

हरियाणा सरकार
आबकारी तथा कराधान विभाग
अधिसूचना
दिनांक 23 जुलाई, 2015

संख्या 19/एस0टी0-1/ह0अ0 6/2003/धा0 60/2015.- चूकि, हरियाणा राज्य सरकार की संतुष्टि हो गई है कि ऐसी परिस्थितियां विद्यमान हैं जिनके कारण लोकहित में तुरन्त कार्यवाही करना आवश्यक है;

अब, इसलिए, हरियाणा मूल्य वर्धित कर अधिनियम, 2003 (2003 का 6), की धारा 60 की उप-धारा (1) के साथ पठित उक्त उप-धारा के परन्तुक द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, पूर्व नोटिस की शर्त को अभिमुक्त करते हुए, हरियाणा मूल्य वर्धित कर नियम, 2003 को आगे संशोधित करने के लिए निम्नलिखित नियम बनाते हैं, अर्थात्:-

1. (1) ये नियम हरियाणा मूल्य वर्धित कर (संशोधन) नियम, 2015 कहे जा सकते हैं।
(2) ये 17 मई, 2010 की तिथि से लागू हुए समझे जाएंगे।
2. हरियाणा मूल्य वर्धित कर नियम, 2003, में, नियम 25 में;-
(क) उप-नियम (2) के स्थान पर, निम्नलिखित उप-नियम प्रतिस्थापित किये जाएंगे, अर्थात्:-
“(2) संकर्म संविदा अथवा जॉब वर्क के निष्पादन से उत्पन्न आवर्त के मामले में, कराधेय आवर्त में शामिल की गई राशि संविदा के अधीन व्यवहारी को भुगतान किया गया अथवा भुगतान योग्य कुल प्रतिफल है तथा इसमें से निम्नलिखित निकाले गये हैं;
(i) श्रम, सेवाओं की ओर प्रभार तथा ऐसे ही अन्य प्रभार; तथा
(ii) सरकार अथवा इसकी एजेंसी को भूमि की लागत की ओर प्रभार, भूमि से सम्बन्धित अन्य प्रभार (यदि कोई हो) का भुगतान;
“इसके अध्यक्षीन कि व्यवहारी उचित अभिलेख जैसा कि बीजक बाऊचर, चालान अथवा कराधायक प्राधिकारी की संतुष्टि हेतु उक्त निर्दिष्ट प्रभार के भुगतान का सबूत देने वाला कोई अन्य दस्तावेज रखता है”;
(3) उप-नियम (2) के, खण्ड (i) के प्रयोजन हेतु श्रम, सेवाओं और अन्य समान प्रभारों की ओर प्रभारों में निम्नलिखित शामिल होंगे:-
(i) कार्यो के निष्पादन हेतु श्रम प्रभार;
(ii) योजना और वास्तुशिल्पियों की फीस के लिए प्रभार;
(iii) संकर्म संविदा, जिसमें संकर्म संविदा के निष्पादन के सिलसिले में, माल में सम्पत्ति अन्तरित नहीं की जाती है के निष्पादन में प्रयुक्त उपयोग में आने वाले जैसे कि जल, विद्युत, ईंधन इत्यादि की लागत;
(iv) उस सीमा तक जहां तक श्रम और सेवाओं की पूर्ति करने से सम्बन्धित है, संविदाकार की स्थापना की लागत;
(v) श्रम और सेवाओं की पूर्ति से सम्बन्धित अन्य समान खर्च;
(vi) कार्य स्थल के लाभ तथा हानि के खाते प्रस्तुत करने के अध्यक्षीन श्रम और सेवाओं की पूर्ति उस सीमा तक ये संविदाकार द्वारा अर्जित किए गए लाभ से सम्बन्धित हैं:

परन्तु जहां श्रम, सेवाओं के प्रभार की राशि तथा अन्य दूसरे प्रभार व्यवहारी की लेखा पुस्तकों से निश्चय नहीं होते या व्यवहारी ऐसे प्रभारों के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहता है, तो ऐसे प्रभारों की राशि नीचे दी गई तालिका में विनिर्दिष्ट मूल्यवान प्रतिफल की प्रतिशतता पर संगणित की जाएगी:-

