

विकसित प्लॉटच्या विक्रीवरील जीएसटी एडवोकेट किशोर लुल्ला

गेली अनेक वर्षे विकसित प्लॉटवर जीएसटी आकारला जाऊ शकतो की नाही याबाबतीत वादंग सुरू आहेत. विशेषतः कित्येक राज्यांचे अनेक अॅडव्हान्स रुलिंग आल्यामुळे या बाबतीतील घोळ वाढत गेला. शासनाने ३ ऑगस्ट २०२२ रोजी परिपत्रक क्रमांक १७७ काढून हा वाद मिटवण्याचा प्रयत्न केला. परंतु त्या बाबतीतही दोन मतप्रवाह असल्याने विकसित प्लॉटवर कर देयता येते का नाही याबाबतीत द्विधा अवस्था होती.

नुकताच रबीना खानून यांच्या केसमध्ये कर्नाटक एपेलेट अॅथॉरिटी फोर अॅडव्हान्स रुलिंगने दिनांक १४ फेब्रुवारी २०२३ रोजी निर्णय देऊन या वादावर पडदा पडला आहे असे म्हणता येईल. परंतु हा निर्णय इतर राज्यांना मान्य होईलच असे नाही. किंबहुना असे निर्णय हे सदरच्या अर्जदारालाच लागू असतात असा नियम आहे. त्यामुळे भविष्यामध्ये याविरुद्धचा निर्णय यायची शक्यता नाकारता येत नाही.

रबीना खानून या व्यक्तीची तीन एकर जमीन होती. याजमिनीचे विकसन करून छोटे प्लॉट करून विक्री करण्याचे त्यांनी ठरविले. याकरिता कर्नाटक अॅडव्हान्स रुलिंग एॅथॉरिटीकडे अर्ज करून याबाबतीतील करदेयतेची विचारणा केली. एडवांस रुलिंग अॅथॉरिटीने त्यांचे म्हणणे मान्य करून असा निर्णय दिला की, जमिनीची प्लॉट करून विक्री केल्यास त्यावर जीएसटी लागणार नाही, अशा प्लॉटची विक्री करण्यासाठी अगावू रक्कम स्वीकारली तर त्यावर जीएसटी लागणार नाही आणि विकसनाचे काम पूर्ण करून नंतर प्लॉट विकल्यास त्यावर जीएसटी लागणार नाही. हा निर्णय देताना अॅडव्हान्स रुलिंग एॅथॉरिटीने सरकारने काढलेल्या परिपत्रक क्रमांक १७७ चा आधार घेतला. परंतु दुर्दैवाने आपल्याच परिपत्रकाचा वेगळा अर्थ काढून शासनाने त्याविरुद्ध अपील दाखल केले. त्यांच्या म्हणण्यानुसार सदरचे परिपत्रक हे फक्त विकसनचे काम पूर्ण झाल्यानंतर विकलेल्या प्लॉट करिता आहे. परंतु विकसनाचे काम सुरू असताना जर प्लॉटची विक्री केली आणि आगाऊ रक्कम स्वीकारली तर त्याच्यावर कर देयता आली

पाहिजे. कारण याबाबतीत परिपत्रकामध्ये काहीही म्हटलेले नाही. शासनाने त्यांचे म्हणणे पुढे मांडताना नर्न कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड या सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार घेतला. तसेच दीपेश अनिल कुमार नाईक गुजरात एएआर, मार्क स्पेसेस प्रायव्हेट लिमिटेड कर्नाटक एएआर, मार्क स्पेसेस प्रायव्हेट लिमिटेड कर्नाटक एएआर, आणि भोपाल स्मार्ट सिटी डेव्हलपमेंट कॉर्पोरेशन लिमिटेड मध्य प्रदेश एएआर या निर्णयांचा आधार घेतला. या सर्व निरण्यामध्ये प्लॉटचे विकसन करून प्लॉटस विकणे म्हणजे गिन्हाईमाळा बांधकामाची सेवा देणे असे म्हटलेले आहे. त्यामुळे प्लॉट विक्रीचा परिशिष्ट ।।। ऐवजी परिशीष्ट ।। मध्ये समावेश होतो.

दोन्ही बाजूंचे संपूर्ण म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर कर्नाटका एएआर यांनी असा निर्णय दिला की जमीन कोणत्याही स्वरूपात विकली तर त्यावर जीएसटी लावता येणार नाही. जमिनीचे छोटे प्लॉट करून, विकसन करून, विकसन करण्यापूर्वी किंवा विकसन पूर्ण केल्यानंतर केव्हाही प्लॉट विकले तरी त्याच्यावर १८% जीएसटी लावता येणार नाही. याचा समावेश परीशिष्ट ।।। मध्ये होतो.

माझे वैयक्तिक मत असे आहे की सकृत दर्शनी जरी आपल्यास असे वाटत असले की आता या विषयावर पडदा पडलेला आहे आणि अशा प्रकारच्या व्यवहारांवर कर देयता येणार नाही. तरी देखील जोपर्यंत सरकार त्यांनी काढलेले परिपत्रक क्रमांक १७७ दुरुस्त करून पुन्हा एकदा या निर्णयाच्या आधारे व्यवस्थित नव्याने परिपत्रक काढणार नाही तोपर्यंत विकसनकर्त्यांच्या डोक्यावर कायमची टांगती तलवार आहे असे गृहीत धरावे.