लैट्स का निर्माण करके बिक्री करने का कार्य किया जाता है। अपीलकर्ता द्वारा प्रोसपेक्टिव परचेजर्स से पूर्व बुकिंग एमाउण्ट प्राप्त करके फ्लैटों का निर्माण कार्य किया जाना स्वीकार किया गया है परन्तु निर्माण कार्य में विभिन्न प्रकार के मैटीरियल के अन्तरण पर कोई करदेयता स्वीकार नहीं की गयी है, जबकि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा फ्लैट्स के निर्माण मे प्रयुक्त सामग्रियों के अन्तरण पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका एवं सर्वश्री लार्सन एण्ड टूब्रो लि0 एण्ड अदर्स बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका एण्ड अदर्स के वाद में प्रतिपादित सिद्धान्तो के आधार पर करदेयता निर्धारित की गयी है तथा संगत वर्ष में निर्माण कार्य हेतु जो खरीद की गयी है उस पर लाभ व भाड़ा 21 % जोड़ते हुये डीम्ड सेल निर्धारित करते हुए करारोपण की कार्यवाही की गयी है। उक्त आदेश से क्षुब्ध होकर प्रश्नगत अपील योजित की गयी है।

अपील की सुनवाई हेतु मेरे समक्ष श्री एस0पी0 शर्मा, अधिवक्ता ने उपस्थित होकर अपील मेमो में उल्लिखित तर्कों एवम् आधारों की पुनरावृत्ति करते हुये कहा कि प्रश्नगत आदेश तथ्यों के विपरीत है, जो निरस्त होने योग्य है। अपीलकर्ता द्वारा फ्लैट्स का निर्माण निजी खाते में करके बिक्री का कार्य किया जाता है। अपीलकर्ता न तो डीलर है और न ही वर्क कान्ट्रेक्टर। इसलिए उन पर कर की कोई देयता नहीं बनती है, किन्तु कर निर्धारण अधिकारी द्वारा अनुचित रुप से निर्माण में प्रयुक्त माल की खरीद पर लाभ व भाड़ा 21 प्रतिशत जोड़कर कर आरोपित किया गया है, जो न्यायोचित नहीं है। यह भी कहा गया कि उनकी लेखा पुस्तकें अस्वीकार नहीं की गयी है। अपीलकर्ता द्वारा स्वयं खरीदी गयी जमीन का विकास करके फ्लैट्स का निर्माण किया गया है। उनके द्वारा फ्लैट्स के समस्त स्पेसिफिकेशन, लेआउट, कन्सट्रक्शन प्लान व अन्य समस्त कार्य अपने हिसाब से किए गये है तथा फ्लैट्स की बिक्री हेतु विज्ञापन दिया गया है, जिसके आधार पर खरीददार द्वारा फ्लैट्स खरीदे गये। इसके लिए अलॉटमेन्ट लेटर अपीलकर्ता व खरीददार के बीच हस्ताक्षरित होता है, जो फ्लैट्स की बिक्री के लिए होता है। उनके द्वारा फ्लैट्स का निर्माण स्वयं के खर्चे पर किया जाता है न कि क्रेताओ से एडवांस राशि लेकर। उनके द्वारा फ्लैट्स का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात रजिस्ट्रार के यहाँ से सेल डीड रजिस्टर्ड होने के बाद क्रेता को फ्लैट्स प्राप्त कराया जाता है। उससे पूर्व कब्जा अपीलकर्ता का ही रहता है। आगे यह भी कहा गया कि एलॉटमेन्ट लैटर जारी होने मात्र से फ्लैट के खरीददार को कोई अधिकार प्राप्त नही होता है। अपीलकर्ता द्वारा कहा गया कि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा इस तथ्य को नजरअन्दाज किया गया है कि यू0पी0 स्टाम्प एक्ट के अन्तर्गत स्टाम्प ड्यूटी अचल सम्पत्ति पर देय है न कि चल सम्पत्ति पर। स्टाम्प ड्यूटि पूर्ण निर्मित फ्लैट की कीमत पर जब सेल डीड का पंजियन

प्रमाणित प्रति

(पुष्पेन्द्र तोमर)
डी0 सहा0 ग्रेड-1,
कार्यालय एडीशनल कमिश्नर ग्रेड-2(अपील)-3
वाणिज्य कर, गाजियाबाद

होता है तब दी जाती है। इससे यह प्रमाणित होता है कि अपीलकर्ता द्वारा सम्पूर्ण निर्मित फ्लैट ही बेचा गया है अर्थात अचल सम्पत्ति बेची गयी है । फ्लैट का निर्माण किसी खरीददार के वास्ते नही किया गया । यदि निर्माण खरीददार के वास्ते होता तो उसे सभी निर्मित सुपरस्ट्रक्चर (जमीन के कीमत को छोड़ कर) का स्वामी खरीददार कहलाता और निर्मित फ्लैट के सुपरस्ट्रक्चर की लागत पर स्टाम्प ड्यूटी नही दी जाती । इस प्रकार उनका वाद सर्वश्री के0रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका (2005 NYN-243) के वाद के निर्णय से भिन्न है, क्योंकि के0 रहेजा के मामले में निर्माण कार्य for & on behalf of the purchaser था। जब कि उनके द्वारा निर्माण कार्य निजी खाते में किया गया है।

आगे कहा गया कि यद्यपि सर्वश्री लार्सन एण्ड टयूब्रो लि0 व अन्य (2013 NTN (vol-53)-54) के वाद निर्णय में सर्वश्री के0 रहेजा के निर्णय का समर्थन किया गया है। परन्तु अपीलकर्ता द्वारा सर्वश्री लार्सन एण्ड टयूब्रो लि0 व सर्वश्री के0 रहेजा के वाद निर्णयो का विस्तृत उल्लेख करते हुए कहा गया कि उनके वाद के तथ्य दोनो निर्णयो के वादो के तथ्यो से भिन्न है। अतः उन पर कोई करदेयता आकर्षित नही होती है ।

आगे यह भी कहा गया कि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा समस्त वस्तुओ की खरीद पर 21% का लाभांश जोड़ते हुए जो कर आरोपित किया गया है, वह भी न्यायोचित नही है क्योंकि अपीलकर्ता द्वारा खरीद के जो विवरण प्रस्तुत किये गये थे, उन्हे अस्वीकार नही किया गया है और न ही किसी संव्यवहार अथवा लेखा पुस्तको में कोई त्रुटि पायी गयी है । अतः ऐसी अवस्था में 21 % की बढ़ोत्तरी अन्तरण के मद में किया जाना न्यायोचित नही है। अपीलकर्ता द्वारा माननीय न्यायालय एवम् अधिकरण के द्वारा अनेकानेक वादो में दिये गये निर्णयो का उद्धरण देते हुए कहा गया कि विद्वान कर निर्धारण अधिकारी द्वारा खरीद की धनराशि पर बिना किसी उचित आधार के मनमाने ढग से 21 % जोड़ कर जो कर देयता निर्धारित की गयी है, वह अनुचित एव विधि-विरुद्ध है । फ्लैटो की बिक्री बहुत ही कम मार्जिन पर की गयी है । खर्चे व लाभांश में 10 प्रतिशत की वृद्धि माननीय सदस्य अधिकरण व माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा विभिन्न निर्णयो में निर्धारित की गयी है । शासनादेश संख्या-2-713/11-4(2)/88उत्तर प्रदेश अधिनियम 15/48 आदेश-97 दिनांक 27-02-97 तथा सिविल सकर्म संविदाकारो की समाधान योजना अपीलकर्ता पर लागू नही होती है। क्योंकि प्रथमतः अपीलकर्ता कोई सिविल संविदाकार हा नही है द्वितीयतः लेखा पुस्तके व्यापार के सामान्य दौरान क्रम में रखी गयी है, जिनका ऑडिट होता है। अतः पारित आदेश पूर्णतया निराधार एवम् विधि विरुद्ध होने के कारण समाप्त किये जाने योग्य है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सर्वश्री अन्नपूर्णा बिस्कुट कम्पनी बनाम स्टेट ऑफ यू0पी0 1980 यू0पी0टी0सी0 पेज 1320 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि कर मुक्ति का दावा अस्वीकार कर देने से वह स्वीकृत नही हो सकता, तदोपरान्त ब्याज की देयता निर्धारित करना न्यायसंगत तथा तथ्यो के विपरीत है। इसके अतिरिक्त यह भी कहा गया कि संगत वर्ष में कान्ट्रेक्टर द्वारा किये गये कार्य से प्राप्त भुगतान पर नियमानुसार टी0डी0एस0 काटते हुए जमा किया गया है जबकि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा उक्त कार्य में प्रयुक्त माल पर 21 प्रतिशत की दर से वृद्धि करते हुए अन्तरण पर देयता निर्धारित की गयी है । इसके अतिरिक्त संगत वर्ष में सिविल संविदाओ के निष्पादन हेतु प्रान्त बाहर से की गयी खरीद केन्द्रीय कर अधिनियम के अन्तर्गत करमुक्त होती है लेकिन व्यापारी को उसका लाभ न देते हुए उस खरीद को भी शामिल करते हुए करारोपण की कार्यवाही की गयी है, जो अनुचित है । यह भी कहा गया कि व्यापारी द्वारा संगत वर्ष में प्रान्तीय पंजीकृत डीलरो से की खरीद के सापेक्ष अर्जित की गयी आई0टी0सी0 को अनुचित रूप से रिवर्स किया गया है । अपीलकर्ता द्वारा उपरोक्त तथ्यो एवम् विभिन्न न्यायिक निर्णयो के आधार पर पारित कर निर्धारण आदेश निरस्त करने एवम अपील स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

