# उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
राज्य नियोजन संस्थान, कालाकांकर भवन,
ओल्ड हैदराबाद, लखनऊ
Email- contactuprera@up-rera.in


पत्र संख्या 212 /यू0पी0रेरा/2024–25 दिनांक 08 जनवरी,2025

1. समस्त रियल इस्टेट प्रमोटर्स,
2. समस्त रियल इस्टेट एजेन्ट्स

**विषय–भू–सम्पदा परियोजनाओं के प्रमोटर्स (विकासकर्ताओं) द्वारा आवंटियों से जमा करायी जाने वाली जीएसटी के दरों के सम्बन्ध में।**

भू–सम्पदा परियोजनाओं के प्रमोटर्स (विकासकर्ताओं) द्वारा आवंटियों से जमा करायी जाने वाली जीएसटी के दरों के सम्बन्ध में विधिक स्थिति स्पष्ट करने हेतु राज्य कर विभाग, उ.प्र. से किये गये अनुरोध के क्रम में राज्य कर विभाग द्वारा अपने पत्र संख्या 636/एस.टी.एफ.मु./रेरा/2024–25/राज्य कर दिनांक 01 अक्टूबर, 2024 के माध्यम से नोटिफिकेशन नं. 11/2017 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 28.06.2017 तथा नोटिफिकेशन नं. 3/2019 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 29.03.2019 के अनुसार अंकित दरें उपलब्ध करायी गयी हैं जो सुलभ सन्दर्भ हेतु **संलग्न** हैं।

जी.एस.टी. दरों के सम्बन्ध में राज्य कर विभाग द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि

1. जी.एस.टी. की दरें समय–समय पर जी.एस.टी. काउंसिल के द्वारा परिवर्तित की जाती हैं अतः जी.एस.टी. काउंसिल के द्वारा रियल एस्टेट में जी.एस.टी. की दरों में परिवर्तन भविष्य में किया जा सकता है।
2. दिनांक 01.04.2019 के पूर्व से चल रही परियोजनाओं के सापेक्ष प्रमोटर तथा विकासकर्ता के द्वारा जी.एस.टी. अधिनियम के अन्तर्गत अधिकृत कर निर्धारण अधिकारी के समक्ष मैनुअली प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए नोटिफिकेशन नम्बर 11/2017 केन्द्रीय कर (दर) दिनांक 28.06.2017 के अनुसार लागू दरों का विकल्प चुना जा सकता है। यदि उसके द्वारा कोई प्रार्थना पत्र दाखिल नहीं किया जाता है तो (नोटिफिकेशन नम्बर 3/2019 केन्दीय कर (दर) दिनांक 29.03.2019 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार) दिनांक 01.04.2019 से प्रभावी नयी दरों के अनुसार कर जमा किया जाना अपेक्षित है। यदि एक बार किसी प्रमोटर ने किसी प्रोजेक्ट के सापेक्ष पुरानी दरों के अनुसार कर जमा करने का विकल्प चुन लिया है तो उसके द्वारा नई करों के दर का विकल्प नहीं चुना जा सकता है।

अतः रियल इस्टेट परियोजनाओं पर लागू होने वाली जी.एस.टी. दरों के सम्बन्ध में उपरोक्तानुसार कार्यवाही करना सुनिश्चित किया जाए।

**संलग्नक–उपरोक्तानुसार**

**(प्रमोद कुमार उपाध्याय)**
सचिव

pg 1 of 8

**पृष्ठांकन संख्या एवं दिनांक–उपरोक्तानुसार**

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित–

1. सहायक निदेशक (सिस्टम) को उ.प्र. रेरा पोर्टल पर अपलोड करने हेतु।
2. अध्यक्ष, CREDAI एवं NAREDCO की विभिन्न शाखाओं को ई–मेल के माध्यम से सर्कुलर का अनुपालन सुनिश्चित कराने हेतु।

