IS 15700:2005

सेवोत्तम प्रमाणित

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
(सम्पत्ति प्रबन्ध अनुभाग)

104, महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ

www.upavp.com

Hkkirh; ekud C;wiks

Bureau of Indian Standards

SQMS

पत्रांक: 192 /सं0प्र0अनु0 /1320/2014/3420 दिनांक: 07/02/2014

कार्यालय आदेश

परिषद द्वारा निर्मित आवासीय/ व्यवसायिक सम्पत्तियों, जिनका विक्रय मूल्य 50.00 लाख से अधिक हो, में आयकर आयुक्त(टी.डी.एस.) लखनऊ के पत्र संख्या-C.I.I.(TDS)/Lko/194-IA/U.P. Govt./2013/370 दि0 30-07-2013 एवं आयकर अधिनियम-1961 की धारा-194-IA (1 जून 2013 से प्रभावी) के अन्तर्गत क्रेता द्वारा एक प्रतिशत की दर से टी.डी.एस. की कटौती कर आयकर विभाग में जमा किये जाने के सम्बन्ध में अद्योहस्ताक्षरी की अध्यक्षता में दि0 30.12.2013 को सम्पन्न हुई बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में निम्न निर्देश निर्गत किये जाते है :-

(1) आयकर अधिनियम-1961 की धारा-194- IA में उल्लिखित प्रावधानों के अन्तर्गत दिनांक 01.06.2013 से परिषद की आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों, जिनका विक्रय मूल्य रू0 50.00 लाख से अधिक हो, के आवंटियों/क्रेता द्वारा प्रत्येक किश्त/मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से टी.डी.एस. की कटौती की धनराशि को परिषद के पैन नम्बर AAAJU0103A पर आयकर विभाग में जमा किया जायेगा।

(2) उक्त टी.डी.एस.की कटौती केता द्वारा TIN वेबसाइट पर उपलब्ध 26QB फार्म ***(प्रति संलग्न)*** के माध्यम से आयकर विभाग में जमा की जायेगी तथा फार्म संख्या 16B ***(प्रति संलग्न)*** में टी.डी.एस. जमा की सूचना भरकर परिषद को उपलब्ध कराया जायेगा।

(3) परिषद की रू0 50.00 लाख से अधिक मूल्य की आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्ति की देय धनराशि की कुछ किश्तें यदि दि0 01.06.2013 के पूर्व जमा की गई है और अवशेष किश्तें उक्त दिनांक के बाद जमा की जानी है, ऐसी दशा में दि0 01.06.2013 या उसके बाद जमा की जाने वाली किस्त/धनराशि पर एक प्रतिशत टी.डी.एस. की कटौती कर क्रेता द्वारा परिषद के पैन नम्बर AAAJU0103A पर जमा किया जायेगा।

(4) परिषद की रू0 50.00 लाख से अधिक मूल्य की आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्ति के विरूद्व दि0 01.06.2013 से देय किस्त/धनराशि पर एक प्रतिशत की दर से क्रेता द्वारा टी.डी.एस. की कटौती कर परिषद के पैन नम्बर AAAJU0103A में जमा किये जाने की पुष्टि 26 AS से करने के उपरान्त ही डी.सी.आर. एवं सम्बन्धित सम्पत्ति के खाते में प्रविष्टि कराई जाये। तदोपरान्त पूर्ण भुगतान होने पर विक्रय-विलेख नियमानुसार निष्पादित कराया जाये।

(5) परिषद की रू0 50.00 लाख से अधिक मूल्य की परिषद की आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों के विरूद्ध अवशेष किश्ते/धनराशि जो दि0 01.06.2013 के बाद क्रेता/आवंटी द्वारा बिना टी.डी.एस. की कटौती किए जमा की गई है, ऐसे प्रकरणों में जमा धनराशि पर एक प्रतिशत की दर से टी.डी.एस. की धनराशि आगणित कर परिषद द्वारा समयान्तर्गत जमा की जायेगी।

(6) यदि किसी मामलें में आवंटी/क्रेता द्वारा टी.डी.एस. की धनराशि को विलम्ब से जमा किया जाता है तो देय तिथि से जमा की तिथि तक आयकर विभाग द्वारा निर्धारित ब्याज की दरों के अनुसार आगणित देय धनराशि आवंटी से परिषद के पैन नम्बर AAAJU0103A पर जमा कराया जाये। उक्त दण्ड ब्याज की देनदारी परिषद की नही होगी।

(7) परिषद की रू0 50.00 लाख से अधिक की आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों के जमा पंजीकरण/टोकन धनराशि पर एक प्रतिशत की दर से टी.डी.एस. की धनराशि आगणित करते हुए मॉग पत्र/आवंटन पत्र निर्गत होने पर देय तिथि के अन्दर आवंटी/क्रेता द्वारा परिषद के पैन नम्बर AAAJU0103A पर जमा किया जायेगा।

(8) परिषद की रू0 50.00 लाख से अधिक मूल्य की आवासीय/व्यवसायिक, सम्पत्तियों की देय धनराशि एवं दण्ड ब्याज को लेजर में उल्लिखित आवंटी के खाते में पृथक से वर्गीकरण किया जायेगा।