विभाग की ओर से श्री आर0के0सिंह, डिप्टी कमिश्नर, वाणिज्य कर, खण्ड-5 गाजियाबाद उपस्थित हुए तथा पारित कर निर्धारण आदेश का समर्थन किये जाने का अनुरोध किया गया ।

प्रमाणित प्रति

(सुरेन्द्र तोमर)
वै0 सहा0 ग्रेड-1,
कार्यालय एडीशनल कमिश्नर ग्रेड-2(अपील)-3
वाणिज्य कर, गाजियाबाद

सर्वश्री एस0वी0पी0 बिल्डर्स (इण्डिया) प्रा0लि0, सी-12 लोहिया नगर गाजियाबाद , अपील संख्या:: GHA3/ 0075/2020 वर्ष 2016-2017 वैट अधिनियम की धारा-28

मेरे द्वारा पारित कर निर्धारण आदेश एवम् पत्रावली का अवलोकन किया गया तथा अपीलार्थी के तथ्यो को सुना गया । वाद मे मुख्य विवादित बिन्दु निम्न प्रकार है :-

1- अपीलकर्ता संविदाकार है अथवा नही और अपीलकर्ता पर कर देयता की क्या स्थिति है ।

2- निर्माण कार्य हेतु की गयी खरीद मे लाभ व भाड़ा के मद मे 21 % की वृद्धि निर्धारित किया जाना उचित है या नही।

प्रथम बिन्दु के संदर्भ मे अपीलकर्ता कम्पनी द्वारा बिल्डर/ डेवलपर के रुप मे फ्लैटों का निर्माण करके उसे प्रोस्पेक्टिव ग्राहकों को बिक्री करने का कार्य किया गया है। अपीलकर्ता द्वारा निर्माण मे प्रयुक्त विभिन्न सामग्रियों के अन्तरण पर कोई करदेयता स्वीकार नही की गयी है। अपीलकर्ता का कथन है कि उनके द्वारा किसी आदेश या, एडवांस भुगतान के आधार पर उक्त का निर्माण नही किया गया है, बल्कि निजी खाते मे निर्माण कार्य किया गया है, इसलिए निर्माण मे प्रयुक्त/अन्तरित माल पर कोई कर आरोपणीय नही है। अपीलकर्ता द्वारा यह भी कहा गया कि उनके मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन के वाद मे निर्णीत सिद्धान्त लागू नही होते है। कर निर्धारण अधिकारी द्वारा तथ्यों की जांच करते हुए यह निर्धारित किया गया है कि अपीलकर्ता द्वारा Prospective Purchasers से बुकिंग एमाउन्ट प्राप्त करते हुए फ्लैट्स आवंटित किये गये है। बुकिंग एमाउन्ट किश्त तथा डाउन पेमेन्ट दोनो पद्धतियो से प्राप्त किया गया है। इस प्रकार अपीलकर्ता विभिन्न आवंटियो (Prospective Purchasers) के लिए संविदाकार के रुप मे कार्य करते है। ऐसी कार्य संविदा के निष्पादन हेतु प्रयुक्त समस्त मैटीरियल उत्तर प्रदेश मूल्य संवर्धित कर अधिनियम, 2008 की धारा-2(ai)(ii) के अर्न्तगत सेल है तथा अधिनियम की धारा-3(6)(a)(1) के अर्न्तगत कर योग्य माना गया है ।

अधिवक्ता द्वारा सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका (2005 NTN वोल्यूम-2 पेज 243) का वाद स्वयं पर लागू नहीं होना माना गया है, जब कि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा यह निष्कर्ष निकाला गया है कि एलॉटमेन्ट के साथ ही आवंटी को फ्लैट पर लियन (Lien) प्राप्त हो जाता है। इसके अतिरिक्त फ्लैट को प्राकृतिक आपदाओं से बीमित कराने का भी दायित्व आवंटी को सौपा गया है। यदि आवंटी का फ्लैटों पर कोई अधिकार नही है, तो वह सम्पत्ति का बीमाधारक कैसे हो सकता है? शर्त के अनुसार आवंटन की तिथि से ही फ्लैट पर लगने वाले किसी प्रकार के कर का दायित्व आवंटी पर डाला गया है। यह भी सम्पत्ति में आवंटी का लियन होने की ओर संकेत करता है। आवंटी को आवंटन हस्तान्तरण करने का अधिकार दिया गया है जिसके लिए बिल्डर की सहमति की आवश्यकता नही है। स्पष्टतः यह भी आवंटी के लियन को प्रमाणित करता है। इतना ही नही त्रिपक्षीय समझौते के तहत बैंक के द्वारा भी जो लोन दिया जाता है, वह आवंटी का लियन होने के आधार पर ही दिया जाता है। इन सब शर्तों के पूर्ण होने के बाद एलॉटमेन्ट लैटर मे इस आशय के प्रस्तर डाल देना कि आवंटी को आवंटित फ्लैट पर पंजीयन से पूर्व कोई अधिकार न होगा, मात्र भ्रमित करने के उद्देश्य से है। इस प्रकार सामान्यतः आवंटन रद्द नही किया जा सकता है। इन परिस्थितियों मे यह स्पष्ट है कि फ्लैट आवंटी के लिए ही बनाया जा रहा है तथा विधिक रुप से निर्माण मे प्रयुक्त होने वाली विभिन्न सामग्री बिल्डर की आवंटी को डीम्ड सेल है, जो माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन बनाम स्टेट आफ कर्नाटका (2005 एनटीएन वोल्यूम-2 पेज-243) के वाद में दिये गये निर्णय से पूर्णतः समर्थित है ।

जहाँ तक फ्लैट पर स्टाम्प ड्यूटी अदा किये जाने का प्रश्न है, यह मामला प्रश्नगत वाद मे लागू नही है, क्योंकि वाणिज्य कर विभाग द्वारा माल के हस्तान्तरण पर कर आरोपित किया जाता है जबकि स्टाम्प रजिस्ट्रेशन विभाग द्वारा फ्लैट की पूरी कीमत पर स्टाम्प ड्यूटी ली जाती है। यदि यह फ्लैट आगे कई बार बिकता है तो प्रत्येक बार स्टाम्प ड्यूटी देय हो जाती है । जबकि वाणिज्य कर केवल एक बार माल के हस्तान्तरण पर ही आरोपित होता है। अतः इस सम्बन्ध मे अपीलकर्ता का तर्क स्वीकार योग्य नही है।

सर्वश्री एस0वी0पी0 बिल्डर्स (इण्डिया) प्रा0लि0, सी-12 लोहिया नगर गाजियाबाद , अपील संख्याः: GHA3/ 0075/2020 वर्ष 2016-2017 वैट अधिनियम की धारा-28

जहाँ तक अपीलकर्ता का यह तर्क कि सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन के वाद मे त्रिपक्षीय समझौता हुआ था इसलिए यह वाद अपीलकर्ता के वाद से भिन्न है,अपीलकर्ता का यह तर्क उचित नही है, क्योकि माननीय न्यायालय द्वारा यह सिद्धान्त भी प्रतिपादित किया गया है कि यदि बिल्डर द्वारा स्वयं द्वारा खरीदी गई अपनी भूमि पर फ्लैट का निर्माण कार्य भावी क्रेताओ से एग्रीमेन्ट करते हुए किया जाता है तो भी यह वर्क कान्ट्रेक्ट की श्रेणी में माना जाएगा। ऐसी स्थिति मे यदि अपीलकर्ता के मामले में त्रिपक्षीय समझौता न भी हुआ हो तो इससे उनका वाद सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन के वाद से भिन्न नही हो जाता क्योंकि दोनो ही स्थिति मे बिल्डर द्वारा भावी क्रेताओ से एग्रीमेन्ट करते हुए फ्लैट्स के निर्माण का कार्य किया गया है जो माननीय न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्याय सिद्धान्त को देखते हुए वर्क कान्ट्रेक्ट है।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय के वृहद पीठ ने पुनः लार्सन एण्ड टयूब्रो लि0 एण्ड अदर्स बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका एण्ड अदर्स (2013 एनटीएन (वोल्युम-53)-65) के मामले मे निर्णय देते हुए कहा गया कि पूर्व मे सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन बनाम स्टेट आफ कर्नाटका के मामले मे दिया निर्णय पूर्णतया विधि सम्मत है। इस निर्णय के आधार पर माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा सर्वश्री एक्सप्रेस प्रा0लि0 बनाम स्टेट ऑफ यू0पी0 एण्ड अदर्स रिट सं0-314/2007 के मामले मे दिनाक 04-10-2013 को निर्णय देते हुये कहा गया है कि सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन के मामले मे माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिया गया निर्णय बिल्डर/डेवलपर के मामले में पूर्णतया लागू होता है। यह भी उल्लेखनीय है कि उ0प्र0 मूल्य सवर्धित कर अधिनियम की धारा-2(zd) तथा कर्नाटका वैट एक्ट मे वर्क्स कान्ट्रेक्ट की परिभाषा एक समान है जो निम्नवत है :-

Works contract includes any agreement for carrying out for cash deferred payment or other valuable consideration the building construction manufacture processing fabrication erection installation fitting out improvement repair or commissioning of any movable or immovable property

माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा रिट सं0-314 / 2007 के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सर्वश्री के0रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन के निर्णय में निम्न प्रकार उद्वरित किया गया है :-

107 on consideration of the arguments that were put forth by the partiess the court in raheja development held as under

(i) The definition of the term works contract in the Act is an inclusive definition

(ii) It is a wide definition which includes any agreement for carrying out building or construction activity for cash deferredor other valuable consideration

(iii) The definition of works contract does not make a distinction based on who carries on the construction activity Even an owner of the property may 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

(iv) The developers had undertaken to build for the prospective purchaser

(v) Such construction / development was to on payment of a price in various installment set out in the agreement

(vi) The developers were not the owners The claimed lien on the property They had right to terminate the agreement and dispose of the unit if a breach was committed by the purchaser a clause like this does not mean that the agreement ceases to be works contract so long as there is no termination the construction is for and on behalf of the purchaser and it remains a works contract

प्रमाणित प्रति

(पुष्पेन्द्र तोमर)
डि0 एस0 डी0 4,
कार्यालय एडीशनल कमिश्नर ग्रेड-1 (अपील)-3
वाणिज्य कर गाजियाबाद

सर्वश्री एस0वी0पी0 बिल्डर्स (इण्डिया) प्रा0लि0, सी-12 लोहिया नगर गाजियाबाद , अपील संख्या: GHA3/ 0075/2020 वर्ष 2016-2017 वैट अधिनियम की धारा-28

इसके अतिरिक्त सर्वश्री लार्सन एण्ड टूब्रो लि0 एण्ड अदर्स बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका एण्ड अदर (Civil Appeal No. 8672 of 2013) के वाद मे माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन के वाद में दिए गए निर्णय को उचित मानते हुए निम्न मत प्रतिपादित किया गया है कि :-

(i) for sustaining the levy of tax on the goods deemed to have been sold in execution of a works contract three conditions must be fulfilled (One) there must be a works contract (two) the goods should have been involved in the execution of a works contract and (three) the property in those goods must be transferred to a third party either as goods or in some other form

(ii) The dominant nature test has no application and the traditional decisions which have held that the substance of the contract must be seen have lost their significance where transactions are of the nature contemplated in article 366 (29-A)Even if the dominant intention of the contract is not to transfer the property in goods and rather it is rendering of service or the ultimate transaction is transfer of immovable property then also it is open to the States to levy sales tax on the materials used in such contract if such contract otherwise has elements of works contact The enforceability test is also not determinative

(iii) The expression tax on the sale or purchase of goods in Entry 54 in List II of Seventh Schedule when read with the definition clause 29 A of Article 366 includes a tax on the transfer of property in goods whether as goods or in the form other than goods involved in the execution of works contract

(iv) Taxing the sale of goodds element in a works contract under Article 366 (29-A) (b) read with Entry 54 List II is permissible even after incorporation of goods provided tax is directed to the value of goods and does not purport to tax the transfer of immovable property The value of the goods which can constitute the measure for the levy of tax has to be the value of the goods at the time of incorporation of the goods in works even thougg property passes as between the developer and the flat purchaser after incorporation of goods

इस प्रकार माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह मत प्रतिपादित किया गया है कि प्रापर्टी बिल्डर/डेवलपर द्वारा प्रोसपेक्टिव बायर से एग्रीमेन्ट करके फ्लैट्स / भवनो का निर्माण किया जाता है तो ऐसा निर्माण वर्क्स कान्ट्रेक्ट की अवधारणा की परिधि में आयेगा। आगे यह भी मत प्रतिपादित किया गया कि अपनी सम्पत्ति पर अन्य के लिए किया गया निर्माण जिसमें माल का अन्तरण हो तथा भू-स्वामी द्वारा Cash / Defferred Payment या अन्य मूल्यवान प्रतिफल से निर्माण हेतु एग्रीमेन्ट किया हो तो ऐसा निर्माण कार्य वर्क्स कान्ट्रेक्टस की श्रेणी मे आएगा। अन्य न्यायालयो द्वारा भी यह स्पष्ट किया गया है कि भूखण्ड पर स्वामित्व होने या न होने की किसी शर्त का पालन न होने से एग्रीमेन्ट को समाप्त किए जाने आदि तथ्य से यह नही कहा जा सकता कि यह वर्क्स कान्ट्रेक्ट नही है। सर्वश्री टेकमेन बिल्डर प्रा0 लि0 बनाम कमिश्नर कामर्शियल टैक्स उ0प्र0 (2011 (19) VLJ-113) मे माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह मत व्यक्त किया गया है कि सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पो0 बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका का निर्णय अब भी Good Law है तथा यह आज भी प्रासंगिक है । वाद की परिस्थितियो एवं विधिक स्थिति को देखते हुए प्रश्नगत मामले मे सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पो0 बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका का निर्णीत वाद लागू होता है । इस प्रकार विभिन्न न्यायिक निर्णयो का उल्लेख करते हुए अपीलकर्ता द्वारा अपनी करदेयता स्वीकार न करना न्यायोचित नही है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सर्वश्री लार्सन एण्ड टूब्रो लि0 के मामले में पुनर्विचार याचिका में दिनांक 26-09-2013 के निर्णय से पुन: स्पष्ट हो गया है कि अपीलकर्ता के मामले मे सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पो0 बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका के निर्णय के आधार पर करदेयता निर्धारित किया जाना विधिसम्मत है। माननीय

सर्वश्री एस0वी0पी0 बिल्डर्स (इण्डिया) प्रा0लि0, सी-12 लोहिया नगर गाजियाबाद , अपील संख्याः GHA3/0075/2020 वर्ष 2016-2017 वैट अधिनियम की धारा-28

सर्वोच्च न्यायालय के उक्त निर्णय के आधार पर माननीय वाणिज्य कर अधिकरण गाजियाबाद की द्विसदस्यीय युगल पीठ द्वारा अपील संख्या-953/2013 सर्वश्री गुलशन डेवलपर्स प्रा0लि0 बनाम कमिश्नर वाणिज्य कर के मामले में बिल्डर द्वारा भावी क्रेता से एग्रीमेन्ट करते हुए किए गए फ्लैट्स के निर्माण कार्य को वर्क कान्ट्रैक्ट की श्रेणी में रखा गया है।

उक्त न्यायिक निर्णयो मे प्रतिपादित न्याय सिद्धान्तो के दृष्टिगत् उक्त वर्णित समग्र विवेचना से स्पष्ट रूप से प्रमाणित है कि हुए निर्मित किए जा रहे दुकानो व कॉमर्शियल स्पेस मे अन्तरित माल के मूल्य पर कर निर्धारण की कार्यवाही करने हेतु लिए गये निर्णय मे कोई विधिक त्रुटि नही हुई है। अतः फ्लैटो के निर्माण कार्य मे प्रयुक्त अन्तरित माल की डीम्ड बिक्री निर्धारित करते हुए आरोपित की गयी कर देयता के बिन्दु पर अपीलकर्ता द्वारा जो तर्क प्रस्तुत किए गए है, वह अनुचित होने के कारण स्वीकार योग्य नही है।

इस प्रकरण में द्वितीय विवादित बिन्दु यह है कि संगत वर्ष में कर निर्धारण अधिकारी ने अपीलकर्ता द्वारा की गयी कुल खरीद पर 21 % की दर से लाभ व भाड़ा जोड़ते हुए, जो कर आरोपित किया गया है, वह उचित है अथवा नही? आदेश के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता द्वारा खरीद की जो सूची दाखिल की गयी थी, उसमें कर निर्धारण अधिकारी द्वारा कोई त्रुटि नही पायी गयी, मात्र वस्तुओं की खरीद पर 21 % की वृद्धि करते हुए कर आरोपित किया गया है। विभाग द्वारा जारी परिपत्र के अनुसार 21 % की वृद्धि उन मामलो में की जानी है, जिनमे प्रत्येक स्तर से खर्चो, मजदूरी, लाभ का सत्यापन अभिलेखों से सम्भव न हो सके। अपीलकर्ता के मामले में खपत एवं खरीद का सत्यापन अभिलेखो से होना स्पष्ट है, जिसके आधार पर 21 % की वृद्धि किया जाना उचित नही है। सर्वश्री स्काईटैक कन्सट्रक्शन, प्लॉट नम्बर-11/12, सेक्टर-2, वैशाली, स्काई टैक मगध रेजीडेन्सी, प्लाट नम्बर-7, सेक्टर-3, वैशाली के वर्ष 2007-2008 के कर निर्धारण आदेश एवं अपीलीय आदेश देखे गये तथा पाया गया कि सर्वश्री स्काईटैक कन्सट्रक्शन प्लाट नम्बर-11/12सेक्टर 2, वैशाली, स्काई टैक मगध रेजीडेन्सी, प्लाट नम्बर-7, सेक्टर-3, वैशाली के वर्ष 2007-2008 (वैट अवधि) हेतु अपील संख्या-551/11का निस्तारण करते हुए एडीशनल कमिश्नर (अपील)-चतुर्थ, गाजियाबाद ने अपने निर्णय दिनांक 18.07.2012 तथा वर्ष 2008-2009 हेतु अपील संख्या-1048/13 का निस्तारण करते हुए एडीशनल कमिश्नर, (अपील)-पंचम, गाजियाबाद ने अपने निर्णय दिनांक 30-11-2013 में अपीलीय अधिकारी द्वारा अपीलार्थी पर कर निर्धारण अधिकारी द्वारा आरोपित खरीद पर लाभ एवम् भाड़े के प्रतिशत को घटाते हुए 10% के भाड़ा, लाभ आदि को जोड़ने को उचित कहा गया है। माननीय वाणिज्य कर अधिकरण गाजियाबाद पीठ-द्वितीय, (खण्डपीठ), गाजियाबाद द्वारा सर्वश्री स्काईटैक कन्सट्रक्शन, प्लॉट नम्बर-11/12, सेक्टर-2, वैशाली स्काई टैक मगध रेजीडेन्सी, प्लॉट संख्या-7, सेक्टर-3, वैशाली गाजियाबाद के मामले में दायर द्वितीय अपील संख्या-744/2012 वर्ष (2007-2008 वैट अवधि) के मामले में दिनांक 06-02-2015 को पारित निर्णय में व्यापारी द्वारा की गयी खरीद पर 10% लाभ एवं भाड़ा जोड़ते हुए कर आरोपित किए जाने को उचित माना गया है। माननीय वाणिज्य कर अधिकरण की डिवीजनल पीठ गाजियाबाद द्वारा सर्वश्री गुलशन डेवलपर्स प्रा0लि0 2014 NTN वोल्युम 54 ट्रिब-41 के मामले मे पारित निर्णय दिनांक 30-12-2013 में 10 प्रतिशत की वृद्धि को उचित ठहराया गया है। इसके अतिरिक्त माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा भी C.C.T. U.P.V/s Design Arch Infra Pvt.Ltd. TTR No.281 of 2015 दिनांक 13-01-2016 के वाद में 10% की वृद्धि को मान्यता दी गयी है।