**(प्रमोद कुमार उपाध्याय)**
सचिव

pg 2 of 8

# जीएसटी के तहत रियल एस्टेट कराधान

| क्र0 सं0 | परियोजना/भवन/ निर्माण का प्रकार | जीएसटी दर 01.04.2019 से पहले | जीएसटी दर 1.04.2019 से | टिप्पणी |
|---|---|---|---|---|
| 1. | निर्मित फ्लैट/प्रोजेक्ट की बिक्री , जमीन/प्लॉट की बिक्री *पूर्णता प्रमाण पत्र या प्रथम अधिभोग प्रमाण पत्र निर्दिष्ट स्थानीय प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जाना चाहिए | निल | निल | फ्लैट का पूर्ण भुगतान निर्माण के पूर्व प्राप्त होना चाहिए। |
| 2. | एफॉर्डेबल अपार्टमेंट/अपार्टमेंट की बिक्री | 8% निम्नलिखित योजनाओं के लिए (जैसे- जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन या राजीव आवास योजना, ईडब्ल्यूएस/एलआईजी/एमआईजी, ईडब्ल्यूएस, पीएमएवाई या किसी राज्य सरकार की आवास योजना, आवासीय परिसर मुख्य रूप से स्वयं के उपयोग के लिए या अपने कर्मचारियों के लिये) | 1%<br>• केवल वे परियोजनाएँ जो 01.04.2019 को या उसके बाद शुरू होंगी।<br>• वे परियोजनाएँ जो शुरू हो चुकी हैं लेकिन कोई बुकिंग नहीं मिली है<br>• यदि परियोजना निर्माणाधीन है तो बिल्डर को प्रत्येक परियोजना के लिए पुरानी दर पर जीएसटी का भुगतान करने का विकल्प प्रस्तुत करना होगा।<br>• एक बार किसी परियोजना के लिए विकल्प देने के बाद उसे बदला नहीं जा सकता।<br>• यदि कोई विकल्प नहीं दिया जाता है तो नई दरों को माना जाएगा। | दिनांक 01-04-2019 से एफॉर्डेबल आवासीय अपार्टमेंट को निम्न प्रकार परिभाषित किया गया है- महानगरीय शहरों (जैसे बेंगलुरु, चेन्नई, दिल्ली, नोएडा, ग्रेटर नोएडा, गाजियाबाद, गुड़गांव, फरीदाबाद, हैदराबाद, कोलकाता और मुंबई) में कारपेट एरिया 60 वर्ग मीटर और अन्य शहरों में 90 वर्ग मीटर और ली जाने वाली कुल राशि 45 लाख रुपये से अधिक नहीं है।<br>• यदि बिल्डर द्वारा आईटीसी का लाभ उठाया जाता है तो इसका लाभ खरीदार को दिया जाना चाहिए। |
| 3. | अन्य आवासीय परियोजनाएँ (एफॉर्डेबल आवास परियोजनाओं के रूप में वर्गीकृत नहीं) | 12% | 5% | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **4.** | वाणिज्यिक अपार्टमेंट - दुकानें, गोदाम, कार्यालय, आदि जो आवासीय रियल एस्टेट परियोजना (RREP) में है | 18% | 5% | *RREP- आवासीय रियल एस्टेट परियोजना जहां आरईपी में वाणिज्यिक अपार्टमेंट का कार्पेट एरिया परियोजना में सभी अपार्टमेंट के कुल कार्पेट एरिया का 15% से अधिक नहीं है |
| **5.** | रियल एस्टेट परियोजना (REP) में वाणिज्यिक अपार्टमेंट - दुकानें, गोदाम, कार्यालय आदि | 18% | 12% | |
| **6.** | विकास अधिकारों का हस्तांतरण(TDR)/FSI/निर्मित आवासीय अपार्टमेंट के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि का दीर्घकालिक पट्टा(लीज) | करमुक्त | करमुक्त | |
| **7.** | विकास अधिकारों का हस्तांतरण(TDR)/एफएसआई(FSI)/वाणिज्यिक परियोजनाओं के निर्माण के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि का दीर्घकालिक पट्टा(लीज) | 18% | 18% | कर का भुगतान प्रमोटर द्वारा किया जाना है |
| **8.** | वर्क्सकॉन्ट्रैक्टर के द्वारा एफार्डेबल आवासीय अपार्टमेंट के निर्माण के लिए प्रमोटर को कार्य अनुबंध के अन्तर्गत किया जा रहा है। | 12% | 12% | |
| **9.** | वर्क्सकॉन्ट्रैक्टर के द्वारा किसी प्रमोटर को अन्य आवासीय अपार्टमेंट या वाणिज्यिक अपार्टमेंट के निर्माण के लिए कार्य अनुबंध अन्तर्गत किया जा रहा है। | 18% | 18% | |