(9) आयकर विभाग में परिषद के पैन नम्बर AAAJU0103A पर जमा की गयी धनराशि की प्रविष्टियाँ सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालयों में अनुरक्षित डी.सी.आर. की भाँति ही अंकित करायी जायें, इसके सापेक्ष दो अतिरिक्त कॉलमों की वृद्धि करा ली जाए, जिसमें प्रथम कॉलम जमा टी.डी.एस. एवं दूसरा कॉलम टी.डी.एस. पर जमा दण्ड ब्याज का होगा एवं तद्नुसार ही जमा की प्रविष्टि अंकित करते समय पृथकीकरण कराया जाये। इसके साथ ही आवंटी के खातें में भी तद्नुसार प्रविष्टि की जायेगी तथा इसका मासिक विवरण केन्द्रीय लेखानुभाग को निर्धारित प्रारूप ***(प्रति संलग्न)*** पर सूचना प्रत्येक माह की पॉच तारीख तक अनिवार्यत: भेजा जाये।

(10) दोहरा लेखा प्रणाली के अन्तर्गत लेखांकन के सम्बन्ध में चार्टर्ड एकाउन्टेंट्स कम्पनी के पत्र दि0 06.12.2013 ***(प्रति संलग्न)*** के अनुसार ही आवश्यक लेखांकन की प्रविष्टियाँ फील्ड/मुख्यालय द्वारा की जायेंगी।

(11) केन्द्रीय लेखानुभाग, मुख्यालय द्वारा परिषद की बैलेन्सशीट के आधार पर आगणित आयकर में से क्रेता/आवंटी द्वारा कटौती कर जमा की गई टी.डी.एस. की धनराशि को समायोजित करते हुए आयकर विभाग में नियमानुसार रिटर्न दाखिल कराया जायेगा।

उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाये। किसी भी प्रकार की शिथिलता के लिए सम्बन्धित अधिकारी व्यक्तिगत रूप से जिम्मेदार होगें।

(रुद्र प्रताप सिंह)
अपर आवास आयुक्त एवं सचिव

संख्या: 192/1320/2014/3420
दिनांक: 07.02.2014

प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को उपरोक्तानुसार समस्त संलग्नकों सहित अनुपालनार्थ/आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

(1) निजी सचिव, आवास आयुक्त महोदय के अवलोकनार्थ।
(2) वित्त नियंत्रक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद।
(3) अपर आवास आयुक्त(सम्पत्ति), उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद।
(4) समस्त संयुक्त/उप आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद।
(5) समस्त सहायक आवास आयुक्त/सम्पत्ति प्रबन्धक, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद।
(6) समस्त अधीक्षण/अधिशासी अभियन्ता, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद।
(7) मुख्य वास्तुविद नियो0/निदेशक, गुण नियंत्रण/ग्लोबल सेल, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद।
(8) विशेष कार्याधिकारी, समन्वय कोष्ठ, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद।
(9) गार्ड फाइल।

7.2.14

अपर आवास आयुक्त एवं सचिव

(c) after Form No.26QAA, the following Form shall be inserted, namely:—

"Form No.26QB
[*See* section 194-IA, rule 30 and rule 31A]
Challan –cum – statement of deduction of tax under section 194-IA

Financial Year	-	Major Head Code*	Minor Head Code*
Permanent Account Number (PAN) of Transferee/ Payer/ Buyer			
Category of PAN*		Status of PAN*	
Full Name of Transferee/ Payer/ Buyer*			
Complete Address of Transferee/Payer/Buyer			PIN
Mobile No.		Email ID	
Whether more than one transferee/payer/buyer (Yes/No)			
Permanent Account Number (PAN) of Transferor/ Payee/ Seller			
Category of PAN*		Status of PAN*	
Full Name of Transferor/ Payee/ Seller			
Complete Address of Transferor/Payee/Seller			PIN
Mobile No.		Email ID	
Whether more than one transferor/payee/seller (Yes/No)			
Complete Address of Property transferred			PIN
Date of Agreement /Booking**		Total Value of Consideration (Amount in Rs.)	Payment in installment or lump-sum

Amount Paid/Credited (in Rs.)	Date of payment/credit**	Rate at which deducted	Amount of tax deducted at source	Date of Deduction**

Date of Deposit**	Mode of payment	☐ Simultaneous e-tax payment ☐ e-tax payment on subsequent date

Details of Payment of Tax Deducted at Source (Amount in Rs.)

TDS (Income Tax)(Credit of tax to the deductee shall be given for this amount)	
Interest	
Fee	
Total payment	

Total Payment in Words (in Rs.)

Crores	Lakhs	Thousands	Hundreds	Tens	Units

Unique Acknowledgement no. (generated by TIN)	

* To be updated automatically

** In dd/mm/yyyy format."

[Notification No. 39/2013, F.No.133/23/2013-SO(TPL)(Pt.)]

