ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

भूखण्ड संख्या–01, सैक्टर–नॉलेज पार्क–4, ग्रेटर नौएडा सिटी,
जिला– गौतमबुद्धनगर, उ0प्र0।
Email ID: authority@gnida.in

पत्रांक :– 385 /वित्त दिनांक :– 27/03/2025

कार्यालय आदेश

जी0एस0टी0 के नियमों/प्राविधानों के सम्बन्ध में पूर्व में जारी कार्यालय आदेश संख्याः 12239–12259 दिनांक 21.02.2018 को अवक्रमित करते हुए आदेशित किया जाता है कि ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित विभिन्न परिसम्पत्तियों एवं विकास/अनुरक्षण कार्यो एवं विभिन्न प्रकार की आय के स्रोतों पर जी0एस0टी0 के सम्बन्ध में केन्द्रीय वस्तु एवं सेवाकर अधिनियम, 2017 के प्रावधान/नियम/धाराएँ तथा केन्द्रीय वस्तु एवं सेवाकर/राज्य वस्तु एवं सेवाकर विभाग द्वारा समय–समय पर जारी किये गये मेमोरेन्डम/नोटिफिकेशन/आदेश इत्यादि लागू होगें।

(सुनील कुमार सिंह)
अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी

प्रतिलिपि – निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु :–

1. स्टाफ ऑफीसर को, मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अवलोकनार्थ।
2. समस्त अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी ( )।
3. महाप्रबन्धक (वित्त/नियोजन/संस्थागत/कार्मिक/परियोजना)।
4. समस्त विशेषकार्याधिकारी।
5. समस्त परिसम्पत्ति विभागाध्यक्ष एवं प्रबन्धक (बिल्डर्स/उद्योग/संस्थागत/आई0टी0/वाणिज्यिक/आवासीय एवं ग्रुप हाउसिंग)।
6. प्रभारी/प्रबन्धक (मार्केटिंग/एसेट/अर्बन/स्वास्थ्य/भूलेख/विधि)।
7. प्रबन्धक (सिस्टम) को निर्देशित किया जाता है कि उक्त आदेश को तत्काल प्राधिकरण की बेवसाइट पर अपलोड करने हेतु।
8. गार्ड फाईल।

26.3.25

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी

(9)

कार्यालय- अपर आयुक्त, राज्य कर, गौतमबुद्धनगर जोन, नोएडा ।

पत्रांक- 1635/पी0ए0/2024-25/अ0आयु0रा0क0गौ0बु0न0 /दिनांक 06/02/2025

सेवा में,

अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण ।

विषयः-माननीय उच्च न्यायालय, प्रयागराज के रिट संख्या-WRIT TAX NO.1783 OF 2024 के आदेश दिनांक 12.12.2024 के द्वारा प्राधिकरण की जी०एस०टी० की मांग को खारिज किये जाने के सम्बन्ध में।

आवंटी मैसर्स Smt. Angoori Devi Educational and Cultural Society (regd.) को प्राधिकरण द्वारा Allotment No-INS-01/202300001 Plot No-HS-04, Sector -03, Greater Noida दिनांक 23.08.2023 को सस्थागत श्रेणी में आवंटन किया गया था। उक्त को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05.12.2023 को हायर सेकेन्डी स्कूल हेतु लीज की गयी थी। चूंकि प्राधिकरण भूखण्ड का लीज के आधार पर आवंटित करती है तथा जी०एस०टी० अधिनियम के अनुसार लीज कर योग्य सेवा है। इसके कारण आवंटी पर जी०एस०टी० आरोपित की गयी तथा प्रीमियम के सापेक्ष धनराशि रू० 5,52,31,637.00 की जी०एस०टी० की मांग की गयी। प्राधिकरण की उक्त मांग के सापेक्ष आवंटी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, प्रयागराज के समक्ष रिट दायर की गयी। माननीय उच्च न्यायालय, प्रयागराज के आदेश संख्या-WRIT TAX NO-1783 OF 2024 के आदेश दिनांक 12.12.2024 के द्वारा प्राधिकरण की जी०एस०टी० की मांग को खारिज किया गया तथा साथ ही पैरा-09 के अनुसार आदेशित किया गया कि प्राधिकरण पुनः जी०एस०टी० अधिनियम, नोटिफिकेशन एवं पूर्व में जारी आदेश का संज्ञान लेकर स्पष्ट आदेश पारित करें।

उक्त के संबंध में आख्या / विधिक स्थिति स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया है। उक्त के संबंध में GST अधिनियम 2017 में निम्न विधिक स्थिति है-

Section 9. Levy and collection (1) Subject to the provisions of sub-section (2), there shall be levied a tax called the central goods and services tax on all intra-State supplies of goods or services or both, except on the supply of alcoholic liquor for human consumption, on the value determined under section 15 and at such rates, not exceeding twenty per cent., as may be notified by the Government on the recommendations of the Council and collected in such manner as may be prescribed and shall be paid by the taxable person.

