निर्माणाधीन संपत्तियों पर कर देयता - जीएसटी का प्रभाव

संजय गुप्ता*

यदि आपने किसी बिल्डर से कोई संपत्ति/भवन/फ्लैट, जीएसटी व्यवस्था के लागू होने से पहले बुक कराया है, और उसकी किस्तें देना अभी बाकी हैं, जो आपको जीएसटी व्यवस्था आने के बाद अदा करनी हैं, तो आपकी किस्तों पर जीएसटी का क्या असर होगा? आप अवश्य यह जानना चाहेंगे कि आपकी किस्त इससे बढ़ेगी या घटेगी? इसकी वास्तविकता पढ़कर निश्चय ही आप चौंक जाएंगे।

जीएसटी व्यवस्था के पूर्व की स्थिति :

जीएसटी से पहले की कर प्रणाली खरीदारों के लिए बहुत जटिल थी। खरीदारों को पहले संपत्ति के निर्माण की स्थिति और संबंधित राज्य के आधार पर करों का भुगतान करना होता था। जीएसटी से पूर्व की व्यवस्था में खरीदार को निर्माणाधीन संपत्ति की खरीद पर उत्पाद शुल्क, वैट, सेवा कर, स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क आदि का प्रत्यक्ष/अप्रत्यक्ष रूप से भुगतान करना पड़ता था, हालांकि यह सभी कर उसे दिखते नहीं थे। इसके अलावा, चूंकि वैट, स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क राज्य लेवी थे, प्रत्येक राज्य द्वारा लगाए जाने वाले करों की दरें अलग-अलग थीं। सेवा कर एक केंद्रीय लेवी था और इसे निर्माण पर लगाया गया था। इस प्रकार पहले की व्यवस्था में खरीदार के लिए करों की गणना समझना अत्यंत कठिन था। उसे पता ही नहीं था कि उसके द्वारा चुकाई जा रही कीमत में कितने कर शामिल हैं।

जीएसटी व्यवस्था के पश्चात की स्थिति :

1 जुलाई, 2017 से जीएसटी लागू होने के पश्चात निर्माणाधीन सम्पत्तियों के मामले में, कर की दर संपत्ति के मूल्य का 12 प्रतिशत तथा कुछ मामलों में 18 प्रतिशत है। यह कर की दर निर्माण के लिए है, प्लॉट की खरीद के लिए नहीं। इसमें स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क शामिल नहीं है। एक निर्माता (डेवलपर/बिल्डर), खरीदार द्वारा निर्माणाधीन संपत्ति की बिक्री पर भुगतान किए गए जीएसटी करों के सम्मुख, भवन सामग्री आदि के क्रय पर अपने द्वारा भुगतान किए गए करों का इनपुट कर प्रत्यय (क्रेडिट) ले सकता है।

डेवलपर्स (विकासकर्ता) को जीएसटी व्यवस्था से लाभ :

यदि आप एक डेवलपर हैं, तो आपको पहले निर्माण सामग्री लागत पर केंद्रीय उत्पाद शुल्क, वैट और राज्य द्वारा एकत्र किए गए प्रवेश कर आदि देना होता था। इसके अलावा, श्रमिकों की मज़दूरी, वास्तुकार की फीस, अनुमोदन शुल्क, कानूनी शुल्क आदि जैसी सेवाओं पर 15% कर का भुगतान किया जाता था। यह कर अप्रत्यक्ष रूप से खरीदार को ही वहन करना होता था। नई व्यवस्था के कारण, निर्माण की लागत में वृद्धि नहीं हुई है। इसके अलावा, संचालन व क्रियान्वयन (लॉजिस्टिक्स) की लागत कम होने से भी निर्माता के लिए खर्च कम हो गया है। इनपुट कर प्रत्यय (क्रेडिट) भी निर्माता को लाभ बढ़ाने में मदद करेंगे।