REAL ESTATE TAXATION UNDER GST

| SL NO | TYPE OF PROJECT/BUILDING/ CONSTRUCTION | GST RATE BEFORE 01.04.2019 | GST RATE FROM 1.04.2019 | REMARKS |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Sale of a constructed building/complex ready to move in flat or any land<br>*Completion certificate or First occupancy certificate must be provided by specified local authority | No GST | No GST | • The payment must have been received after construction is complete. |
| 2. | **Sale of *affordable Apartments/ Apartments** | 8%<br>For mentioned schemes<br><br>**under following Schemes -**<br><br>**1.** Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission or Rajiv Awas Yojana<br>**2.** In-situ redevelopment of existing slums under the Housing for All (Urban) Mission/Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban)<br>**3.** Beneficiary led individual house construction/enhancement" under the Housing for All (Urban) Mission/Pradhan Mantri Awas Yojana<br>**4.** Economically Weaker Section (EWS) houses" constructed under the Affordable Housing<br>**5.** Credit Linked Subsidy Scheme for EWS/LIG/MIG<br>**6.** Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house under scheme framed by Ministry of | 1%<br>-Only those projects which start on or after 01.04.2019.<br>-Projects which have started but no booking was received<br>• If project is under construction builder must have submitted option to pay GST on old rate for each of the project.<br>• Once option is exercised for a project it cannot be changed.<br>• In case no option is exercised new rates will be deemed to be opted. | *Affordable residential apartment- carpet area 60 sqm in metropolitan cities (viz Bengaluru, Chennai, Delhi, Noida, Greater Noida, Ghaziabad, Gurgaon, Faridabad, Hyderabad, Kolkata and Mumbai) and 90 sqm in other towns and cities and gross amount charged is not more than Rs 45 Lakhs.<br>• If ITC is availed by builder benefit must be passed on to buyer. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Housing and Urban Poverty Alleviation, Government of India<br>**7.** Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house under the Housing for All (Urban) Mission/PMAY or any housing scheme of a State Government;<br>**8.** Low-cost houses up to a carpet area of 60 square meters per house in an affordable housing project which has been given infrastructure status<br>**9.** A residential complex predominantly meant for self-use or the use of their employees or other persons specified in paragraph 3 of the Schedule III | | |
| 3. | Other Residential projects (not categorised as affordable housing projects) | 12% | 5% | |
| 4. | Commercial Apartments – shops, godowns, offices, etc. constructed in *Residential Real Estate Project (RREP) | 18% | 5% | *RREP- Residential Real Estate Project where in REP the carpet area of commercial apartments is not more than 15% of total carpet area of all apartments in project |
| 5. | Commercial Apartments – shops, godowns, offices, etc.in Real Estate Project (REP) | 18% | 12% | |
| 6. | Transfer of Development Rights/FSI/Long term lease of land used for constructed residential apartments | Exempt | Exempt | |
| 7. | Transfer of Development Rights/FSI/Long term lease of land used for construction of | 18% | 18% | • Tax is to be paid by Promoter |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | commercial projects | | | |
| 9 | Where a contractor provides Works Contract Service to a promoter for building of affordable residential apartment | 12% | 12% | |
| 10 | Where a contractor provides Works Contract Service to a promoter for building of other than affordable residential apartment or commercial apartments | 18% | 18% | |