उपरोक्त वर्णित धारा-9 के अनुसार प्रत्येक supplies of goods or services or both पर जी०एस०टी० देय है।

As per Section 2 (83) outward supply" in relation to a taxable person, means supply of goods or services or both, whether by sale, transfer, barter, exchange, licence, rental, lease or disposal or any other mode, made or agreed to be made by such person in the course or furtherance of business.

Section 7 of GST Act Scope of supply. (1) For the purposes of this Act, the expression "supply includes (a) all forms of supply of goods or services or both such as sale, transfer, barter, exchange, licence, rental,

lease or disposal made or agreed to be made for a consideration by a person in the course or furtherance of business,

उपरोक्त वर्णित धारा-2 (83) एवं धारा 7 से स्पष्ट है कि लीज को Scope of supply में शामिल किया गया है । उक्त के अतिरिक्त जी०एस०टी० एक्ट के Schedule-II के अनुसार Land एवं Building के संबंध में निम्न प्राविधान हैं-

Land and Building

(a) any lease, tenancy, easement, licence to occupy land is a supply of services;

(b) any lease or letting out of the building including a commercial, industrial or residential complex for business or commerce, either wholly or partly, is a supply of services.

जी०एस०टी० के Schedule-II के अनुसार लीज को सर्विस माना गया है।

इस प्रकार धारा-9 को धारा-2 (83) एवं धारा-7 तथा Schedule-II की सामूहिक विवेचना से स्पष्ट है कि लीज जी०एस०टी० अधिनियम में कर योग्य सेवा है।

उक्त के अतिरिक्त अवगत कराना है कि सी०जी०एस०टी० नोटिफिकेशन नं0-13/2017 दिनाक 28.06.2017 (समय-समय पर संशोधन उपरान्त) में लीज आर०सी०एम० आधार पर कर योग्य है। उक्त के चलते ही प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में कर देयता को आर०सी०एम० में दर्शाया गया है। नोटिफिकेशन का सम्बन्धित नियम निम्नानुसार है-

S.N.	Category of Supply of Services	Supplier of Services	Recipient of Service
5A	Services supplied by the Central Government, State Government, Union territory or local authority by way of renting of immovable property to a person registered under the Central Goods and Services Tax Act, 2017 (12 of 2017).	Central Government, State Government, Union territory or local authority	Any person Any registered person under the Central Goods and Services Tax Act, 2017
5C	Long term lease of land (30 years or more) by any person against consideration in the form of upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) and/or periodic rent for construction of a project by a promoter	Any person	Promoter

आवंटी द्वारा जी०एस०टी० की छूट हेतु नोटिफिकेशन नं० 12/2017 दिनांक 28.06.2017 (समय समय पर संशोधन उपरान्त) के क्रमांक संख्या 41 के अन्तर्गत कर से छूट की मांग की गयी है। इसी क्रम में नोटिफिकेशन नं0 12/2017 दिनांक 28.06.2017 का सम्बन्धित नियम निम्नानुसार है-

S.N.	Chapter, Section Heading, Group or Service Code (Tariff)	Description of Services	Rate (Per cent)	Condition
1	2	3	4	5
41	Heading 9972	[Upfront amount (called as premium, salami, cost, price, development charges or by any other name) payable in respect of service by way of granting of long	Nil	[Provided that the leased plots shall be used for the purpose for which they are allotted, that is, Industrial for financial activity in an industrial or Financial business area Provided further that the