*मुख्य प्रबंधक (शोध), स्टेट बैंक इंस्टीट्यूट ऑफ क्रेडिट एंड रिस्क मैनेजमेंट।

इस बात को हम निम्न प्रकार से और अच्छी तरह समझ सकते हैं।

भवन निर्माण में लगने वाली अधिकतर सामग्री पर पहले 12.5% की दर से केंद्रीय उत्पाद शुल्क देय था तथापि सीमेंट पर कर की दर और भी अधिक थी। भवन निर्माण सामग्री पर अधिकतर राज्यों द्वारा 12.5% से लेकर 14.5% की दर से कर लगाया जाता था। इसके अलावा निर्माण सामग्री पर राज्यों द्वारा प्रवेश कर भी लगाया जाता था। भुगतान किए गए इन सभी करों के इनपुट कर प्रत्यय (क्रेडिट) का लाभ नहीं मिलता था। कंपोजीशन स्कीम के अंतर्गत भी इन सभी करों का लाभ प्राप्य नहीं था, अत: जीएसटी लागू होने से पहले फ्लैट के मूल्य में करों पर कर का भार भी शामिल रहता था।

करों पर कर :

करों पर कर के भार को हम इस प्रकार समझ सकते हैं। मान लीजिए कि जीएसटी से पहले उत्पादक को किसी निर्माण सामग्री की लागत सौ रुपए पड़ती थी और उस पर उत्पाद शुल्क 12 रुपए था। यदि वह उसे 115 रुपये में बिल्डर/निर्माता को बेचना चाहता था तो वैट पूरे 115 रुपये पर लगता था, अर्थात सौ रुपए लागत, 12 रुपये उत्पाद शुल्क तथा 3 रुपये मुनाफा, इन सब पर वैट लग जाता था। यदि मान लिया जाए कि वैट 12% है तो वह 115 रुपये पर लगेगा जो लगभग 14 रुपये होगा। इस प्रकार वह निर्माण सामग्री निर्माता/बिल्डर को 129 रुपये में पड़ती थी। बाद में निर्माता द्वारा भवन/फ्लैट खरीदार को बेचने पर जो सेवा कर लगता था वह भी मिश्रित (कंपाउंड) हो जाता था अर्थात न सिर्फ लागत पर, बल्कि उत्पाद शुल्क पर, उत्पादक के मुनाफे के 3 रुपये पर, तथा वैट के 14 रुपये पर तथा निर्माता के मुनाफ़े पर (5 रुपये मान ले), इन सब पर सेवा शुल्क लग जाता था। इस उदाहरण को आसान बनाने के लिए यहां हमने मजदूरी, आदि अन्य खर्चों को छोड़ दिया है।

ग्राहक/उपभोक्ता की स्थिति :

परिणामस्वरुप, निर्माण सामग्री पर केंद्रीय उत्पाद शुल्क, वैट, प्रवेश कर इत्यादि जो बिल्डर द्वारा दिया जाता था, वह स्वत: ही भवन के मूल्य का भाग हो जाता था। यद्यपि यह भवन के मूल्य में शामिल था किंतु ग्राहक को वह दिखाई नहीं पड़ता था। कर के रूप में ग्राहक को मात्र सेवा कर ही दिखाई पड़ता था।

पहले फ़्लैट, कार्यालय या भवन के निर्माण पर सेवा कर की दर 4.5 प्रतिशत थी। इसके अतिरिक्त कंपोजीशन योजना के अंतर्गत 1% वैट भी देय था। अत: दिखने में कर की दर 5.5 प्रतिशत लगती थी। कुछ राज्यों तथा शहरों में कंपोजीशन स्कीम के अंतर्गत वैट की दर 2% या उससे भी ज्यादा थी। वहां क्रेता को केवल 6.5 प्रतिशत कर दिखता था, किंतु उपभोक्ता फ़्लैट की लागत में शामिल इनपुट कर का भार और करों पर लगने वाले कर को जान नहीं पाता था। वास्तविक कर इससे बहुत अधिक था।

जीएसटी का प्रभाव : ग्राहक को लाभ :

जीएसटी के अंतर्गत परिस्थिति भिन्न है। जीएसटी के अंतर्गत लागू 12% कर की दर को ऑफसेट करने के लिए पूरा इनपुट कर प्रत्यय (क्रेडिट) उपलब्ध है। परिणामस्वरुप, सन्निहित (एंबेडेड) इनपुट कर फ्लैट/भवन की लागत का हिस्सा नहीं होना चाहिए। जीएसटी के अंतर्गत लागू 12% दर का भुगतान उपलब्ध इनपुट कर प्रत्यय (क्रेडिट) से ही पूरा हो जाना चाहिए और इसी कारण से भवन निर्माताओं को बचे हुए इनपुट कर प्रत्यय (क्रेडिट) का रिफ़ंड उपलब्ध नहीं है। इस बात को हम एक उदाहरण द्वारा समझने का प्रयास करते है।

