

Số: 17277 /BTC-TCT
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2015

Kính gửi: Ủy Ban nhân dân thành phố Đà Nẵng

Bộ Tài chính nhận được công văn số 6980/UBND-KTTH ngày 03/9/2015 của UBND thành phố Đà Nẵng kiến nghị về chính sách thuế đối với việc thực hiện thí điểm bán nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Chính sách nhà ở xã hội được thực hiện theo Chương IV Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Chính sách thuế đối với nhà ở xã hội thực hiện theo Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế TNDN và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể như sau:

- Về thuế GTGT:

Tại Khoản 2 Điều 8 Luật thuế giá trị gia tăng hợp nhất quy định:

"2. Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ sau đây:

...

q)¹ Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở..."

Tại Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định:

"2. Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ quy định tại Khoản 2 Điều 8 Luật thuế giá trị gia tăng và Khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng. Một số trường hợp áp dụng mức thuế suất 5% được quy định cụ thể như sau:

...

g) Nhà ở xã hội quy định tại Điểm q Khoản 2 Điều 8 Luật thuế giá trị gia tăng và Khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng và đáp ứng các tiêu chí về nhà ở, về: giá bán nhà, về giá cho thuê, về giá cho thuê mua, về đối tượng, điều kiện được mua, được thuê, được thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở."

- Về thuế TNDN:

Khoản 2 Điều 13 Chương III Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất quy định:

“2. Áp dụng thuế suất 10% đối với:

...

b) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 của Luật nhà ở;”

Điều 3 Nghị định số 92/2013/NĐ-CP ngày 13/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều có hiệu lực từ ngày 01/7/2013 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật thuế giá trị gia tăng quy định:

“Điều 3. Áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% đối với thu nhập từ đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm 2b Khoản 7 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp

1. Doanh nghiệp thực hiện đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội được áp dụng thuế suất 10% đối với phần thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phát sinh từ ngày 01 tháng 7 năm 2013, không phụ thuộc vào thời điểm ký hợp đồng bán, cho thuê hoặc cho thuê mua nhà ở xã hội.

Nhà ở xã hội quy định tại khoản này là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng và đáp ứng các tiêu chí về nhà ở, về giá bán nhà, về giá cho thuê, về giá cho thuê mua, về đối tượng, điều kiện được mua, được thuê, được thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Thu nhập từ đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội được áp dụng thuế suất 10% tại khoản này là thu nhập từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua phát sinh từ ngày 01 tháng 7 năm 2013; trường hợp doanh nghiệp không hạch toán riêng được phần thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phát sinh từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 thì thu nhập được áp dụng thuế suất 10% được xác định theo tỷ lệ giữa doanh thu hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên tổng doanh thu trong thời gian tương ứng của doanh nghiệp.

2. Doanh nghiệp được áp dụng ưu đãi thuế quy định tại Khoản 1 Điều này là doanh nghiệp thực hiện chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ và nộp thuế theo kê khai.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp nhà ở xã hội theo Đề án thí điểm bán nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đầu tư xây dựng nếu đáp ứng các tiêu chí về nhà ở, về giá bán nhà, về đối tượng, điều kiện được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở thì việc bán nhà ở xã hội trong trường hợp này thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng với mức thuế suất là 5% và thu nhập từ hoạt động bán nhà ở xã hội nêu trên

áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 92/2013/NĐ-CP ngày 13/8/2013 của Chính phủ nêu trên.

Khi bán nhà ở xã hội thì Công ty quản lý nhà chung cư phải xuất hóa đơn giao cho người mua theo quy định.

Bộ Tài chính trả lời đề UBND thành phố Đà Nẵng được biết./.

Nơi nhận: *Alan*

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Vụ PC, CST, Cục QLCS - BTC;
- Vụ PC - TCT;
- Lưu: VT, TCT(VT, CS(3b)) *lu*

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Đỗ Hoàng Anh Tuấn

