

Số: **3845** /TCT-CS
V/v: Chính sách thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày **08** tháng **9** năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đồng Nai

Trả lời Công văn số 6930/CT-QLCKTTĐ ngày 05/08/2014 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về miễn tiền sử dụng đất đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (hiệu lực thi hành kể từ ngày 08/08/2010):

+ Tại Khoản 2 Điều 3 quy định:

"2. Nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 53, Điều 54 của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này mua, thuê hoặc thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định;"

+ Tại Khoản 1 Điều 34 quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội:

"Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước được hưởng các ưu đãi sau đây:

1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt;

- Tại Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định cơ chế hỗ trợ, ưu đãi phát triển nhà ở xã hội (hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/1/2014):

"1. Dự án phát triển nhà ở xã hội được Nhà nước hỗ trợ, ưu đãi theo quy định sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại quy định tại Điểm 1 Khoản này) đã được phê duyệt;

Trường hợp chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất; đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc trường hợp chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% thì

được Nhà nước hoàn trả lại hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai.”

- Tại Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định (hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/07/2014):

“Miễn tiền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây:

1. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công; hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; nhà ở cho người phải di dời do thiên tai.”

- Tại Tiết d Điểm 1.2 Khoản 1 Điều 15 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, quy định hồ sơ đề nghị và nơi tiếp nhận hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất:

“1.2. Giấy tờ chứng minh thuộc một trong các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất (bản sao có chứng thực), cụ thể:

d) Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về phê duyệt dự án và quyết định về việc miễn tiền sử dụng đất;”

- Tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 1939/QĐ-BTC ngày 14/8/2014 của Bộ Tài chính về việc đính chính 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, quy định:

“3. Đính chính Điểm 1.2d Khoản 1 Điều 15 như sau:

- Đã in là: “Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về phê duyệt dự án và quyết định về việc miễn tiền sử dụng đất;”

- Sửa lại là: Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội thì phải có quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng”

Căn cứ các quy định trên, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đề nghị Cục Thuế căn cứ hồ sơ cụ thể và quy định của pháp luật trong từng thời kỳ nêu trên để giải quyết.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Đồng Nai được biết./.

Nơi nhận: *như*

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



[Handwritten signature]

Cao Anh Tuấn