	term lease of thirty years, or more) of industrial plots or plots for development of infrastructure financial for business, provided by the State Government Development Corporations Undertakings or by any other entity having [20] 66 per cent or more ownership of Central Government, Government, State Union territory to the industrial units or the developers in any industrial or financial business area] 67 [Explanation. For the purpose of this exemption, the Central Government, State Government or Union territory shall have [20]68 per cent. or more ownership in the entity directly or through an entity which is wholly owned by the Central Government, State Government or Union territory]		concerned department in the State shall monitor and enforce the above condition as per the order issued by the State Government in this regard: Provided also that in case of any violation or subsequent change of land use, due to any reason whatsoever, the original lessor, original lessee as well as any subsequent lessee or buyer or owner shall be jointly and severally liable to pay such amount of State Tax, as would have been payable on the upfront amount charged for the long term lease of the plots but for the exemption contained herein, along with the applicable interest and penalty: Provided also that the lease agreement entered into by the original lessor with the original lessee or subsequent lessee, or sub-lessee, as well as any subsequent lease or sale agreements, for lease or sale of such plots to subsequent lessees or buyers or owners shall incorporate in the terms and conditions, the fact that the State Tax was exempted on the long term lease of the plots by the original lessor to the original lessee subject to above condition and that the parties to the said agreements undertake to comply with the same.]

उक्त नोटिफिकेशन से स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा औद्योगिक गतिविधि या Development of Infrastructure for Financial Business हेतु आवंटित भूखण्डो पर ही कर से छूट है।

चूंकि आपके द्वारा यह अवगत कराया गया कि उक्त आवंटन प्राधिकरण की संस्थागत श्रेणी में स्कूल संचालन हेतु किया गया है, जो औद्योगिक गतिविधि से भिन्न है । अतः संस्थागत श्रेणी नोटिफिकेशन नं0 12/2017 दिनांक 28.06.2017 (समय-समय पर संशोधन उपरान्त) के क्रमांक संख्या-41 के अन्तर्गत नहीं आता, इस कारण उक्त पर जी०एस०टी० की देयता बनती है ।

भवदीया,

(चाँदनी सिंह)
आई0ए0एस0
अपर आयुक्त, राज्य कर
गौतमबुद्धनगर जोन, नोएडा ।

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

प्लाट –01, सैक्टर–नॉलेज पार्क–IV, ग्रेटर नौएडा सिटी, जिला –गौतमबुद्ध नगर (उ0प्र0)।
Website:- www.greaternoidaauthority.in

पत्रांक :– / वित्त / जी0एस0टी0 / 2017–18 ग्रे0नौ0: दिनांक :–21 फरवरी, 2018

महाप्रबन्धक (नियोजन) (12239)
महाप्रबन्धक (सम्पत्ति). (12240)
महाप्रबन्धक (परियोजना–के0 / आर0). (12242/12243)
उप महाप्रबन्धक (उद्योग / परियोजना / अर्बन सर्विस / उद्यान). (12244/12245/12246/12248)
वरिष्ठ प्रबन्धक (कार्मिक / मार्केटिंग / एसेट / स्वास्थ्य). (12249/12250/12251/12252)
वरिष्ठ कार्यपालक (बिल्डर्स / संस्थागत एवं आई0टी0 / वाणिज्यिक / ग्रुप हाउसिंग). (12253/12254/12255/12256)
विशेष कार्याधिकारी (भू–विभाग) (12257)
उप विधि अधिकारी (विधि विभाग) (12259)
ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण ।

जी0एस0टी0 काउंसिल द्वारा जारी ऑसिफ मेमोरेन्डम दिनांक 20.12.2017 के द्वारा नौएडा प्राधिकरण को लोकल अथॉरिटी के रूप में सहमति प्रदान की गयी हैं । चूँकि ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण भी नौएडा प्राधिकरण की भांति एक समान दर्जे (Status) का है। अतः ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण भी सी0जी0एस0टी0 एक्ट, 2017 के अन्तर्गत लोकल प्राधिकरण की श्रेणी में आयेगा। जी0एस0टी0 कांउसिल द्वारा जारी मेमोरन्डम दिनांक 20.12.2017 एवं नोटिफिकेशन संख्या–3 / 2018 सेन्ट्रल टैक्स (रेट) दिनांक 25.01.2018 के सन्दर्भ में जी0एस0टी0 एक्ट के अन्तर्गत लोकल अथॉरिटी के रूप मे जी0एस0टी0 के प्रावधानों के अनुसार निम्नानुसार कार्यवाही की जानी अपेक्षित है:–