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सर्वश्री लार्सन एण्ड ट्यूब्रो लि0 एण्ड अदर्स बनाम स्टेट आफ कर्नाटका एण्ड अदर (2013 NTN (Vol-53)-65) के वाद निर्णय में यह मत व्यक्त किया गया है कि :-

The Value of the goods which can constitute the measure of the levy of the tax has to be the value of the goods at the time of incorporation of goods in the works even though property in goods passes later Taxing the sale of goods element in a works contract is permissible even after incorporation of goods provided tax

प्रमाणित प्रति
(पुष्पेन्द्र तोमर)
वरि0 सहा0 ग्रेड-1
कार्यालय एडीशनल कमिश्नर ग्रेड-2(अपील)-3
वाणिज्य कर, गाजियाबाद

सर्वश्री एस0वी0पी0 बिल्डर्स (इण्डिया) प्रा0लि0, सी-12 लोहिया नगर गाजियाबाद , अपील संख्या:: GHA3/ 0075/2020 वर्ष 2016-2017 वैट अधिनियम की धारा-28

is directed to the value of goods at the time of incorporation and does not purport to the tax the transfer of immovable porperty.

उपरोक्त से स्पष्ट है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा Value of goods at the time of incorporation of goods in the works contract पर कर आरोपित करने के निर्देश दिये गये है, किन्तु Value of goods की परिभाषा उत्तर प्रदेश वाणिज्य कर अधिनियम के अन्तर्गत वर्णित नही है। अतः मेरे विचार से Value of goods में माल के क्रय में और खर्च एवम् लाभ आदि को सम्मिलित करते हुए Value of goods बनती है और उक्त Value पर व्यापारिक प्रतिस्पर्धा को देखते हुए 21 % का लाभांश जोड़ा जाना न्यायोचित नही है, क्योंकि माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद तथा वाणिज्य कर अधिकरण की डिवीजन बैंच गाजियाबाद द्वारा सर्वश्री गुलशन डेवलपर्स प्रा0लि0 बनाम कमिश्नर वाणिज्य कर 2014 NTN (Vol-54)-Tri-41 के वाद निर्णय मे, जो गत वर्ष से ही सम्बन्धित है, मे purchase of goods पर 10% का लाभांश जोड़ा जाना न्यायोचित माना है। उपरोक्त के अतिरिक्त अपीलकर्ता की ओर से दाखिल लेखा पुस्तको मे कोई त्रुटि पाये जाने का उल्लेख कर निर्धारण अधिकारी द्वारा अपने आदेश में उल्लेख नही किया गया है। अपीलकर्ता की खरीद व खपत का सत्यापन लेखों से होने के कारण 21 % की दर से वृद्धि किया जाना उचित नही है। माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद एव माननीय अधिकरण द्वारा विभिन्न निर्णयो मे बिल्डरों के वाद में फ्लैटो के निर्माण हेतु क्रय की गयी वस्तुओं पर लाभ व भाड़ा के मद मे 10% की वृद्धि को मान्यता दी गयी है। अतः अपीलकर्ता द्वारा घोषित खरीद पर 10% की दर से लाभांश व भाड़ा जोड़ा जाना न्यायोचित है। अपीलकर्ता का वाद उक्त वाद के समान है। अतः अपीलकर्ता के मामले मे उक्त सिद्धान्त इसी अनुपात में लागू होता है।

अतः उक्त के आधार पर अपीलकर्ता द्वारा घोषित की गयी खरीद मे 10% की वृद्धि करते हुए डीम्ड बिक्री निर्धारित करते हुए करदेयता निर्धारित की जायेगी।

उपरोक्त विवेचनानुसार अपीलकर्ता पर संगत वर्ष हेतु प्रान्त मे निम्न प्रकार कर निर्धारण किया जाता है:-

खरीद पर करदेयता:-

क्र0सं0	वस्तु का नाम	अपंजीकृतो से खरीद का मूल्य	कर की दर	देय कर
1-	रिवर सैण्ड, ग्रिट, मौरंग सैण्ड आदि की अपंजीकृत से खरीद	89481.00	5 %	4474.00

अन्तरण पर करदेयता:-

क्र0 सं0	विवरण	10% लाभ सहित व्यापारी द्वारा स्वीकृत डीम्ड बिक्री	कर की दर	आरोपित कर
1	आयरन एण्ड स्टील	48378111.00	4 %	1935124.0
2	नटबोल्ट, नेल्स, पाइप फिटिंग्स, इण्डस्ट्रियल केमिकल, ब्रिक्स, ग्रिट रिवर सैण्ड	99116268.00	5 %	4955812.00

प्रमाणित प्रति

सर्वश्री एस0वी0पी0 बिल्डर्स (इण्डिया) प्रा0लि0, सी-12 लोहिया नगर गाजियाबाद , अपील संख्या:: GHA3/0075/2020 वर्ष 2016-2017 वैट अधिनियम की धारा-28

3	इलेक्ट्रिक गुड्स, आर0एम0सी0 टाइल्स, स्टोन, पेन्ट व सैनेट्री आईटम एवं अन्य अवर्गीकृत वस्तु आदि	63965511.00	14.5 %	9274999.00
4	सीमेन्ट	27012357.00	16.5 %	4457037.00
5	सीमेन्ट की खाली बोरी की स्क्रेप के रूप मे निर्धारित बिक्री	100000.00	5 %	5000.00
6	आयरन स्क्रेप की निर्धारित बिक्री	100000.00	4 %	4000.00
	योग	238672247.00		20631972.00

उपरोक्तानुसार अपंजीकृत व्यापारी से खरीद पर रू0 4474.00 कर एवं प्रान्तीय करयोग्य टर्नओवर रू0 **238672247.00** निर्धारित करते हुए इस पर रू0 **20631972.00** कर आरोपित किया जाता है। इस प्रकार कुल रू0 20636446.00 कर आरोपित किया जाता है। कर निर्धारण अधिकारी द्वारा आरोपित कुल प्रान्तीय कर रू0 12698735.00 निर्धारित किया गया है। तद्नुसार आरोपित कर मे रू0 2062289.00 की कमी की जाती है। अतः अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है।

-:: आदेश ::-

अपील संख्या- GHA3/0054/2020 वर्ष 2016-17 धारा-28(2) आंशिक स्वीकार की जाती है तथा कर निर्धारण अधिकारी द्वारा आरोपित कर में रू0 **2062289.00** की कमी की जाती है। अपीलकर्ता द्वारा यदि उक्त सम्बन्ध मे कोई अधिक धनराशि जमा की गयी हो तो उसे नियमानुसार वापिस/ समायोजित किया जाये। आदेश की मूल प्रति पत्रावली पर रखी जाये एवम् प्रमाणित प्रति अपीलकर्ता , कर निर्धारण अधिकारी व राज्य प्रतिनिधि को प्रेषित की जाये।

154 02-9-2020

प्रमाणित प्रति

(सुधीन्द्र ...)
कार्यालय एडीशनल कमिश्नर ...
वाणिज्य कर, गाजियाबाद

Sd
02/9/20
(आर0एम0विद्यार्थी)
एडीशनल कमिश्नर, ग्रेड-2, (अपील)-तृतीय,
वाणिज्य कर, गाजियाबाद।

Annexure II

// न्यायालय अपर आयुक्त ग्रेड-2(अपील) प्रथम ,राज्य कर गाजियाबाद //

पीठासीन :- श्री आर0एस0 विद्यार्थी, अपर आयुक्त ग्रेड-2 (अपील) तृतीय, राज्य कर गाजियाबाद।

अपील संख्या ::GHA3/0063/2022 वर्ष 2017-2018 उ0 प्र0 मू0 संवर्धित कर अधिनियम-2008 की धारा-28(2)

