

Số: 3571/TCT-TS
V/v thuế nhà đất

Hà Nội, ngày 12 tháng 10 năm 2005

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh.

Trả lời công văn số 2701/CT-TTHT ngày 19/9/2005 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh về vướng mắc thuế nhà đất đối với thực hiện các dự án đầu tư, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Theo quy định tại mục I Thông tư số 83 TC/TCT ngày 7/10/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/CP ngày 25/8/1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về thuế nhà, đất thì:

"Đối tượng chịu thuế đất là đất ở, đất xây dựng công trình (không phân biệt đất có giấy phép hay không có giấy phép sử dụng)".

Đối tượng nộp thuế đất là: "...tất cả các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng hoặc trực tiếp sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình..."

- Tại điểm 2 mục I phần B Thông tư số 20/2002/TT-BTC ngày 28/2/2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 5/10/2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê quy định ưu đãi về thuế sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình đối với doanh nghiệp trong nước là chủ dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng như sau: "Chủ đầu tư dự án được miễn thuế sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình trong thời hạn 3 năm, kể từ khi được giao đất đối với diện tích xây dựng nhà chung cư cao tầng. Trường hợp đất xây dựng chung cư cao tầng hoàn thành đã bán hoặc bàn giao cho người sử dụng trong thời gian trước 3 năm thì thời gian được miễn thuế sử dụng đất kết thúc kể từ khi đã chuyển giao nhà đất".

Do đó, trường hợp các đơn vị được Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, dự án xây dựng nhà chung cư cao tầng để bán thì thuế nhà đất thực hiện như sau:

- Đối với các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng: đơn vị được giao đất ở, đất xây dựng công trình để đầu tư dự án phải nộp thuế nhà đất đối với khu đất được giao kể từ thời gian Quyết định giao đất có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đơn vị đã thực sự sử dụng đất đó làm đất ở, đất xây dựng công trình từ

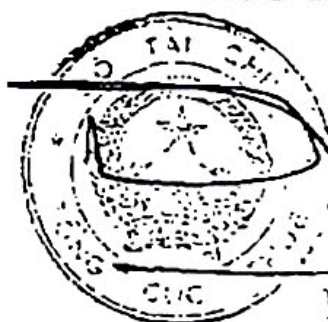
trước khi có quyết định giao đất thì đơn vị thuộc đối tượng nộp thuế đất kê từ khi đơn vị bắt đầu sử dụng đất (trừ diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận chuyên sử dụng vì mục đích công cộng, phúc lợi xã hội hoặc từ thiện chung không vì mục đích kinh doanh hoặc không dùng để ở). Trường hợp sau khi đơn vị hoàn thành việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, thực hiện chuyển giao cho tổ chức, cá nhân khác quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đó thì tổ chức, cá nhân nhận quyền sử dụng đất và công trình cơ sở hạ tầng này là đối tượng nộp thuế nhà đất.

- Đối với đất được giao để thực hiện các dự án xây dựng nhà chung cư cao tầng để bán: Nếu các doanh nghiệp trong nước quy định tại điểm 1 mục I phần A Thông tư số 20/2002/TT-BTC nêu trên có đủ các điều kiện quy định tại mục II phần A của Thông tư (điều kiện về diện tích được xét cho diện tích xây dựng nhà ở chung cư cao tầng tính trên tổng diện tích thực hiện dự án, không xét riêng khu vực xây dựng chung cư cao tầng) thì chủ đầu tư dự án được miễn thuế đất ở, đất xây dựng công trình trong thời hạn 3 năm theo quy định nêu trên. Trường hợp các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp trong nước không đáp ứng được các điều kiện quy định tại mục I và mục II phần A Thông tư số 20/2002/TT-BTC thì phải nộp thuế đất theo quy định của pháp luật ngay từ khi nhận được quyết định giao đất hoặc từ khi bắt đầu sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình (trong trường hợp chủ đầu tư dự án sử dụng đất từ trước khi được chính thức giao đất)./. CT

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TS. 3

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương