



AGRA REDCO

K.C. JAIN  
PRESIDENT  
M. 9412236072

SUSHIL CHAND GUPTA  
VICE PRESIDENT  
M. 9319129994

N.S. RANA  
SECRETARY  
M. 9719400191

AJAY BANSAL  
TREASURER  
M. 9897073286

J.S. FAUZDAR  
PAST PRESIDENT  
M. 2850379

V.K. GARG  
PAST PRESIDENT  
M. 9837023891

# आगरा शहर भू-सम्पदा विकास संस्था AGRA CITY REAL ESTATE DEVELOPMENT ORGANISATION (AGRA REDCO – An Organisation of Leading Builders & Developers of Agra)

दिनांक 17.6.2010

प्रतिष्ठा में,  
आयुक्त महोदय,  
वैट, उत्तर प्रदेश।

श्रीमन्,

इस प्रतिवेदन के माध्यम से 'रीयल एस्टेट बिल्डर्स, ओनर्स एवं डवलपर्स' के द्वारा वैट अधिनियम के अन्तर्गत समस्या की ओर ध्यानाकर्षित करना चाहते हैं:-

- 1- आगरा व प्रदेश में रीयल एस्टेट डवलपर्स द्वारा बहुमंजिले एवं एक मंजिले आवासीय भवन बनाये जा रहे हैं जिनको बनाने के उपरान्त डवलपर्स द्वारा उनका विधिवत् विक्रय-पत्र स्टाम्प-शुल्क अदा करने के उपरान्त निबन्धित कराया जाता है।
- 2- डवलपर्स द्वारा निर्माणाधीन भवनों व फ्लैटों के विक्रय का अनुबन्ध निर्माण के समय अथवा निर्माण के उपरान्त किया जाता है और क्रेताओं से धनराशि भी ली जाती है।
- 3- विभाग द्वारा ऐसे भवनों व फ्लैटों के विक्रय अनुबन्ध की स्थिति में वैट अधिनियम के अंतर्गत "कार्य संविदा" (works contract) माना जा रहा है जो कि अधिनियम के प्राविधनों एवं मा0 उच्चतम एवं इलाहाबाद उच्च न्यायालय की विधि व्यवस्थाओं के विपरीत है। कार्य संविदा के लिए किसी व्यक्ति का ठेकेदार होना आवश्यक है और रीयल एस्टेट बिल्डर्स की भूमिका ठेकेदार की नहीं है अपितु भवनों/फ्लैटों को निर्माणों के उपरान्त विक्रय की है।
- 4- उ.प्र. वैट अधिनियम की धारा 2 (au) में कार्य संविदा निम्नानुसार परिभाषित है:-  
“(au). "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, modification, repair or commissioning of any movable or immovable property.
- 5- उक्त परिभाषा से यह स्पष्ट है कि संविदा भवन निर्माण हेतु होनी चाहिए न कि भवन या फ्लैट की संविदा हो।
- 6- मा0 उच्च न्यायालय द्वारा प्रकीर्ण रिट याचिका (टैक्स) सं0 1749 /2006 (ए.टी.एस. इन्फ्रास्ट्रक्चर्स लि0 बनाम् उ.प्र. राज्य) में खण्डपीठ द्वारा दि0 6.12.2006 को निर्णीत की गई है (संलग्नक-1) जिसमें यह स्थिर किया गया:-

“the title to the super-structure does not vest at all in the prospective purchaser till the super-structure is transferred by a registered sale deed to the prospective purchaser, in that event, the transaction would not be a 'work contract'.”

- 7- इसी सम्बन्ध में यह भी उल्लेखनीय है कि मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा दिया गया मै० के. रहेजा डवलपमेण्ट कॉरपोरेशन बनाम् कर्नाटक राज्य, ए.आई.आर. 2005 सुप्रीम कोर्ट पृष्ठ 2359 का निर्णय अपने तथ्यों पर था जिसमें की गई संविदा कार्य संविदा थी। उक्त निर्णय को भी मा० उच्चतम न्यायालय के द्वारा विशेष अनुमति याचिका (सिविल) सं० 17741/2007 (मै० लार्सन एण्ड टर्बो लि० बनाम् कर्नाटक राज्य) में पारित आदेश दि० 19.8.2008 के द्वारा प्रकरण लार्जर बैन्च को संदर्भित कर दिया गया है (संलग्नक-2)। उक्त स्थिति के दृष्टिगत मै० के. रहेजा का निर्णय मा० उच्चतम न्यायालय के विचाराधीन है।
- 8- मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के द्वारा मै० रामप्रस्थ बिल्डर्स प्रा० लि० बनाम् उ.प्र. राज्य, रिट याचिका सं० 1826 /2008 में पारित आदेश दि० 20.10.2008 में कर-निर्धारण के. रहेजा के उक्त निर्णय के अनुरूप पूर्ण होने के उपरान्त ही कर-निर्धारण आदेश को याची के ऊपर तामील करने पर रोक लगा दी गई (संलग्नक-3)।
- 9- उक्त विधिक स्थिति एवं व्यवस्थाओं के आलोक में यह आवश्यक है कि:—
- (i) विभाग द्वारा कार्य संविदा व निर्माणाधीन भवन /फ्लैट के विक्रय अनुबन्ध का अन्तर वैट अधिनियम के अन्तर्गत कर-निर्धारण के समय दृष्टिगत रखा जाय।
  - (ii) कार्य संविदा उसी स्थिति में मानी जाय यदि की गई संविदा अचल सम्पत्ति के विक्रय अनुबन्ध के अन्तर्गत नहीं आती है।
  - (iii) जब तक मै० लार्सन एण्ड टर्बो लि० का प्रकरण मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा अन्तिम रूप से निर्णीत नहीं हो जाता है, मै० के. रहेजा के प्रकरण में दी गई विधि व्यवस्था को न लगाया जाय अपितु मै० रामप्रस्थ बिल्डर्स प्रा० लि० के प्रकरण में दिये गये निर्णय दि० 20.10.2008 के अनुरूप कर-निर्धारण के आदेश को करदाता फर्म के ऊपर तामील न किया जाय।

हमें पूर्ण आशा है कि आप हमारे उक्त निवेदन को सहानुभूतिपूर्वक विचार कर इस प्रकार के आदेश अपने स्तर से निर्गत करना चाहेंगे ताकि करदाताओं और विभाग के मध्य अनावश्यक रूप से विवाद उत्पन्न न हो और सौहार्दपूर्ण वातावरण में वैट अधिनियम के प्राविधान प्रभावी हों।