सर्वश्री:-एस0जी0पी0 बिल्डर्स (इंडिया) लि0, सी0-12, लोहियानगर, गाजियाबाद।

// बनाम //

श्री आई0सी0 शर्मा , डिप्टी कमिश्नर वाणिज्य कर, खण्ड-4, गाजियाबाद।

// प्रतिनिधित्व //

अपील कर्ता की ओर से	::	श्री एम0के0 तिवारी, अधिवक्ता फर्म
विभाग की ओर से	::	कोई नही।

:: निर्णय पत्र ::

यह अपील श्री आई0सी0 शर्मा , डिप्टी कमिश्नर वाणिज्य कर, खण्ड-4, गाजियाबाद द्वारा फर्म के वर्ष 2017-18 के लिए उत्तर प्रदेश वैट अधिनियम की धारा-28(2)(ii) के अन्तर्गत पारित आदेश दिनांक 17.06.2021 के विरुद्ध योजित की गयी है, जिसमें विवादित कर की धनराशि रू0 262601.00 है।

वाद के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलकर्ता एक बिल्डर एवं डेवलपर है, जिसके द्वारा रिहायशी एवं व्यवसायिक भवनों का निर्माण किया / कराया जाता है। कर निर्धारण अधिकारी के द्वारा अपीलकर्ता को डीलर / संविदाकार निर्धारित करते हुए करयोग्य क्रयधन एवं माल के अन्तरण के संबंध में विक्रयधन निर्धारित करते हुए कर आरोपित किया गया है। करनिर्धारण अधिकारी के द्वारा यह संदर्भित करते हुए कि अपीलकर्ता के द्वारा संविदाकार के रूप में विभिन्न प्रासपेक्टिव पर्चेजर्स के लिए एक संविदा के रूप में कार्य किया जा रहा है, किन्तु निर्मित माल का प्रोजेक्ट में अन्तरण / बिक्री घोषित नहीं किया गया जबकि माननीय सर्वोच्च न्यायालय, उच्च न्यायालय द्वारा दिए गये निर्णयों के अनुसार फ्लैट्स के निर्माण में प्रयुक्त सामग्री वाणिज्य कर अधिनियम की धारा-2(ड) के Sub-clause(ii) के अन्तर्गत उक्त अन्तरण डीम्ड बिक्री है , जो धारा-3 के उपधारा-6 के Clause (a) Sub-clause(i) के अन्तर्गत करयोग्य है। कर निर्धारण अधिकारी के द्वारा अपीलकर्ता द्वारा प्रस्तुत तथ्यों / साक्ष्यों एवं स्पष्टीकरण पर विचार करते हुए माल के अन्तरण को डीम्ड बिक्री माना गया है। कर निर्धारण अधिकारी द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय के द्वारा सर्वश्री लार्सन एण्ड टू ब्रो एण्ड अदर्स बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका एण्ड अदर्स 2013 एनटीएन वॉल्यूम-53-65 के मामले मे दिए गए निर्णय को आधार बनाया गया है, जिसके आधार पर उनके द्वारा यह मत प्रकट किया गया है कि सर्वश्री के0 रहेजा डवलपमेन्ट कारपोरेशन बनाम स्टेट आफ कर्नाटका का निर्णीत वाद अपीलकर्ता के वाद में पूर्ण रूप से लागू होता है। कर निर्धारण अधिकारी द्वारा पाया गाय कि विअनुशा जांच के समय बताये गये तथ्यो के अनुसार अपीलकर्ता द्वारा प्रोसपेक्टिव बायर के लिए फलैटो का निर्माण कार्य किया गया है, जिसमें अन्तरिक करयोग्य भवन सामग्री / मैटीरियल के अन्तरण पर डीम्ड सेल के रूप में करदेयता बनती है। अतः भवन निर्माण हेतु प्रयुक्त माल में 21 प्रतिशत बढ़ोत्तरी करके डीम्ड बिक्री निर्धारित करते हुए प्रान्त मे क्रय / विक्रय धन निर्धारित करते हुए करदेयता निर्धारित की गयी।

अपील की सुनवाई हेतु मेरे समक्ष श्री एम0के0 तिवारी ,अधिवक्ता फर्म ने उपस्थित होकर अपील मीमो में उल्लिखित तर्को एवम् आधारो की पुनरावृत्ति करते हुये कहा कि प्रश्नगत आदेश तथ्यों के विपरीत है, जो निरस्त होने योग्य है। अपीलकर्ता द्वारा फ्लैट्स का निर्माण निजी खाते में करके बिक्री का कार्य किया जाता है। कर निर्धारण अधिकारी द्वारा अनुचित रुप से निर्माण में प्रयुक्त माल की खरीद पर लाभ व भाड़ा 21 प्रतिशत जोड़कर कर आरोपित किया गया है, जो न्यायोचित नहीं है। यह भी कहा गया कि उनकी लेखा पुस्तके अस्वीकार नही की गयी है। अपीलकर्ता द्वारा स्वयं खरीदी गयी जमीन का विकास करके फ्लैट्स का निर्माण किया गया है। उनके द्वारा फ्लैट्स के समस्त स्पेसिफिकेशन, लेआउट, कन्सट्रक्शन प्लान व अन्य समस्त कार्य अपने हिसाब से किए गये है तथा

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

पेशकार

अपर आयुक्त ग्रेड-2 अपील-3

राज्य कर गाजियाबाद

फ्लैट्स की बिक्री हेतु विज्ञापन दिया गया है, जिसके आधार पर खरीददार द्वारा फ्लैट्स खरीदे गये। इसके लिए अलॉटमेन्ट लेटर अपीलकर्ता व खरीददार के बीच हस्ताक्षरित होता है, जो फ्लैट्स की बिक्री के लिए होता है। उनके द्वारा फ्लैट्स का निर्माण स्वयं के खर्चे पर किया जाता है न कि क्रेताओ से एडवांस राशि लेकर। उनके द्वारा फ्लैट्स का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात रजिस्ट्रार के यहाँ से सेल डीड रजिस्टर्ड होने के बाद क्रेता को फ्लैट्स प्राप्त कराया जाता है। उससे पूर्व कब्जा अपीलकर्ता का ही रहता है। आगे यह भी कहा गया कि एलॉटमेन्ट लैटर जारी होने मात्र से फ्लैट के खरीददार को कोई अधिकार प्राप्त नही होता है।अपीलकर्ता द्वारा कहा गया कि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा इस तथ्य को नजरअन्दाज किया गया है कि यू0पी0 स्टॉम्प एक्ट के अन्तर्गत स्टाम्प ड्यूटी अचल सम्पत्ति पर देय है न कि चल सम्पत्ति पर। स्टाम्प ड्यूटि पूर्ण निर्मित फ्लैट की कीमत पर जब सेल डीड का पंजियन होता है तब दी जाती है। इससे यह प्रमाणित होता है कि अपीलकर्ता द्वारा सम्पूर्ण निर्मित फ्लैट ही बेचा गया है अर्थात अचल सम्पत्ति बेची गयी है। फ्लैट का निर्माण किसी खरीददार के वास्ते नही किया गया। यदि निर्माण खरीददार के वास्ते होता तो उसे सभी निर्मित सुपरस्ट्रक्चर (जमीन के कीमत को छोड कर) का स्वामी खरीददार कहलाता और निर्मित फ्लैट के सुपरस्ट्रक्चर की लागत पर स्टॉम्प ड्यूटी नही दी जाती। इस प्रकार उनका वाद सर्वश्री के0रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका (2005 NYN-243) के वाद के निर्णय से भिन्न है, क्योंकि के0 रहेजा के मामले में निर्माण कार्य for & on behalf of the purchaser था। जबकि उनके द्वारा निर्माण कार्य निजी खाते में किया गया है। आगे कहा गया कि यद्यपि सर्वश्री लार्सन एण्ड टयूब्रो लि0 व अन्य (2013 NTN (vol-53)-54) के वाद निर्णय मे सर्वश्री के0 रहेजा के निर्णय का समर्थन किया गया है। परन्तु अपीलकर्ता द्वारा सर्वश्री लार्सन एण्ड टयूब्रो लि0 व सर्वश्री के0 रहेजा के वाद निर्णयो का विस्तृत उल्लेख करते हुए कहा गया कि उनके वाद के तथ्य दोनो निर्णयो के वादो के तथ्यो से भिन्न है। अत: उन पर कोई करदेयता आकर्षित नही होती है।