तालिका
संकर्म संविदा या जॉब वर्क के लिए प्रतिशतता

क्रम संख्या	संविदा के प्रकार	श्रम, सेवा तथा वैसे ही अन्य प्रभार जैसे कि मूल्यवान प्रतिफल की प्रतिशतता
1	2	3
1.	प्लांट तथा मशीनरी के निर्माण तथा स्थापना	पच्चीस प्रतिशत
2.	आयरन ट्रयसिस, पूरलियोनस तथा उसी प्रकार की पूर्ति तथा निर्माण सहित लोहे तथा स्टील संकर्म संरचना का निर्माण तथा पुनः निर्माण	पन्द्रह प्रतिशत
3.	भारी वस्तुओं को हटाने तथा उठाने वाले यन्त्र का निर्माण तथा स्थापना	पन्द्रह प्रतिशत

4.	वस्तुओं को ऊपर उठाने (लिफ्ट) तथा नीचे लाने वाले यन्त्र (चलती सीढी) का निर्माण तथा स्थापना	पन्द्रह प्रतिशत
5.	एक तरफ मुड़ने और सुकुड़ने वाले दरवाजों का निर्माण तथा स्थापना	पन्द्रह प्रतिशत
6.	सिविल संकर्म जैसे कि भवनों, पुलों, सड़कों, बान्धों, बराजों, नहरों और नालों के निर्माण	पच्चीस प्रतिशत *
7.	दरवाजों, चौखटें, खिड़कियों, फ्रेम तथा ग्रील की स्थापना	पन्द्रह प्रतिशत
8.	टाईल्स, स्लैब, पत्थर तथा शीटों की पूर्ति करना	बीस प्रतिशत
9.	एयर कन्डिशन तथा एयर कूलर की पूर्ति तथा स्थापना	पन्द्रह प्रतिशत
10.	वातानुकूलक यन्त्र जिसमें डीप फ्रीजर, कोल्ड स्टोरेज प्लांट ह्यूमीडिफिकेशन प्लांट तथा डि-ह्यूमीडरस सम्मिलित हों, की पूर्ति तथा स्थापना	पन्द्रह प्रतिशत
11.	बिजली के सामान, आपूर्ति और फिटिंग, ट्रांसफार्मर सहित बिजली के उपकरणों की आपूर्ति तथा स्थापना	पन्द्रह प्रतिशत
12.	आन्तरिक सजावट और झूठी सिलिंग के लिए ठेके सहित फर्नीचर और फिक्चर, पार्टीशनज की आपूर्ति तथा फिक्सिंग	पन्द्रह प्रतिशत
13.	रेलवे द्वारा आपूर्ति किए गए वाहनों के अधीन रेल कोच और वैगनों का विनिर्माण तथा निर्माण	बीस प्रतिशत
14.	मोटर वाहन की बाडीज तथा ट्रेलरों का निर्माण या तैयार करना	बीस प्रतिशत
15.	नलसाजी और जल निकासी या सीवरज के लिए सेनेटरी फिटिंग	तीस प्रतिशत
16.	भूमिगत सतह पर पाइप लाइन, केवल या जल प्रणाली डालना	तीस प्रतिशत
17.	वस्त्रों की डाईंग और छपाई	तीस प्रतिशत
18.	भार तोलक यन्त्रों तथा तुला चौकी की आपूर्ति तथा निर्माण	पन्द्रह प्रतिशत
19.	रंगसाजी, पॉलिश करना तथा सफेदी करना	तीस प्रतिशत
20.	टायर को फिर से चलाने योग्य बनाना	चालीस प्रतिशत
21.	फोटोग्राफी और मुद्रण संविदाएं	तीस प्रतिशत
22.	इलेक्ट्रोप्लेटिंग, इलेक्ट्रो गालवेनाइजिंग और एनोडाइजिंग तथा उसी प्रकार के	चालीस प्रतिशत
23.	सभी अन्य संविदाएं जो उपरोक्त क्रम संख्या 1 से 22 में विनिर्दिष्ट नहीं हैं।	बीस प्रतिशत