मान लीजिए कि जीएसटी से पहले एक फ्लैट में सौ रुपए

की भवन सामग्री आदि का उपयोग हुआ, जिस पर उत्पाद शुल्क, वैट (VAT), प्रवेश कर, आदि कर मिलाकर औसत 30 प्रतिशत टैक्स देय था। उदाहरण को आसान करने के लिए, हम यह मान लेते हैं कि भवन सामग्री आपूर्तिकर्ता का लाभ शून्य था। भवन निर्माता को यह 130 रु में कर सहित मिलता था। यदि भवन निर्माता इससे भवन बनाकर खरीदार को 156 रुपये में बेचता था तो इस पर 4.5 प्रतिशत सेवा कर व 1 से 2 प्रतिशत वैट भी लगता था। मान लिया कि कुल 6.5 प्रतिशत कर लगा तो उपभोक्ता को यह लगभग 166 रुपये में पड़ती थी। चूँकि कोई इनपुट कर प्रत्यय (क्रेडिट) उपलब्ध नहीं था, भवन निर्माता को टैक्स के 10 रुपये सरकार को भुगतान करने पड़ते थे और उसका कुल लाभ 26 रुपये होता था, जो कि उसकी कर सहित लागत (130 रुपये) का 20% है। यहां हमने भवन निर्माता की अन्य लागतों, मज़दूरी, आदि को छोड़ दिया है, ताकि कर परिवर्तन को आसानी से समझा जा सके। जीएसटी के बाद मान लिया कि भवन सामग्री पर औसत जीएसटी कर की दर 18 प्रतिशत है। भवन निर्माता को वही सामग्री अब 118 रुपये में प्राप्त हुई यदि वह निर्मित भवन को 118 रुपये से 20% ऊपर पर बेचना चाहे, तो उपभोक्ता को वह 142 रुपये में बेचेगा, जिस पर उपभोक्ता से 12% की दर से जीएसटी वसूल किया जाएगा। अत: उपभोक्ता को 17 रुपये जीएसटी मिलाकर कुल 159 रुपये अदा करने होंगे। इस प्रकार उपभोक्ता यानी खरीदार को कुल 7 रुपये की बचत हुई। लेकिन वास्तव में उपभोक्ता को बचत उससे कहीं अधिक हो सकती थी। इसे निम्न प्रकार स्पष्ट किया जा सकता है।

वास्तव में निर्माणकर्ता को अपने लाभ की गणना सौ रुपये पर करनी चाहिए न कि 118 रुपये पर, क्योंकि 18 रुपये जो उसने कर अदा किया था, उसका तो उसे इनपुट टैक्स क्रेडिट मिल जाएगा। नीचे दी गई सारणी में हम देख सकते हैं कि निर्माणकर्ता की बचत अथवा मुनाफा 42 रुपये के आसपास तक हो सकता है जो कि विभिन्न परिस्थितियों में विभिन्न प्रकार से बदलता रहेगा। इस प्रकार निर्माणकर्ता के पास पूरा अवसर है कि इनपुट कर प्रत्यय (क्रेडिट) के कारण और करों के कम होने से होने वाले लाभ को अपने ग्राहक अर्थात भवन के क्रेता को हस्तांतरित या पास ऑन (pass on) करे अर्थात भवन का दाम कम करे। जी हां, निर्माणकर्ता ऐसा करने के लिए कानूनन बाध्य है। यही जीएसटी अधिनियम के अंतर्गत प्रावधान है। तथापि यह उसकी ईमानदारी और कानून के प्रति भय व श्रद्धा पर निर्भर करेगा। कुछ भी हो, एक जागरूक ग्राहक का यह कर्तव्य एवं अधिकार है कि वह निर्माणकर्ता को ऐसा करने के लिए बाध्य करे। अब हम देखते हैं कि यदि निर्माणकर्ता कानून का पालन करता है तो ग्राहक को कितनी बचत होती है। उपरोक्त उदाहरण में मान लीजिये कि निर्माणकर्ता कुल 125 रुपये का भाव उद्धृत (quote) करता है। ग्राहक 125 रुपये पर 12% जीएसटी कर के साथ कुल 140 रुपये का भुगतान करेगा। इस प्रकार ग्राहक को 166 रुपये के स्थान पर 140 रुपये का भुगतान करना पड़ता है। इससे ग्राहक को बड़ी बचत होती है।