आगे यह भी कहा गया कि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा समस्त वस्तुओं की खरीद पर 21% का लाभांश जोड़ते हुए जो कर आरोपित किया गया है, वह भी न्यायोचित नही है क्योंकि अपीलकर्ता द्वारा खरीद के जो विवरण प्रस्तुत किये गये थे, उन्हें स्वीकार नही किया गया है और न ही किसी संव्यवहार अथवा लेखा पुस्तको मे कोई त्रुटि पायी गयी है। अत: ऐसी अवस्था मे 21% की बढ़ोत्तरी अन्तरण के मद मे किया जाना न्यायोचित नही है। अपीलकर्ता द्वारा माननीय न्यायालय एवम् अधिकरण के द्वारा अनेकानेक वादों मे दिये गये निर्णयो का उद्धरण देते हुए कहा गया कि विद्वान कर निर्धारण अधिकारी द्वारा खरीद की धनराशि पर बिना किसी उचित आधार के मनमाने ढंग से 21% जोड कर जो कर देयता निर्धारित की गयी है, वह अनुचित एवं विधिविरुद्ध है। फ्लैटों की बिक्री बहुत ही कम मार्जिन पर की गयी है। खर्चे व लाभांश मे 10 प्रतिशत की वृद्वि माननीय सदस्य अधिकरण व माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा विभिन्न निर्णयो में निर्धारित की गयी है। शासनादेश संख्या-2-713/11-4(2)/88उत्तर प्रदेश अधिनियम 15/48 आदेश-97 दिनांक 27-02-97 तथा सिविल संकर्म संविदाकारो की समाधान योजना अपीलकर्ता पर लागू नही होती है। क्योंकि प्रथमत: अपीलकर्ता कोई सिविल संविदाकार ही नही है द्वितीयत: लेखा पुस्तकें व्यापार के सामान्य दौरान क्रम मे रखी गयी है, जिनका ऑडिट होता है। अत: पारित आदेश पूर्णतया निराधार एवम् विधि विरुद्ध होने के कारण समाप्त किये जाने योग्य है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सर्वश्री अन्नपूर्णा बिस्कुट कम्पनी बनाम स्टेट ऑफ यू0पी0 1980 यू0पी0टी0सी0 पेज 1320 मे यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि कर मुक्ति का दावा अस्वीकार कर देने से वह स्वीकृत नहीं हो सकता, तदोपरान्त ब्याज की देयता निर्धारित करना न्यायसंगत तथा तथ्यों के विपरीत है। अपीलार्थी द्वारा खाली सीमेन्ट बैगस और ऑयरन स्केप का प्रयोग कन्स्ट्रक्शन कार्य में ही किये जाने तथा उनकी बिक्री न किये जाने के कारण इन वस्तुओं की बिक्री पर आरोपित कर का विरोध किया गया।

अपीलकर्ता द्वारा उपरोक्त तथ्यों एवम् विभिन्न न्यायिक निर्णयों के आधार पर पारित कर निर्धारण आदेश निरस्त करने एवम् अपील स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

विभाग की ओर से डिप्टी कमिश्नर, वाणिज्य कर, खण्ड-4 गाजियाबाद उपस्थित हुए और उनके द्वारा कर निर्धारण आदेश का समर्थन करने का अनुरोध किया गया।

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

पेशकार
अपर आयुक्त ग्रेड-2 अपील-3
राज्य कर गाजियाबाद

मेरे द्वारा अपीलकर्ता के तर्को को सुना गया और पारित कर निर्धारण आदेश एवम् पत्रावली का अवलोकन किया गया। वाद में मुख्य विवादित बिन्दु निम्न प्रकार हैं :-

1- अपीलकर्ता संविदाकार है अथवा नही और अपीलकर्ता पर कर देयता की क्या स्थिति है।

2- निर्माण कार्य हेतु की गयी खरीद मे लाभ व भाड़ा के मद मे 21% की वृद्धि निर्धारित किया जाना उचित है या नही।

प्रथम बिन्दु के संदर्भ में अपीलकर्ता कम्पनी द्वारा बिल्डर/ डेवलपर के रुप में फ्लैटों का निर्माण करके उसे प्रोसपेक्टिव ग्राहको को बिक्री करने का कार्य किया गया है। अपीलकर्ता द्वारा निर्माण मे प्रयुक्त विभिन्न सामग्रियों के अन्तरण पर कोई करदेयता स्वीकार नही की गयी है। अपीलकर्ता का कथन है कि उनके द्वारा किसी आदेश या, एडवांस भुगतान के आधार पर उक्त का निर्माण नहीं किया गया है, बल्कि निजी खाते मे निर्माण कार्य किया गया है, इसलिए निर्माण में प्रयुक्त/अन्तरित माल पर कोई कर आरोपणीय नही है। अपीलकर्ता द्वारा यह भी कहा गया कि उनके मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन के वाद में निर्णीत सिद्धान्त लागू नही होते है। कर निर्धारण अधिकारी द्वारा तथ्यों की जाँच करते हुए यह निर्धारित किया गया है कि अपीलकर्ता द्वारा Prospective Purchasers से बुकिंग एमाउन्ट प्राप्त करते हुए फ्लैट्स आवंटित किये गये है। बुकिंग एमाउन्ट किश्त तथा डाउन पेमेन्ट दोनो पद्धतियों से प्राप्त किया गया है। इस प्रकार अपीलकर्ता विभिन्न आवंटियो (Prospective Purchasers) के लिए संविदाकार के रुप में कार्य करते है।

ऐसी कार्य संविदा के निष्पादन हेतु प्रयुक्त समस्त मैटीरियल उत्तर प्रदेश मूल्य संवधित कर अधिनियम, 2008 की धारा-2(e)(ii) के अन्तंगत सेल है तथा अधिनियम की धारा-3(6)(a)(1) के अन्तंगत कर योग्य माना गया है। अधिवक्ता द्वारा सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका (2005 NTN वोल्यूम-2 पेज 243) का वाद स्वयं पर लागू नही होना माना गया है, जब कि कर निर्धारण अधिकारी द्वारा यह निष्कर्ष निकाला गया है कि एलॉटमेन्ट के साथ ही आवंटी को फ्लैट पर लियन (Lien) प्राप्त हो जाता है। इसके अतिरिक्त फ्लैट को प्रकृतिक आपदाओ से बीमित कराने का भी दायित्व आवंटी को सौंपा गया है। यदि आवंटी का फ्लैटो पर कोई अधिकार नही है, तो वह सम्पत्ति का बीमाधारक कैसे हो सकता है ? शर्त के अनुसार आवंटन की तिथि से ही फ्लैट पर लगने वाले किसी प्रकार के कर का दायित्व आवंटी पर डाला गया है। यह भी सम्पत्ति मे आवंटी का लियन होने की ओर संकेत करता है। आवंटी को आवंटन हस्तांन्तरण करने का अधिकार दिया गया है जिसके लिए बिल्डर की सहमति की आवश्यकता नही है। स्पष्टत: यह भी आवंटी के लियन को प्रमाणित करता है। इतना ही नहीं त्रिपक्षीय समझौते के तहत बैंक के द्वारा भी जो लोन दिया जाता है, वह आवंटी का लियन होने के आधार पर ही दिया जाता है। इन सब शर्तों के पूर्ण होने के बाद एलॉटमेन्ट लैटर मे इस आशय के प्रस्तर डाल देना कि आवंटी को आवंटित फ्लैट पर पंजीयन से पूर्व कोई अधिकार न होगा, मात्र भ्रमित करने के उद्देश्य से है। इस प्रकार सामान्यत: आवंटन रद्द नही किया जा सकता है। इन परिस्थितियो मे यह स्पष्ट है कि फ्लैट आवंटी के लिए ही बनाया जा रहा है तथा विधिक रुप से निर्माण में प्रयु त होने वाली विभिन्न सामग्री बिल्डर की आवंटी को डीम्ड सेल है, जो माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन बनाम स्टेट आफ कर्नाटका (2005 एनटीएन वोल्यूम-2 पेज-243) के वाद मे दिये गये निर्णय से पूर्णत: समर्थित है।

जहाँ तक फ्लैट पर स्टाम्प ड्यूटी अदा किये जाने का प्रश्न है, यह मामला प्रश्नगत वाद मे लागू नही है, क्योकि वाणिज्य कर विभाग द्वारा माल के हस्तान्तरण पर कर आरोपित किया जाता है जबकि स्टाम्प रजिस्ट्रेशन विभाग द्वारा फ्लैट की पूरी कीमत पर स्टाम्प ड्यूटी ली जाती है। यदि यह फ्लैट आगे कई बार बिकता है तो प्रत्येक बार स्टाम्प ड्यूटी देय हो जाती है। जबकि वाणिज्य कर केवल एक बार माल के हस्तान्तरण पर ही आरोपित होता है। अत: इस सम्बन्ध मे अपीलकर्ता का तर्क स्वीकार योग्य नही है।

जहाँ तक अपीलकर्ता का यह तर्क कि सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन के वाद में त्रिपक्षीय समझौता हुआ था इसलिए यह वाद अपीलकर्ता के वाद से भिन्न है, अपीलकर्ता का यह तर्क उचित नही है, क्योकि

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि
पेशकार
उपर आयुक्त ग्रेड-2 अपील-3
राज्य कर गाजियाबाद

माननीय न्यायालय द्वारा यह सिद्धान्त भी प्रतिपादित किया गया है कि यदि बिल्डर द्वारा स्वयं द्वारा खरीदी गई अपनी भूमि पर फ्लैट का निर्माण कार्य भावी क्रेताओं से एग्रीमेन्ट करते हुए किया जाता है तो भी यह वर्क कान्ट्रेक्ट की श्रेणी में माना जाएगा। ऐसी स्थिति में यदि अपीलकर्ता के मामले में त्रिपक्षीय समझौता न भी हुआ हो तो इससे उनका वाद सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन के वाद से भिन्न नही हो जाता क्योंकि दोनो ही स्थिति में बिल्डर द्वारा भावी क्रेताओ से एग्रीमेन्ट करते हुए फ्लैट्स के निर्माण का कार्य किया गया है जो माननीय न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्याय सिद्वान्त को देखते हुए वर्क कान्ट्रेक्ट है।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय के वृहद पीठ ने पुनः लार्सन एण्ड ट्यूब्रो लि0 एण्ड अदर्स बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका एण्ड अदर्स (2013 एनटीएन (वोल्यूम-53)-65) के मामले में निर्णय देते हुए कहा गया कि पूर्व में सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन बनाम स्टेट आफ कर्नाटका के मामले मे दिया निर्णय पूर्णतया विधि सम्मत है। इस निर्णय के आधार पर माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा सर्वश्री एक्सप्रेस प्रा0लि0 बनाम स्टेट ऑफ यू0पी0 एण्ड अदर्स रिट सं0-314/2007 के मामले में दिनांक 04-10-2013 को निर्णय देते हुये कहा गया है कि सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिया गया निर्णय बिल्डर/डेवलपर के मामले में पूर्णतया लागू होता है। यह भी उल्लेखनीय है कि उ0प्र0 मूल्य संवर्धित कर अधिनियम की धारा-2(an) तथा कर्नाटका वैट एक्ट में वर्क्स कान्ट्रेक्ट की परिभाषा एक समान है जो निम्नवत है :-