"FORM NO.16B

[See rule 31(3A)]

Certificate under section 203 of the Income-tax Act, 1961 for tax deducted at source

Certificate No.	Last updated on
Name and address of the Deductor (Transferee/Payer/Buyer)	Name and address of the Deductee (Transferor/Payee/Seller)

PAN of the Deductor	PAN of the Deductee	Financial Year of deduction

Summary of Transaction (s)

S. No.	Unique Acknowledgement Number	Amount Paid/Credited	Date of payment/credit (dd/mm/yyyy)	Amount of tax deducted and deposited in respect of the deductee
Total (Rs.)				

DETAILS OF TAX DEPOSITED TO THE CREDIT OF THE CENTRAL GOVERNMENT FOR WHICH CREDIT IS TO BE GIVEN TO THE DEDUCTEE

S. No.	Amount of tax deposited in respect of deductee (Rs.)	Challan Identification number (CIN)		
		BSR Code of the Bank Branch	Date on which tax deposited (dd/mm/yyyy)	Challan Serial Number
1.				
2.				
Total (Rs.)				

Verification

I,................., son/daughter of .... in the capacity of ...... (designation) do hereby certify that a sum of (Rs.) .... [Rs. ....(in words)] has been deducted and deposited to the credit of the Central Government. I further certify that the information given above is true, complete and correct and is based on the books of account, documents, challan-cum-statement of deduction of tax, TDS deposited and other available records.

Place		
Date		(Signature of person responsible for deduction of tax) Full Name:";

UP AVAS EVAM VIKAS PARISHAD
104, MG MARG,LUCKNOW

DETAILS OF TAX DEDUCTED BY ALLOTTEES/BUYER'S
FOR THE MONTH OF ……………………………………………
NAME OF THE UNIT:

SL NO	NAME OF ALLOTTEES/ BUYER'S	PROPERTY TYPE/NO	DEMAND MADE				RECIEPTS SALE CONSIDERATION\=(REGISTRATION/INSTALLMENT AMOUNT/INTEREST IF PART OF SALE CONSIDERATION	
			REGISTRATION MONEY	PRINCIPAL AMOUNT	INTEREST	TOTAL	AMOUNT RECIEVED	TDS@1%
1	2	3	4	5	6	7	8	9
TOTAL (Rs)								

P. S. Bhargava & Co.
Chartered Accountants
Lucknow, Kanpur, New Delhi

"Shree Villa"
567/166, Anand Nagar
Lucknow – 226005
Mobile: +91 9450930320
8960943359
Landline:0522-2451875
E-mail: bhargava_sk@rediffmail.com

10/12/13

Finance Controller
U.P.Awas Evam Vikas Parishad
104, M.G.Marg,
Lucknow

06/12/2013

Dear Sir,

Sub: Accounting treatment by UPAVP after deduction of Tax at source under the provisions of Section 194-1A of Income Tax Act 1961

We thank you for your letter NO-3238/Central Accounts/2013-14 dt. 19/11/2013 on the captioned subject. We have already given our opinion dated 17/10/2013 in the matter of TDS in respect of Group Housing Plot No-11/GS-8 in Vrindavan Scheme of the Parishad in terms of Sec 194-1A of Income Tax Act Applicable w.e.f. 1st June 2013.

You have further required us to opine on the accounting treatment to be given by EMOs after TDS u/s 194-1A by Allottees/buyers.

Our opinion is given here under which is on the presumption that the Parishad shall continue with Cash System of Accounting:

1. Total Monthly/Quarterly demand/collection shall be categorized in to the followings:
   a. Principal(installment)/Registration Amount
   b. Interest Amount

2. The deductee shall ensure that tax at source has been deducted by the allottee/Buyer on payment at the prescribed rate on Reg. Money/Principal (installment)as well as on interest.

3. Parishad should maintain a TDS Register incorporating TDS on Principal as well as on Interest.

4. Parishad should reconcile the total amount of Principal and interest due and received bifurcating TDS distinctly on principal amount and Interest amount.

   We have devised a format for recording the Transactions which is enclosed vide Annexure-1.

The EMOS' shall pass the following entries on the basis of details recorded in the format for this purpose on monthly basis:

a. **On Receipt of Registration/Token Money:**

Dr	Bank Account
Dr	TDS
Cr	Registration/Token Money

(Being Registration/Token Money Received net of TDS)

1719
10/12/13

S.K.Bhargava

P. S. Bhargava & Co.
Chartered Accountants
Lucknow, Kanpur, New Delhi

"Shree Villa"
567/166, Anand Nagar
Lucknow – 226005
Mobile: +91 9450930320
8960943359
Landline:0522-2451875
E-mail: bhargava_sk@rediffmail.com

b. **On receipt of Demand**

Dr	Bank Account
Dr	TDS
Cr	Allottee Control Account(Principal)
Cr	Allottee Control Account(Intt)

(Being Installment Received net of TDS)

For any further clarification please do contact us.

Thanking you,

For **P.S.Bhargava & Co.**
Chartered Accountants

S.K. Bhargava

P.S. BHARGAVA & CO. CHARTERED ACCOUNTANTS LUCKNOW

(CA. S.K.Bhargava)
Partner

Encl: As stated Above. + Bill dt 6-12-13