किन्तु निर्माणकर्ता का लाभ हुआ (125 रुपये में से 118 रुपये घटाएं) सात रुपये। इस प्रकार ऐसा लगता है कि निर्माणकर्ता का लाभ तो 20% से कम होकर 6 प्रतिशत के आस-पास रह गया। लेकिन वास्तव में ऐसा नहीं है। होता यह है कि ग्राहक से प्राप्त हुए जीएसटी के 15 रुपये में से 18 रुपये इनपुट टैक्स क्रेडिट मिलेगा जो कि नकारात्मक होने के कारण शून्य माना जाएगा। अत: निर्माणकर्ता को ग्राहक से प्राप्त हुआ जीएसटी 15 रुपये सरकार को भेजना नहीं पड़ेगा। अर्थात्, निर्माणकर्ता का वास्तविक लाभ 25 रुपये होगा। जिसकी गणना नीचे दी गई सारणी में दर्शाई गई है।

जीएसटी से पूर्व की व्यवस्था में तथा जीएसटी के पश्चात् की व्यवस्था में बिल्डर का लाभ और खरीदार की बचत की गणना नीचे दी गई तालिका में प्रदर्शित की गयी है।

विवरण		मामला 1	मामला 2	मामला 3	मामला 4
		जीएसटी से पूर्व की व्यवस्था में बिक्री मूल्य 156 रु.	12% जीएसटी के साथ बिक्री मूल्य 142रु.	12% जीएसटी के साथ बिक्री मूल्य 125 रु.	18% जीएसटी के साथ बिक्री मूल्य 125 रु.
निर्माता के लिए भवन सामग्री की लागत	ए	100	100	100	100
उत्पाद शुल्क	बी	12.5	0	0	0
निर्माता का लाभ (माना शून्य)		0	0	0	0
निर्माता का बिक्री मूल्य (बिना VAT/GST)	सी	112.5	100	100	100
112.5 रुपये पर वैट @ 14.5%	डी	16.5	0	0	0
बिक्री मूल्य पर जीएसटी @ 18% औसत	ई	0	18	18	18
एंट्री टैक्स, आदि	एफ़	1	0	0	0
निर्माता का बिक्री मूल्य (ए + जी)	जी	130	118	118	118
बिल्डर के लिए सामग्री की लागत = जी	एच	130	118	118	118
बिल्डर के लिए कुल इनपुट टैक्स (जी - ए)	आई	30	18	18	18
अन्य लागत यथा मजदूरी आदि (शून्य मान लिया)	जे	0	0	0	0
फ्लैट/घर की लागत (बिल्डर को) (के = एच + जे)	के	130	118	118	118
सेवा कर/जीएसटी के बिना फ्लैट का बिक्री मूल्य (कल्पित)	एल	156	142	125	125
(सेवा कर + वैट) @ 6.5% कल्पित	एम	10	0	0	0
बिक्री मूल्य पर जीएसटी @ 12%	एन	0	17	15	22.5
खरीदार के लिए खरीद मूल्य (एल + एम + एन)	ओ	166	159	140	147.5
खरीदार के लिए जीएसटी व्यवस्था से पूर्व कीमत	पी	166	166	166	166
जीएसटी के कारण खरीदार के लिए बचत (पी - ओ)		**ला. न.**	**7**	**26**	**18.5**
बिल्डर द्वारा प्राप्त इनपुट टैक्स क्रेडिट = एन	क्यू	0	17	15	22.5
बिल्डर के लाभ की गणना:					
बिल्डर का लाभ (जीएसटी व्यवस्था से पूर्व): (एल - के)	आर	26	ला. न.	ला. न.	ला. न.
बिल्डर का लाभ (जीएसटी व्यवस्था के पश्चात): (एल - सी)	एस	ला. न.	42	25	25
इनपुट टैक्स एक परिसंपत्ति के रूप में आगे बढ़ाया (आई - क्यू)	टी	0*	1	3	ला. न.

