Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: Tổng cục Thuế
Thời gian ký: 10.01.2025 17:38

BỘ TÀI CHÍNH
**TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 150 /TCT-CS
V/v thu tiền sử dụng đất khi thực hiện chuyển nhượng căn hộ chung cư là nhà ở xã hội

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2025*

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 61431/CTHN-QLĐ ngày 14/11/2024 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc thu tiền sử dụng đất khi thực hiện chuyển nhượng căn hộ chung cư là nhà ở xã hội, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm e, Khoản 1, Điều 89, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 quy định:

*"...e) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế."*

- Tại Điều 42 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định:

*"Điều 42. Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm*

*Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ sau thời hạn 5 năm quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở thì ngoài các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật, bên bán phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Thời điểm tính tiền sử dụng đất là thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ để công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai."*

- Tại Điểm đ, e, Khoản 5, Điều 198 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 quy định:

*"Điều 198. Quy định chuyển tiếp*

*...đ) Đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp*

*tiền theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;*

*e) Việc đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, mua bán, cho thuê mua, cho thuê, bán lại nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện xong thì tiếp tục áp dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;...”*

- Tại Khoản 10, 11 Điều 78 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định:

*“Điều 78. Quy định chuyển tiếp*

*...10. Đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.*

*11. Việc đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký Hợp đồng, mua bán, cho thuê mua, cho thuê, bán lại nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện xong thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.”*

- Tại Khoản 4, Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 quy định:

*“4. Khi bán lại nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ sau thời hạn 5 năm theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì ngoài các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật, bên bán phải nộp 50% tiền sử dụng đất được tính theo công thức quy định tại khoản 1 Điều này; trong đó:*

*a) Diện tích đất để tính tiền sử dụng đất là diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở.*

*b) Giá đất để tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất.*

*c) Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội."*

Căn cứ quy định trên, đối với trường hợp bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở mà thực hiện chuyển nhượng sau ngày 01/8/2024 (ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành) thì không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập; trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp 50% tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập; đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (ngày 01/8/2024) mà vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG**
**KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**
**PHÓ VỤ TRƯỞNG**

**Hoàng Thị Hà Giang**