Works contract includes any agreement for carrying out for cash deferred payment or other valuable consideration the building construction manufacture processing fabrication erection installation fitting out improvement repair or commissioning of any movable or immovable property

माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा रिट सं0-314 / 2007 के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सर्वश्री के0रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन के निर्णय में निम्न प्रकार उद्धरित किया गया है :-

107 on consideration of the arguments that were put forth by the partiess the court in raheja development held as under

(i) The definition of the term works contract in the Act is an inclusive definition

(ii) It is a wide definition which includes any agreement for carrying out building or construction activity for cash deferredor other valuable consideration

(iii) The definition of works contract does not make a distinction based on who carries on the construction activity Even an owner of the property may 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

(iv) The developers had undertaken to build for the prospective purchaser

(v) Such construction / development was to on payment of a price in various installment set out in the agreement.

(vi) The developers were not the owners The claimed lien on the property They had right to teminate the agreement and dispose of the unit if a breach was committed by the purchaser a clause like this does not mean that the agreement ceases to be works contract so long as there is no termination the construction is for and on behalf of the purchaser and it remains a works contract

इसके अतिरिक्त सर्वश्री लार्सन एण्ड ट्यूब्रो लि0 एण्ड अदर्स बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका एण्ड अदर (Civil Appeal No. 8672 of 2013) के वाद में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कॉर्पोरेशन के वाद में दिए गए निर्णय को उचित मानते हुए निम्न मत प्रतिपादित किया गया है कि :-

(i) for sustaining the levy of tax on the goods deemed to have been sold in execution of a works contract three conditions must be fulfilled (One) there must be a works contract (two) the goods should

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि
(हस्ताक्षर)
अपर आयुक्त ग्रेड-2 अपील-3
राज्य कर गाजियाबाद

have been involved in the execution of a works contract and (three) the property in those goods must be transferred to a third party either as goods or in some other form

(ii) The dominant nature test has no application and the traditional decisions which have held that the substance of the contract must be seen have lost their significance where transactions are of the nature contemplated in article 366 (29-A)Even if the dominant intention of the contract is not to transfer the property in goods and rather it is rendering of service or the ultimate transaction is transfer of immovable property then also it is open to the States to levy sales tax on the materials used in such contract if such contract otherwise has elements of works contact The enforceability test is also not determinative.

(iii) The expression tax on the sale or purchase of goods in Entry 54 in List II of Seventh Schedule when read with the definition clause 29 A of Article 366 includes a tax on the transfer of property in goods whether as goods or in the form other than goods involved in the execution of works contract

(iv) Taxing the sale of goodds element in a works contract under Article 366 (29-A) (b) read with Entry 54 List II is permissible even after incorporation of goods provided tax is directed to the value of goods and does not parport to tax the transfer of immovable property The value of the goods which can constitute the measure for the levy of tax has to be the value of the goods at the time of incorporation of the goods in works even thougg property passes as between the developer and the flat purchaser after incorporation of goods

इस प्रकार माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह मत प्रतिपादित किया गया है कि प्रापर्टी बिल्डर/डेवलपर द्वारा प्रोसपेक्टिव बायर से एग्रीमेन्ट करके फ्लैट्स / भवनों का निर्माण किया जाता है तो ऐसा निर्माण वर्क्स कान्ट्रेक्ट की अवधारणा की परिधि में आयेगा। आगे यह भी मत प्रतिपादित किया गया कि अपनी सम्पत्ति पर अन्य के लिए किया गया कार्य निर्माण जिसमें माल का अन्तरण हो तथा भू-स्वामी द्वारा Cash / Defferred Payment या अन्य मूल्यवान प्रतिफल से निर्माण हेतु एग्रीमेन्ट किया हो तो ऐसा निर्माण कार्य वर्क्स कान्ट्रेक्टस की श्रेणी में आएगा। अन्य न्यायालयों द्वारा भी यह स्पष्ट किया गया है कि भूखण्ड पर स्वामित्व होने या न होने की किसी शर्त का पालन न होने से एग्रीमेन्ट को समाप्त किए जाने आदि तथ्य से यह नही कहा जा सकता कि यह व र्स कान्ट्रेक्ट नहीं है। सर्वश्री टेकमेन बिल्डर प्रा0 लि0 बनाम कमिश्नर कॉमर्शियल टैक्स उ0प्र0 (2011 (19) VLJ-113) मे माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह मत व्यक्त किया गया है कि सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पो0 बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका का निर्णय अब भी Good Law है तथा यह आज भी प्रसंगिक है। वाद की परिस्थितियों एवं विधिक स्थिति को देखते हुए प्रश्नगत मामले में सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पो0 बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका का निर्णीत वाद लागू होता है।

इस प्रकार विभिन्न न्यायिक निर्णयों का उल्लेख करते हुए अपीलकर्ता द्वारा अपनी करदेयता स्वीकार न करना न्यायोचित नही है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सर्वश्री लार्सन एण्ड टूब्रो लि0 के मामले मे पुनर्विचार याचिका में दिनांक 26-09-2013 के निर्णय से पुनः स्पष्ट हो गया है कि अपीलकर्ता के मामले में सर्वश्री के0 रहेजा डेवलपमेन्ट कार्पो0 बनाम स्टेट ऑफ कर्नाटका के निर्णय के आधार पर करदेयता निर्धारित किया जाना विधिसम्मत है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उक्त निर्णय के आधार पर माननीय वाणिज्य कर अधिकरण गाजियाबाद की द्विसदस्यीय युगल पीठ द्वारा अपील संख्या-953/2013 सर्वश्री गुलशन डेवलपर्स प्रा0लि0 बनाम कमिश्नर वाणिज्य कर के मामले मे बिल्डर द्वारा भावी क्रेता से एग्रीमेन्ट करते हुए किए गए फ्लैट्स के निर्माण कार्य को वर्क कान्ट्रेक्ट की श्रेणी में रखा गया है।

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

पेशकार
अपर आयुक्त ग्रेड-2 अपील-3
राज्य कर गाजियाबाद

उक्त न्यायिक निर्णयो मे प्रतिपादित न्याय सिद्धान्तो के दृष्टिगत् उक्त वर्णित समग्र विवेचना से स्पष्ट रुप से प्रमाणित है कि हुए निर्मित किए जा रहे दुकानों व कॉमर्शियल स्पेस मे अन्तरित माल के मूल्य पर कर निर्धारण की कार्यवाही करने हेतु लिए गये निर्णय मे कोई विधिक त्रुटि नही हुई है। अतः फ्लैटो के निर्माण कार्य मे प्रयुक्त/अन्तरित माल की डीम्ड बिक्री निर्धारित करते हुए आरोपित की गयी कर देयता के बिन्दु पर अपीलकर्ता द्वारा जो तर्क प्रस्तुत किए गए है, वह अनुचित होने के कारण स्वीकार योग्य नही है।