* क्रम संख्या 6 पर वर्णित संविदा कार्य के मामले में जहां भूमि को दूसरी सम्पत्ति के साथ माल के रूप में भी हस्तांतरित किया जाता है, इस नियम के अधीन यथा अवधारित हस्तांतरित भूमि की लागत को छोड़कर पच्चीस प्रतिशत की कटौती अनुमत की जाएगी:

परन्तु यह और कि जहां व्यवहारी श्रम, सेवाओं तथा अन्य उसी प्रकार के प्रभारों के मद्दे कटौती के दावे उक्त तालिका में विनिर्दिष्ट मूल्यवान प्रतिफल की प्रतिशतता से अधिक प्रभार लगाने के लिए निर्धारण प्राधिकारी, दावों का निरीक्षण करने के बाद व्यवहारी का दावा अनुमत करेगा और व्यवहारी का दावा स्वीकृति करने के लिए कारणों को अभिलिखित करेगा।

(4) यदि उप-नियम (2) में वर्णित संविदा संकर्म ऐसी स्वरूप का है जिसमें भू-स्वामी तथा संविदाकार के बीच निष्पादित करार या समरूप अन्य करार (करारों)/समझौता (समझौतों) सहयोग या संयुक्त विकास के स्वरूप के हैं जहां संविदाकार भवन/इकाई का निर्माण करता है तथा निर्माण के लिए प्रतिफल अतिरिक्त धन विनिमय सहित या के बिना भूमि में हिस्से के रूप में भू-स्वामी द्वारा दिया गया है, तो भू-स्वामी के लिए संविदाकार (संविदाकारों) द्वारा किए गए संविदा कार्य का मूल्य निम्नलिखित राशियों का उच्चतम होगा;

- निर्माण का वास्तविक मूल्य, जिसमें संविदाकार द्वारा अनुरक्षित लेखा-पुस्तकों के अनुसार भू-स्वामी को संविदाकार द्वारा अन्तरित लाभ शामिल है।
- जहां संविदाकार को भू-स्वामी द्वारा आनुपातिक भूमि किसी पृथक हस्तान्तरण/विक्रय विलेख, निष्पादित करते हुए अन्तरित की गई है, स्टाम्प ड्यूटी की अदायगी के प्रयोजन के लिए भुगतान के किसी ढंग के माध्यम से भूस्वामी को संविदाकार द्वारा भुगतान से किये गये प्रतिफल से कम की गई है।
- संविदाकार को भू-स्वामी द्वारा अन्तरित भूमि के आनुपातिक क्षेत्र की मण्डल दर के आधार पर उनके बीच करार के निष्पादन के समय पर अभिभावी दर जो भुगतान के किसी ढंग के माध्यम से भू-स्वामी को संविदाकार द्वारा भुगतान से किए गए प्रतिफल से कम की गई है:

परन्तु जहां भूमि तथा निर्माण के लिए पृथक मण्डल दरें कतिपय भवनों या सम्पत्तियों के सम्बन्ध में अधिसूचित नहीं की गई है, तो अन्य भवनों या सम्पत्तियों जिसके सम्बन्ध में पृथक मण्डल दरें अधिसूचित की गई हैं, के लिए उस क्षेत्र में अभिभावी भूमि तथा निर्माण के लिए मण्डल दर, इस उप नियम के अधीन मूल्य के अवधारण के प्रयोजन के लिए विचार में ली जाएगी:

परन्तु यह और कि इस उप-नियम के अधीन संकर्म संविदा का मूल्य तिथि जिसको सम्पत्ति के निर्माण के लिए भू-स्वामी तथा संविदाकार के बीच करार निष्पादित किया गया था, को लागू निर्माण की मण्डल दर से कम नहीं होगा।

व्याख्या :-आशयित क्रेता के लिए उस द्वारा किए गए कार्यकलाप के लिए निर्माण के संविदाकार के हिस्से के सम्बन्ध में कराधेय आवर्त इस नियम के उपबन्धों के अनुसार पृथक रूप से संगणित किया जाएगा।

(5) उप-नियम (2) के खण्ड (ii) के प्रयोजन के लिए, आशयित क्रेता के लिए विकासक द्वारा किए गए संविदा कार्य में भूमि की लागत निम्नलिखित रीति में उच्चतम होगी:-

- (i) जहां पृथक भूमि का हस्तांतरण/विक्रय विलेख विकासक तथा आशयित क्रेता के बीच निष्पादित किया गया है, तो उस विलेख में बताई गई भूमि की प्रतिफल राशि; अथवा
- (ii) जहां पृथक भूमि का हस्तांतरण/विक्रय विलेख विद्यमान तथा आशयित क्रेता के बीच भूमि के अन्तरण के लिए निष्पादित नहीं किया गया है तथा भूमि का अन्तरण निर्माण इकाई के हस्तांतरण विलेख में वर्णित किया गया है, तो संयुक्त संविदा कार्य के मूल्य में भूमि का मूल्य विकासक तथा आशयित क्रेता के बीच करार के निष्पादन के समय पर अभिभावी भूमि की अधिसूचित सर्कल दरों के आधार पर अवधारित किया जाएगा :

परन्तु जहां भूमि तथा निर्माण के लिए पृथक मण्डल दरें कतिपय सम्पत्तियों के सम्बन्ध में अधिसूचित नहीं की गई है, तो अन्य सम्पत्तियों जिनके सम्बन्ध में पृथक मण्डल पर अधिसूचित की गई है, के लिए उस क्षेत्र में अभिभावी भूमि तथा निर्माण के लिए मण्डल दर इस उप-नियम के अधीन मूल्य के अवधारण के प्रयोजन के लिए ली जाएगी :

परन्तु यह और कि जहां भूमि मण्डल दर पर मूल्यांकित की गई है तथा आशयित क्रेता सहित निर्मित इकाई (इकाईयों) के हस्तांतरण/विक्रय विलेख का मूल्य मण्डल दर से अधिक है, तो दोनों के बीच अन्तर को भूमि तथा संकर्म संविदा (सामग्री तथा सेवा को मिलाकर) के मूल्य के बीच आनुपातिक रूप से विभक्त किया जाएगा।

उदाहरण के लिए, संयुक्त संविदा कार्य की दशा में, भूमि की मण्डल दर दो करोड़ रुपए है तथा निर्माण की मण्डल दर एक करोड़ रुपए है तथा विक्रय विलेख का समेकित मूल्य (जिसमें भूमि तथा निर्माण की लागत शामिल है) 3.60 करोड़ रुपए है। 0.60 करोड़ रुपए के अन्तर को 2:1 के अनुपात में विभक्त किया जाएगा तथा इस प्रकार, इस उप-नियम के प्रयोजन के लिए भूमि का मूल्य 2.40 करोड़ रुपए होगा।

व्याख्या (क) : इस उप-नियम के प्रयोजन के लिए "आशयित क्रेता" शब्द का अभिप्रायः उस व्यक्ति से है जो निर्माण के समापन से पूर्व सम्पत्ति खरीदने के लिए करार करता है तथा ऐसे समापन से पूर्व सम्पूर्ण या भाग में प्रतिफल का भुगतान करता है।

(ख) : इस उप-नियम के प्रयोजन के लिए, निर्माण सक्षम प्राधिकारी द्वारा समापन प्रमाण-पत्र को जारी करने के समय पर, या इस प्रयोजन के लिए राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित समय पर या रीति में पूरा किया गया समझा जाएगा।

- (iii) संकर्म संविदा के मामले में जहां भूमि की लागत की ओर प्रभारों का भुगतान इस उप-नियम के पूर्ववर्ती खण्डों के अनुसार निश्चय नहीं है, तो ऐसे प्रभारों की राशि संविदा के कुल मूल्य के 25 प्रतिशत की दर से संगणित की जाएगी, वाणिज्यिक भवनों/संव्यूहों (काम्प्लैक्स) के निर्माण के मामलों को छोड़कर जहां यह संविदा के कुल मूल्य की 40 प्रतिशत की दर से संगणित की जाएगी; अथवा
- (iv) संकर्म संविदा की दशा में जहां निर्मित किए जाने वाले कुल क्षेत्र का केवल एक भाग अन्तरित किया जा रहा है, तो भूमि की लागत की ओर प्रभारों में निम्नलिखित फारमूले के द्वारा यथानुपात आधार पर संगणित की जाएगी:

इस उपनियम में यथा अवधारित भूमि के मूल्य द्वारा गुणा करते हुए अनुपातिक सुपर क्षेत्र, फर्शक्षेत्र अनुपात द्वारा गुणा करते हुए कुल प्लॉट क्षेत्र से विभक्त करके।

व्याख्याएं :

- (क) इस खण्ड के प्रयोजन के लिए अनुपातिक सुपर क्षेत्र से अभिप्रायः है अन्तरण के लिए बुक किया गया आच्छादित क्षेत्र तथा निर्मित किया जाने वाला अनुपातिक सामूहिक क्षेत्र इस पर निर्भर होगा।
- (ख) फर्श क्षेत्र अनुपात = कुल प्लॉट क्षेत्र से विभक्त कुल निर्मित क्षेत्र।

[Extract from Haryana Government Gazette (Extra.), dated 23rd July, 2015]

- (6) संकर्म संविदा की दशा में जहां कुल निर्मित क्षेत्र का केवल एक भाग अन्तरित किया जा रहा है, तो उप-नियम (3) में वर्णित श्रम, सेवा तथा उसी प्रकार के अन्य प्रभारों की ओर कटौती तथा उक्त अधिनियम की धारा 8 के अधीन जमा निवेश कर यथाअनुपात आधार पर संगणित किया जाएगा ।
- (7) (i) जहां करार प्रारम्भ के बाद आशयित क्रेता के साथ विकासक द्वारा निष्पादित किया गया है किन्तु निर्माण के समापन से पूर्व विक्रय का कराधेय आवर्त करार का कुल मूल्य होगा, जिसे भूमि की लागत तथा इस नियम के अनुसार अवधारित श्रम, सेवा तथा सदृश प्रभारों को यथाअनुपात राशि द्वारा घटाया जाएगा ।
- (ii) कर उपरोक्त (i) के सम्बन्ध में आशयित क्रेता से प्राप्य या वास्तविक रूप से प्राप्त की गई राशि, जो भी पहले हो, के समय पर चाहे किसी रूप या रीति में हो, भुगतानयोग्य होगा ।
- (iii) विकासक, कर अवधि में जब उत्पाद न आऊटपुट कर भुगतानयोग्य होता है, उपरोक्त (i) के सम्बन्ध में श्रम, सेवा उसी प्रकार अन्य प्रभार काटने के लिए पात्र होगा।” ।

रोशन लाल,
अपर मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार,
आबकारी व कराधान विभाग ।

HARYANA GOVERNMENT
EXCISE AND TAXATION DEPARTMENT

Notification

The 23rd July, 2015

No.19/ST-1/H.A.6/2003/S.60/2015.—Whereas, the State Government is satisfied that circumstances exist which render it necessary to take immediate action in public interest;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by Sub-section (1) of Section 60 read with the proviso to said Sub-section of the Haryana Value Added Tax Act, 2003 (6 of 2003), the Governor of Haryana hereby makes the following rules further to amend the Haryana Value Added Tax Rules, 2003 by dispensing with the condition of previous notice, namely :-

1. (1) These rules may be called the Haryana Value Added Tax (Amendment) Rules, 2015.
- (2) These rules shall be deemed to have come into force with effect from 17th May, 2010.
2. In the Haryana Value Added Tax Rules, 2003, in rule 25:-
 - (a) for sub-rule (2), the following sub-rules shall be substituted, namely:-

“(2) In case of turnover arising from the execution of a works contract or job work, the amount included in taxable turnover is the total consideration paid or payable to the dealer under the contract and shall exclude –

 - (i) the charges towards labour, services and other like charges; and
 - (ii) the charges towards cost of land, other charges relatable to land, if any, paid to the Government or its agency, subject to the dealer maintaining proper records such as invoice, voucher, challan or any other document evidencing payment of above referred charges to the satisfaction of the Taxing Authority.”;
 - (3) For the purpose of clause (i) of sub-rule (2), the charges towards labour, services and other like charges shall include:-
 - (i) labour charges for execution of works;
 - (ii) charges for planning and architect’s fees;
 - (iii) cost of consumables such as water, electricity, fuel etc. used in the execution of the works contract in which the property in goods is not transferred in the course of execution of the works contract;
 - (iv) cost of establishment of the contractor to the extent it is relatable to supply of labour and services;
 - (v) other similar expenses relatable to supply of labour and services;
 - (vi) profit earned by the contractor to the extent it is relatable to supply of labour and services subject to furnishing of a profit and loss account of the works sites:

Provided that where the amount of charges towards labour, services and other like charges are not ascertainable from the books of accounts of the dealer or the dealer fails to produce documentary evidence in support of such charges, the amount of such charges shall be calculated at the percentages of valuable consideration specified in the Table given below:-

TABLE
PERCENTAGES FOR WORKS CONTRACTS OR JOB WORKS

Serial Number	Type of Contract	Labour, service and other like charges as percentage of valuable consideration
1	Fabrication and installation of plant and machinery.	Twenty five percent
2	Fabrication and erection of structural works of iron and steel including fabrication, supply and erection of iron trusses, purloins and the like.	Fifteen percent
3	Fabrication and installation of cranes and hoists.	Fifteen percent

[Extract from Haryana Government Gazette (Extra.), dated 23rd July, 2015]

4	Fabrication and installation of elevators (lifts) and escalators.	Fifteen percent
5	Fabrication and installation of rolling shutters and collapsible gates.	Fifteen percent
6	Civil works like construction of buildings, bridges, roads, dams, barrages, canals and diversions.	Twenty five percent*
7	Installation of doors, doorframes, windows, frames and grills.	Fifteen percent
8	Supply and fixing of tiles, slabs, stones and sheets.	Twenty percent
9	Supply and installation of air conditioners and air coolers .	Fifteen percent
10	Supply and installation of air conditioning equipment including deep freezers, cold storage plants, humidification plants and de-humidors.	Fifteen percent
11	Supply and fitting of electrical goods, supply and installation of electrical equipments including transformers.	Fifteen percent
12	Supply and fixing of furniture and fixtures, partitions including contracts for interior decoration and false ceiling.	Fifteen percent
13	Manufacturing/fabrication of Railway coaches and wagons on under carriages supplied by Railway.	Twenty percent
14	Fabrication or mounting of bodies of motor vehicle and trailers.	Twenty percent
15	Sanitary fitting for plumbing and drainage or sewerage.	Thirty percent
16	Laying underground surface pipelines, cables or conduits.	Thirty percent
17	Dyeing and printing of textiles.	Thirty percent
18	Supply and erection of weighing machines and weighbridges.	Fifteen percent
19	Painting, polishing and white washing.	Thirty percent
20	Tyre retreading	Forty percent
21	Photography and Printing Contracts	Thirty percent
22	Electroplating, Electro Galvanizing and Anodizing and the like	Forty percent
23	All other contracts not specified from serial number 1 to 22 above.	Twenty percent

* In case of the works contract mentioned at serial number 6 where land is also transferred alongwith other property in goods, the deduction of twenty five percent shall be allowed after excluding the cost of transferred land as determined under this rule :

Provided further that where the dealer claims deduction on account of labour, services and other like charges exceeding the percentages of valuable consideration specified in the above Table, the assessing authority, after examining the claims, may allow the claim of the dealer and shall record reasons in writing for accepting the claim of the dealer.

(4) In case the works contract mentioned in sub-rule (2) is of the nature wherein the agreement executed between the land owner and the contractor or similar other agreement is of the nature of collaboration or joint development where the contractor constructs the building/units, and consideration for the construction is given by the land owner in the form of share in the land with or without additional money exchange, the value of works contract carried out by the contractor for the land owner shall be the highest of the following amounts,-

(i) Actual value of construction, including profit, transferred by the contractor to the land-owner in accordance with the books of accounts maintained by the contractor.

[Extract from Haryana Government Gazette (Extra.), dated 23rd July, 2015]

- (ii) Where proportionate land is transferred by the land-owner to the contractor by executing a separate conveyance/sale deed, the value stated in the deed for the purpose of payment of stamp duty as reduced by consideration paid by the contractor to the land owner through any mode of payment.
- (iii) On the basis of circle rate of proportionate area of land transferred by the land-owner to the contractor prevailing at the time of execution of agreement between them, as reduced by the consideration paid by contractor to the land-owner through any mode of payment:

Provided that where separate circle rates for land and construction have not been notified in respect of certain buildings or properties, then circle rate for land and construction prevailing in that locality for other buildings or properties, in respect of which separate circle rates have been notified, shall be taken into consideration for the purpose of determination of value under this sub-rule:

Provided further that the value of works contract under this sub-rule shall not be less than the circle rate of construction applicable on the date on which agreement between the land-owner and the contractor for the construction of property was executed.