ला. न. = लागू नहीं
*पूर्व जीएसटी, बिल्डर को इनपुट टैक्स क्रेडिट नहीं मिलता था।

नोट :

1. सभी करों की दरें और गणनायें अनुमानित हैं।
2. उदाहरण को सरल बनाए रखने के उद्देश्य से अन्य लागत यथा मजदूरी आदि को शून्य मान लिया गया है। क्योंकि निर्माता उसकी वसूली भवन क्रेता से ही करेगा, उसका असर निर्माता के लाभ पर नगण्य ही होगा।

इस प्रकार हम देखते हैं कि ग्राहक को बचत होती है, निर्माणकर्ता का लाभ बढ़ता है और सरकारों को कर कम मिलता है। लेकिन तमाम प्रशासनिक खर्चे कम हो जाने के कारण, कार्यप्रणाली में पारदर्शिता आ जाने के कारण तथा अधिक लोगों के द्वारा कर अदायगी के प्रति सकारात्मकता आ जाने के कारण सरकारों की शुद्ध कर प्राप्ति बढ़ने की संभावना है।

चूंकि हर सामग्री पर कर की दर जीएसटी के लागू होने से पहले एवं बाद की स्थिति में भिन्न-भिन्न हो सकती है, अत: उपरोक्त उदाहरण में जीएसटी के पहले एवं बाद के करों का अंतर यथार्थ से कुछ परे तो हो सकता है, किंतु इतना तय है कि उपभोक्ता पर किस्तों का भार किसी भी हालत में पहले से अधिक नहीं होना चाहिए।

उदाहरण में दर्शाया गया मुनाफ़ा और बचत कई बातों पर निर्भर करेंगे। भवन निर्माता जहां से भवन सामग्री की आपूर्ति प्राप्त करता है और आपूर्तिकर्ता जिस उत्पादक से सामग्री क्रय करता है उस पूरी शृंखला (chain) के लोग यदि मुनाफ़ाखोरी छोड़कर जीएसटी का लाभ आगे बढ़ाएं यानी पास ऑन (pass on) करें तभी यह लाभ पूर्ण रूप से उपभोक्ता तक पहुंच सकता है। यह आसान नहीं होगा। किंतु इतना तो अवश्य है कि इसका कुछ लाभ उपभोक्ता तक अवश्य पहुंचना चाहिए।

2017-18 में जीएसटी संग्रहण के आंकड़े

क्रम स.	वर्ष	माह	धनराशि संग्रहित (रु. हज़ार करोड़ में)
1	2017	जुलाई	94,063
2	2017	अगस्त	90,669
3	2017	सितंबर	93,141
4	2017	अक्तूबर	83,346
5	2017	नवंबर	80,808
6	2017	दिसंबर	86,703
7	2018	जनवरी	86,318
8	2018	फरवरी	85,174
9	2018	मार्च	1,03,458
10	2018	अप्रैल	1,03,458
11	2018	मई	94,016
12	2018	जून	95,610
13	2018	जुलाई	96,500
14	2018	अगस्त	93,960

स्रोत: http://gst.indiatyping.com/gst-collection-monthly

सारांश :

सारांश यह है कि जीएसटी के अंतर्गत फ़्लैट, कॉंप्लेक्स एवं भवनों के निर्माण पर लगने वाले अनेक केंद्रीय एवं राज्य करों की तुलना में जीएसटी का भार कम है। सरकार ने निर्माणकर्ताओं से अपेक्षा की है कि वे जीएसटी के अंतर्गत घटे हुए कर के भार का लाभ कीमत/किस्त कम करके उपभोक्ताओं तक पहुंचाए। सभी निर्माणकर्ताओं को सलाह दी गई है कि वे निर्माणाधीन भवन या फ्लैट्स के लिए ग्राहकों से जीएसटी लागू होने के बाद देय किस्त (सभी करों सहित) की राशि न बढ़ाएँ। इसके बावजूद भी यदि कोई निर्माणकर्ता ऐसा करता है तो इसे जीएसटी कानून की धारा, 171 के अंतर्गत मुनाफाखोरी माना जाएगा।

अन्य संदर्भ :

क. जीएसटी अधिनियम

ख. केंद्रीय उत्पाद एवं सीमा शुल्क बोर्ड की वेबसाइट

ग. केंद्रीय उत्पाद एवं सीमा शुल्क बोर्ड की प्रेस विज्ञप्तियां

घ. केंद्रीय उत्पाद एवं सीमा शुल्क बोर्ड के विज्ञापन