Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: 123 Lò Đúc
Thời gian ký: 04.04.2023 10:52

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 1078 /TCT-CS
V/v: hướng dẫn thu tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đã được miễn tiền sử dụng đất.

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

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận.

Tổng Cục Thuế nhận được công văn số 10206/CTBTH-HKDCN ngày 03/10/2022 của Cục Thuế tỉnh Bình Thuận về vướng mắc trong việc hướng dẫn thu tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đã được miễn tiền sử dụng đất. Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Về vấn đề này, ngày 02/6/2022, Bộ Tài chính đã có công văn số 5064/BTC-QLCS ngày 02/6/2022 trả lời Công ty Cổ phần TV TM DV Hoàng Quân Bình Thuận về việc nộp tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội KCN Hàn Kiệm I. (*công văn photocopy kèm theo*)

Theo đó, các vấn đề liên quan đến Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ do Bộ Xây dựng (cơ quan được giao chủ trì xây dựng các các chính sách nêu trên); Đề nghị Công ty liên hệ với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng (cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, nhà ở và cơ quan được giao chủ trì xây dựng chính sách nêu trên) để được hướng dẫn theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bình Thuận biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Lưu: VT, CS.

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

BỘ TÀI CHÍNH TỔNG CỤC THUẾ

Hoàng Thị Hà Giang

Cơ quan: 28 Trần Hưng Đạo
Thời gian ký: 02/06/2022 14:33:01 +07:00

BỘ TÀI CHÍNH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số 5064/BTC-QLCS V/v nộp tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội.	*Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2022*

Kính gửi: Công ty CP TV TM Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận.

Bộ Tài chính nhận được Công văn số 836/CV-HQBT ngày 24/12/2021 của Công ty CP TV TM Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận (Công ty Hoàng Quân Bình Thuận) về việc nộp tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội KCN Hàn Kiệm 1. Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: *Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.*

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

"Điều 16. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất

Căn cứ hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất nhận được từ tổ chức kinh tế hoặc từ cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, trong thời hạn 15 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định và ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm bằng (=) diện tích phải nộp tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất; đồng thời tại Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất ghi rõ nội dung: "Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại Quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng".

- Tại Điều 2 Mẫu số 02 Quyết định về việc miễn (giảm) tiền sử dụng đất kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC quy định: *"Điều 2. Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại Quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng."*.

2. Quy định của pháp luật về nhà ở

Tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội quy định:

"Điều 9. Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội;

...b) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư; ".

Các vấn đề liên quan đến Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, đề nghị Công ty CP TV TM DV địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận liên hệ với Bộ Tài nguyên và môi trường, Bộ Xây dựng (cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, nhà ở và cơ quan được giao chủ trì xây dựng chính sách nêu trên) để được hướng dẫn.

Bộ Tài chính trả lời để Công ty Hoàng Quân Bình Thuận được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ Pháp chế; CST
- Tổng Cục thuế;
- Lưu: VT, QLCS.(5)

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ CÔNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thoa