Explanation.- The taxable turnover in relation to contractor's share of construction for activity carried on by him for the intended purchaser shall be calculated separately as per provisions of this rule.

- (5) For the purpose of clause (ii) of sub-rule (2), the cost of land in a works contract carried on by the developer for the intended purchaser shall be the highest of following :-
 - (i) Where separate conveyance/sale deed of the land has been executed between the developer and the intended purchaser, the consideration amount of land stated in that deed; or
 - (ii) Where separate conveyance/sale deed of the land has not been executed for transfer of land between the developer and the intended purchaser and transfer of land is mentioned in the conveyance deed of the constructed unit, then the value of land in the value of composite works contract shall be determined on the basis of notified circle rates of land prevailing at the time of execution of agreement between the developer and the intended purchaser:

Provided that where separate circle rates for land and construction have not been notified in respect of certain properties, then circle rate for land and construction prevailing in that locality for other properties in respect of which separate circle rates have been notified, shall be taken for the purpose of determination of value under this sub-rule:

Provided further that where land has been valued at circle rate and the value of conveyance/sale deed of the constructed unit with the intended purchaser exceeds the circle rate, then the difference between the two shall be proportionately divided between the value of land and the works contract (comprising material and services).

For example, in case of composite works contract, circle rate of land is ₹ 2 crore and circle rate of construction is ₹ 1 crore, and the consolidated value of sale deed (inclusive of land and cost of construction) is ₹ 3.60 crore. Difference of ₹ 0.60 crore shall be divided in the ratio of 2:1; and thus, value of land for the purpose of this sub-rule shall be ₹ 2.40 crore.

Explanation:- (a) The term "intended purchaser" for the purpose of this sub-rule means the person who agrees to buy the property before completion of construction and pays the consideration, in full or part, before such completion.

(b) For the purpose of this sub-rule, construction shall be deemed to be complete at the time of issuance of completion certificate by the competent authority, or at the time and in the manner notified by the State Government for this purpose;

- (iii) in the case of works contract where the payment of charges towards the cost of land is not ascertainable in accordance with the preceding clauses of this sub-rule, the amount of such charges shall be calculated @ 25% of the total value of the contract, except in the case of construction of commercial buildings/complexes where it shall be calculated @ 40% of the total value of the contract; or

[Extract from Haryana Government Gazette (Extra.), dated 23rd July, 2015]

- (iv) in the case of works contract, where only a part of the total area to be constructed is being transferred, the charges towards the cost of land shall be calculated on a pro-rata basis through the following formula.

**Proportionate super area multiplied by Value of land as
determined in this sub-rule
divided by
Total plot area multiplied by Floor Area Ratio**

Explanations:

- (a) Proportionate super area for the purpose of this clause means the covered area booked for transfer and the proportionate common area to be constructed, attributable to it.
- (b) Floor Area Ratio = Total constructed area divided by Total Plot Area.
- (6) In the case of works contract where only a part of total constructed area is being transferred, the deduction towards labour, services and other like charges mentioned in sub-rule (3) and input tax credit under section 8 of the Act shall be calculated on a pro-rata basis.
- (7) (i) Where an agreement is executed by the developer with the intended purchaser after commencement but before completion of construction, the taxable turnover of sale shall be the total value of agreement, as reduced by cost of land and pro-rata amount of labour, services and like charges, determined in accordance with this rule.
- (ii) Tax shall be payable at the time of an amount receivable or actually received, whichever is earlier, in whatever form or manner, from the intended purchaser in relation to (i) above.
- (iii) The developer shall be eligible to deduct labour, services, other like charges in relation to (i) above in the tax period when output tax becomes payable.”.

ROSHAN LAL,
Additional Chief Secretary to Government Haryana,
Excise and Taxation Department.