1. व्यक्तिगत नाम से (Individuals) आवंटित आवासीय भूखण्ड / भवन पर किसी भी प्रकार की सेवाओं पर जी0एस0टी0 देय नही है। Business entity जिनका वार्षिक टर्नओवर रू0 20.00 लाख से कम हैं, को आवंटित आवासीय भूखण्ड / भवन पर भू–प्रीमियम सहित समस्त सेवाओ पर नियमानुसार जी0एस0टी0 देय नही है।
2. Business entity (Non Governmental/Non profit organization) जैसे स्कूल, मेडिकल कॉलेज, धार्मिक स्थल आदि को आवंटित भूखण्ड पर दी जाने वाली सेवायें जी0एस0टी0 से छूट हैं।
3. समस्त प्रकार की पेनल्टी के रूप में ली जाने वाली धनराशि पर भी जी0एस0टी0 से छूट हैं।
4. Business entity जिनकी वार्षिक टर्नओवर रू0 20.00 लाख से कम हैं, उन पर दी जाने वाली सेवाओं पर भी जी0एस0टी0 में छूट दी गई हैं (लीज रेन्ट एवं भू प्रीमियम को छोडकर) ।
5. प्राधिकरण द्वारा एक वर्ष में किसी को भी कुल रू0 5000.00 तक की दी जा रही सेवाओं पर भी जी0एस0टी0 में छूट प्रदान की गई हैं।
6. संस्थागत, वाणिज्यिक, ग्रुप हाउसिंग, औद्योगिक भूखण्ड (भूखण्ड के भू–प्रीमियम को छोडकर) हेतु आवंटित भूखण्डो पर दी जाने वाली समस्त सेवाओं पर नियमानुसार जी0एस0टी0 की देय राशि का भुगतान आवंटी द्वारा (Reverse Charge Mechanism by the recipient) किया जायेगा । जो आवंटी (Business entity) जी0एस0टी0 में पंजीकृत नही हैं, उनको दी जा रही सुविधाओं के शुल्क के साथ जी0एस0टी0 की राशि भी जमा करायी जायेगी। आवंटी को जारी किये जाने वाले पत्र में जी0एस0टी0 काउंसिल के नोटिफिकेशन संख्या–3 / 2018 दिनांक 25.01.2018 का सन्दर्भ देते हुए ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण का जी0एस0टी0 नम्बर भी अंकित कर दें ।
7. ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण द्वारा Government/Governmental Authority/Government entity को लीज पर भूखण्ड आवंटित किया जाता हैं तो उन पर दी जाने वाली समस्त सुविधाओं पर जी0एस0टी0 में छूट दी गई हैं।

(2)

8. Right to information Act, 2005 (22 of 2005) के अन्तर्गत दी जाने वाली सुविधाओं पर जी0एस0टी0 में छूट दी गई हैं।

9. व्यक्तिगत अधिवक्ता अथवा अधिवक्ताओं की साझेदारी फर्म, Arbitral tribunal द्वारा दी जा रही विधिक सेवाओं के परामर्श शुल्क पर भी जी0एस0टी0 में छूट दी गई हैं।

10. जिन अनुबन्ध/आपूर्ति आदेश में किसी भी प्रकार का सामान/Meterial की आपूर्ति लागत कुल अनुबन्ध/आपूर्ति की लागत की 25 प्रतिशत से अधिक नौएडा प्राधिकरण को नही दी जा रही हैं, उन अनुबन्धों /आपूर्ति आदेशों में संविधान की धारा 243जी या Municipality under articles 243W के अन्तर्गत जी0एस0टी0 से छूट दी गई हैं।

11. Upfront amount received for industrial plots and plots for development of infrastructure for financial business would be exempt from GST.

(हौसिला प्रसाद वर्मा)
महाप्रबन्धक (वित्त)

प्रतिलिपिः–

122601. निजी सचिव को, मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अवलोकनार्थ।
2261/12262/2. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (टी0/जी0) महोदय को सूचनार्थ।
12263 3. विशेष कार्याधिकारी (वी0) महोदया को सूचनार्थ ।
12264 4. वरिष्ठ कार्यपालक (सिस्टम) को इस आशय के साथ कि सम्पत्ति विभाग के पैकेज में उपरोक्त के क्रम में आवश्यक कार्यवाही करने की व्यवस्था करने एवं बेव साईट पर भी अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
1265 5. मैं0 सार्क एण्ड एसोसिएट, डी–191, ओखला औद्योगिक एरिया फेस–I, दिल्ली–110020 को अवलोकनार्थ ।
1266 6. मैं0 राव भारद्वाज एण्ड कं0, बी–10, प्रथम तल, आर0डी0सी0, राजनगर, गाजियाबाद को अवलोकनार्थ।

महाप्रबन्धक (वित्त)