इस प्रकरण मे **द्वितीय विवादित बिन्दु** यह है कि संगत वर्ष मे कर निर्धारण अधिकारी ने अपीलकर्ता द्वारा की गयी कुल खरीद पर 21% की दर से लाभ व भाड़ा जोड़ते हुए, जो कर आरोपित किया गया है, वह उचित है अथवा नही? आदेश के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता द्वारा खरीद की जो सूची दाखिल की गयी थी, उसमे कर निर्धारण अधिकारी द्वारा कोई त्रुटि नही पायी गयी, मात्र वस्तुओं की खरीद पर 21% की वृद्धि करते हुए कर आरोपित किया गया है। विभाग द्वारा जारी परिपत्र के अनुसार 21% की वृद्धि उन मामलो मे की जानी है, जिनमे प्रत्येक स्तर से खर्चो, मजदूरी, लाभ का सत्यापन अभिलेखों से संभव न हो सके। अपीलकर्ता के मामले में खपत एवं खरीद का सत्यापन अभिलेखो से होना स्पष्ट है, जिसके आधार पर 21% की वृद्धि किया जाना उचित नही है। सर्वश्री स्काईटैक कन्सट्रक्शन, प्लॉट नम्बर-11/12, सेक्टर-2, वैशाली, स्काई टैक मगध रेजीडेन्सी, प्लाट नम्बर-7, सेक्टर-3, वैशाली के वर्ष 2007-2008 के कर निर्धारण आदेश एवं अपीलीय आदेश देखे गये तथा पाया गया कि सर्वश्री स्काईटैक कन्सट्रक्शन प्लाट नम्बर-11/12सेक्टर-2, वैशाली, स्काई टैक मगध रेजीडेन्सी, प्लाट नम्बर-7, सेक्टर-3, वैशाली के वर्ष 2007-2008 (वैटअवधि) हेतु अपील संख्या-551/11का निस्तारण करते हुए एडीशनल कमिश्नर (अपील)-चतुर्थ, गाजियाबाद ने अपने निर्णय दिनांक 18-07-2012 तथा वर्ष 2008-2009 हेतु अपील संख्या-1048/13 का निस्तारण करते हुए एडीशनल कमिश्नर, (अपील)-पंचम, गाजियाबाद ने अपने निर्णय दिनांक 30-11-2013 मे अपीलीय अधिकारी द्वारा अपीलार्थी पर कर निर्धारण अधिकारी द्वारा आरोपित खरीद पर लाभ एवम् भाड़े के प्रतिशत को घटाते हुए 10% के भाड़ा, लाभ आदि को जोड़ने को उचित कहा गया है। माननीय वाणिज्य कर अधिकरण गाजियाबाद पीठ-द्वितीय, (खण्डपीठ), गाजियाबाद द्वारा सर्वश्री स्काईटैक कन्सट्रक्शन, प्लॉट नम्बर-11/12, सेक्टर-2, वैशाली स्काई टैक मगध रेजीडेन्सी, प्लॉट संख्या-7, सेक्टर-3, वैशाली गाजियाबाद के मामले मे दायर द्वितीय अपील संख्या-744/2012 वर्ष (2007-2008 वैट अवधि) के मामले मे दिनांक 06-02-2015 को पारित निर्णय मे व्यापारी द्वारा की गयी खरीद पर 10% लाभ एवं भाड़ा जोड़ते हुए कर आरोपित किए जाने को उचित माना गया है। माननीय वाणिज्य कर अधिकरण की डिवीजनल पीठ गाजियाबाद द्वारा सर्वश्री गुलशन डेवलपर्स प्रा0लि0 2014 NTN वोल्यूम 54 ट्रिब-41 के मामले मे पारित निर्णय दिनांक 30-12-2013 मे 10 प्रतिशत की वृद्धि को उचित ठहराया गया है। इसके अतिरिक्त माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा भी C.C.T. U.P.V/s Design Arch Infra Pvt.Ltd. TTR No.281 of 2015 दिनांक 13-01-2016 के वाद मे 10% की वृद्धि को मान्यता दी गयी है।

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सर्वश्री लार्सन एण्ड ट्यूब्रो लि0 एण्ड अदर्स बनाम स्टेट आफ कर्नाटका एण्ड अदर (2013 NTN (Vol-53)-65) के वाद निर्णय में यह मत व्यक्त किया गया है कि :-

The Value of the goods which can constitute the measure of the levy of the tax has to be the value of the goods at the time of incorporation of goods in the works even though property in goods passes later Taxing the sale of goods element in a works contract is permissible even after incorporation of goods provided tax is directed to the value of goods at the time of incorporation and does not purport to the tax the transfer of immovable porperty.

उपरोक्त से स्पष्ट है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा Value of goods at the time of incorporation of goods in the works contract पर कर आरोपित करने के निर्देश दिये गये है, किन्तु Value of goods की परिभाषा उत्तर प्रदेश वाणिज्य कर अधिनियम के अन्तर्गत वर्णित नही है। अतः मेरे विचार से Value of goods में माल के क्रय में आए खर्च एवम् लाभ आदि को सम्मिलित करते हुए Value of goods बनती है और उक्त Value

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

परीक्षक
अपर आयुक्त ग्रेड-2 अपील-3
राज्य कर गाजियाबाद

पर व्यापारिक प्रतिस्पर्धा को देखते हुए 21% का लाभांश जोड़ा जाना न्यायोचित नही है, क्योंकि माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद तथा वाणिज्य कर अधिकरण की डिवीजन बैंच गाजियाबाद द्वारा सर्वश्री गुलशन डेवलपर्स प्रा0लि0 बनाम कमिश्नर वाणिज्य कर 2014 NTN (Vol-54)-Tri-41 के वाद निर्णय मे, जो गत वर्ष से ही सम्बन्धित है, मे purchase of goods पर 10% का लाभांश जोड़ा जाना न्यायोचित माना है। उपरोक्त के अतिरिक्त अपीलकर्ता की ओर से दाखिल लेखा पुस्तको में कोई त्रुटि पाये जाने का उल्लेख कर निर्धारण अधिकारी द्वारा अपने आदेश मे उल्लेख नही किया गया है। अपीलकर्ता की खरीद व खपत का सत्यापन लेखो से होने के कारण 21% की दर से वृद्धि किया जाना उचित नही है। माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद एवं माननीय अधिकरण द्वारा विभिन्न निर्णयो में बिल्डरों के वाद मे फ्लैटों के निर्माण हेतु क्रय की गयी वस्तुओं पर लाभ व भाड़ा के मद में 10% की वृद्धि को मान्यता दी गयी है। अत: अपीलकर्ता द्वारा अघोषित खरीद पर 10% की दर से लाभांश व भाड़ा जोड़ा जाना न्यायोचित है। अपीलकर्ता का वाद उक्त वाद के समान है। अत: अपीलकर्ता के मामले में उक्त सिद्धान्त इसी अनुपात में लागू होता है। अत: उक्त के आधार पर अपीलकर्ता द्वारा घोषित खरीद में 10% की वृद्धि करते हुए डीम्ड बिक्री निर्धारित करते हुए करदेयता निर्धारित की जायेगी।

इसके अतिरिक्त करनिर्धारण अधिकारी द्वारा आयरन स्टील स्क्रैप व सीमेन्ट की खाली बोरी की बिक्री निर्धारित करते हुए कर आरोपित किया गया है, जिसके सम्बन्ध में अपीलकर्ता द्वारा बताया गया कि संगत वर्ष मे उनके द्वारा किसी प्रकार की स्क्रैप की कोई बिक्री नही की गयी है तथा सीमेन्ट की खाली बैग्स आदि को साईट पर लेबर द्वारा ही कन्ज्यूम कर लिये जाते है तथा स्टील के अवशेष भी निर्माण कार्य में प्रयोग हो जाते हैं। व्यापारी का यह स्पष्टीकरण स्वीकार योग्य नही पाया गया, क्योंकि आयरन स्क्रैप की बिक्री भी समय समय पर होती रहती है तथा सीमेन्ट की खाली बोरी की बिक्री भी समय-समय पर की जाती है। अत: इस सम्बन्ध मे कर निर्धारण अधिकारी द्वारा सीमेन्ट की खाली बोरी तथा आयरन स्क्रैप की बिक्री निर्धारित करते हुए जो कर आरोपित किया गया है वह मेरे विचार से उचित है।

उपरोक्त वर्णित तथ्यो के परिप्रेक्ष्य मे कार्य संविदा के निष्पादन मे हस्तान्तरित माल का मूल्य खरीद मूल्य मे 10 प्रतिशत की वृद्धि करते हुए कर दायित्व निम्न प्रकार निर्धारित किया जाता है।

क्र0सं0	विवरण	क्रय / विक्रय धन	खरीद 10 प्रतिशत वृद्धि के साथ	कर की दर	आरोपित कर
1	आयरन एण्ड स्टील	2034956.00	2238451.00	4%	89538.00
2	नट-बोल्ट, नेल्स, पाईप फिटिंग्स इण्डस्ट्रियल केबिल, ब्रिक्स, ग्रिट रिवर सैण्ड आदि	14012436.00	15413680.00	5%	770684.00
3	इलैक्ट्रिक गुड्स, RMC, टाईल्स, टिम्बर, पेन्ट, ग्लास व सैनेट्री आइटम्स	6886772.00	7575449.00	14.5%	1098440.00
4	सीमेन्ट	3899424.00	4289366.00	16.5%	707745.00
5	सीमेन्ट की खाली बोरी की निर्धारित बिक्री	50000.00	--	5%	2500.00
6	आयरन स्क्रैप की निर्धारित बिक्री	50000.00	--	4%	2000.00
	कुल योग	26933588.00	29516946.00		2670907.00

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

अधिकारी
अपर आयुक्त ग्रेड-2 अपील-3
राज्य कर गाजियाबाद

उपरोक्तानुसार अपीलकर्ता पर रू0 2670907.00 कर दायित्व निर्धारित किया जाता है तथा करनिर्धारण अधिकारी द्वारा आरोपित कर रू0 2937548.00 मे रू0 266641.00 की कमी किये जाने योग्य है।

// निर्णय //

अपील संख्या- GHA3/0063/2022 2017-2018 उत्तर प्रदेश मूल्य संवर्धित कर अधिनियम की धारा-28(2) आंशिक स्वीकार की जाती है तथा ओपित कर मे रू0 266641.00 की कमी की जाती है। निर्णय की मूल प्रति अपील सं0-**GHA3/0063/2022** की पत्रावली पर तथा प्रमाणित प्रति अपीलकर्ता को, संबंधित अधिकारी को तथा राज्य प्रतिनिधि को प्रेषित की जाये।

पत्रांक 198 दिनांक 21-6-22
प्रति निम्नांकित को प्रेषित
(1) अपील पत्रावली
(2) डिप्टी कमिश्नर (वा0क0)-A
(3) असिस्टेन्ट कमिश्नर (वा0क0)
(4) कमिश्नर वाणिज्य कर उ0प्र0

दिनांक :

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि
पेशकार
पेशकार
अपर आयुक्त ग्रेड-2 अपील-3
राज्य कर गाजियाबाद

[signature] 21.6.22

(आर0एस0 विद्यार्थी)
अपर आयुक्त ग्रेड-2, (अपील) तृतीय
राज्य कर, गाजियाबाद।