



अध्याय VI भूस्वामी की भागीदारी

6. अपार्टमेन्ट के भूस्वामी की भागीदारी पर सेवा कर की दायिता

वित्त अधिनियम, 1994 (यथा संशोधित) की धारा 67(ii) में सेवा मुहैया कराने के लिए प्राप्त किये गये धन या प्रतिफल पर सेवा कर के भुगतान का प्रावधान है। धारा के नीचे दी गई व्याख्या में प्रावधान है कि मुहैया की गई या की जाने वाली कर योग्य कोई भी राशि "प्रतिफल" में शामिल होती है, सेवा कर (मूल्य का निर्णय) नियमावली का नियम 3(क), ऐसे किसी प्राप्त प्रतिफल, जहां अन्यथा मूल्य निर्णीत न किया जा सके, के धन तुल्य मूल्य निर्णीत करने के लिए मापदण्ड परिभाषित करता

हमने ऐसे निर्माणों की श्रेणी का अध्ययन किया जहां एक डवलपर बिल्डिंगों का निर्माण करता है और उनको बिना लागत के अंतरण करता है क्योंकि वह बदले में प्रतिफल प्राप्त करता है। यह एक तरह से उसी भूभाग, जो उसके स्वामित्व में नहीं है, पर और बिल्डिंग बनाने का अधिकार है और बाद में वह निर्माण की गई सम्पत्ति बेचता है। वित्त अधिनियम की परिभाषा के अनुसार, यह प्रतिफल सेवा कर के लिए दायी है क्योंकि यह उस व्यक्ति, जो मुफ्त निर्मित परिसर प्राप्त करता है, को सीओएन/सीसीएस की कर योग्य सेवाएं मुहैया कराने वाले किसी व्यक्ति से प्राप्त हुई थी।

हमने कई मामले देखे जहां ठेकेदारों ने भूमि प्रयोग करने तथा उनके बेचने के अधिकार के रूप में प्रतिफल प्राप्त किये परन्तु उन्होंने इन प्रतिफलों पर सेवा कर का भुगतान नहीं किया।

6.1 हमने पाया कि बंगलोर एसटी कमिश्नरी में सीसीएस के काम में लगा मै. गोपालन इन्टरप्राइजेज़ प्रा. लि., भूस्वामी से भूप्रयोग के लिए प्राप्त प्रतिफल पर सेवा कर अदा करता था। प्रतिफल की राशि की गणना करते हुए निर्धारिती ने भूस्वामी के भाग से सम्बन्धित अनुपातिक निर्मित क्षेत्र ही लिया था। तथापि भूमि का बाकी हिस्सा, जिसपर निर्धारिती ने फ्लैट निर्मित किये थे और वह हिस्सा जिसे कॉमन एरिया के रूप में विकसित किया था, भी परियोजना का हिस्सा थे। इसीलिए, वह भूमि भी प्रतिफल का हिस्सा थी परन्तु निर्धारिती ने भूमि के उस हिस्से के मूल्य को नहीं जोड़ा था। परिणामतः निर्धारिती ने भुगतान योग्य ₹ 1.33 करोड़ के प्रति ₹ 13.55 लाख का सेवा कर अदा किया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.19 करोड़ का कम भुगतान हुआ। निर्धारिती ₹ 15.47 लाख के ब्याज और ₹ 1.19 करोड़ शास्ति के लिए दायी था।

6.2 बंगलोर एसटी कमिश्नरी में, मै. शामाराजू एण्ड कं. प्रा. लि. ने ₹ 12.47 करोड़ के मूल्य की भूमि के लिए प्राप्त प्रतिफल पर ₹ 51.39 लाख का सेवा कर अदा नहीं किया था। निर्धारिती ₹ 6.68 लाख का ब्याज और ₹ 51.39 लाख तक की शास्ति अदा करने के लिए दायी है।

6.3 कोचीन कमिश्नरी में, मै. अलमार्क हॉउसिंग कं. (प्रा.) लि. इरनाकुलम, जो सम्पत्तियां विकसित करने और बहुमंजिला इमारते बनाने में लगी है, ने भूस्वामियों के

साथ करार किया जहां पर कम्पनी ने भूस्वामी की सम्पत्तियां रिहायशी एवं वाणिज्यिक काम्प्लैक्सों के लिए विकसित की और बहुमंजिला इमारते बनाई। इसके प्रतिफल में निर्मित इमारत का एक विशिष्ट हिस्सा भूस्वामी को सौंपा जाना था। इस प्रकार भूस्वामी की सम्पत्तियों में वाणिज्यिक या रिहायशी काम्प्लैक्स बनाने के रूप में भूस्वामियों तथा स्वतन्त्र ग्राहकों को भी कम्पनी सेवाएं मुहैया करा रही थी। तथापि, निर्धारिती ने ग्राहकों से प्राप्त राशियों पर ही सेवा कर अदा किया। 2007-08 के दौरान भूस्वामी को सौंपी गई इमारतों के समग्र मूल्य की राशि ₹ 36.40 करोड़ थी और समग्र मूल्य पर 67 प्रतिशत का उपशमन अनुमत करने के बाद निवल कर योग्य मूल्य ₹ 12.01 करोड़ पर सेवा कर का गैर भुगतान ₹ 1.48 करोड़ की राशि थी। निर्धारिती ₹ 19.41 लाख के ब्याज और ₹ 1.48 करोड़ शास्ति के लिए दायी था।

6.4 मुम्बई में राज्य सरकार द्वारा पहचाने गये स्लम के पुनर्वास के लिए स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरटी (एसआरए) का गठन 1995 में किया गया था। स्लम के पुनर्वास के लिए, बिल्डर/ठेकेदार प्रत्येक स्लमवासी के साथ एक करार पर हस्ताक्षर करता है जिसके द्वारा वह बिल्डर को उक्त स्लम प्लॉट को विकसित करने के लिए प्राधिकृत करता है, उक्त प्लॉट पर बिल्डर/ठेकेदार एक बिल्डिंग बनाता है और उसके पूरा होने के बाद, निर्दिष्ट कॉरपेट एरिया के रिहायशी यूनिट प्रत्येक स्लमवासी को मुफ्त आबंटित किये जाते हैं।

इसके बदले में, वह बिल्डर/ठेकेदार उसी प्लॉट पर रिहायशी यूनिट विससित करने और उसे खुले बाज़ार में बेचने का अधिकार मिलता है या अन्य ऐरिया, जो स्वयं बिल्डर द्वारा उपभोग किया जा सकता है या दूसरे बिल्डर को बेचा जा सकता है, का ट्रान्सफर डेवलपमेंट राइट (टीडीआर) मिलता है।

वर्ष 2006-07 और 2007-08 के दौरान 94 बिल्डरों/ठेकेदारों के लिए संस्तुत 563912 वर्ग मीटर के टीडीआर के सम्बन्ध में एसआरए से ब्यौरे प्राप्त किये गये थे। मुम्बई में दिसम्बर 2007 के दौरान प्रति वर्ग फुट लगभग ₹ 2500 दर पर टीडीआर की कीमत थी। इस प्रकार, अनुज्ञेय उपशमन के बाद ऐसे टीडीआर का मूल्य ₹ 1517.47 करोड़ बनते थे, जिस पर ₹ 60.09 करोड़ का सेवा कर भुगतान योग्य था, जिसका बिल्डर/ठेकेदार ने भुगतान नहीं किया था।