

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH THANH HÓA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /CT-TTHT

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

V/v giá tính thuế khi bán căn hộ dự án
Nhà ở xã hội

Kính gửi: Công ty cổ phần Xây dựng - Phát triển nhà 379.

Mã số thuế: 2802830111

(Địa chỉ : Phố Bào Ngoại, phường Đông Hương, TP Thanh Hóa,
tỉnh Thanh Hóa)

Trả lời Công văn số 24/2023/VM-379 ngày 15/3/2023 của Công ty cổ phần Xây dựng - Phát triển nhà 379 (gọi là Công ty) về việc giá bán căn hộ là nhà xã hội, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa có ý kiến như sau:

- Tiết a, Khoản 3, Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 28/12/2013 (đã được sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP và Khoản 1, Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ) về thuế giá trị gia tăng (GTGT), quy định:

“Điều 4. Giá tính thuế

“3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

a.1) Trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

... ”

- Tại Khoản 1, Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về giá bán nhà ở xã hội:

“Điều 21. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội.”

- Tại điểm a, Khoản 8, Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày

20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định ***Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;***

Căn cứ các quy định nêu trên, căn cứ Bộ luật dân sự quy định về hợp đồng kinh tế và theo tài liệu, mô tả của Công ty tại Công văn số 24/2023/VM-379 ngày 15/3/2023, thì :

- Công ty Cổ phần Xây dựng - Phát triển nhà 379 được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (Quyết định số 889/QĐ-UBND ngày 12/3/2019), Công ty được bán căn hộ chung cư theo giá bán quy định tại Khoản 1, Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; giá tính thuế giá trị gia tăng được xác định theo Khoản 3, Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 28/12/2013 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 49/2022/NĐ-CP nêu trên).

- Theo trình bày, trường hợp khách hàng mua căn hộ chung cư của Công ty có nhu cầu vay vốn, các tổ chức tín dụng liên quan có yêu cầu phải đáp ứng điều kiện là trên Hợp đồng mua bán với Công ty có giá bán phải bằng hoặc thấp hơn giá bán trung bình tạm tính (đã đăng ký với Sở Xây dựng) mới được vay vốn thì đây thuộc trách nhiệm giao dịch dân sự, được căn cứ theo thỏa thuận, cam kết, giải trình... của các bên tại các hợp đồng dân sự hợp pháp phát sinh, không thuộc thẩm quyền tham gia của Cục Thuế. Công ty phải rà soát, xác định đúng các giao dịch thực tế phát sinh để khai, nộp thuế theo quy định.

Cục Thuế có ý kiến đề công ty thực hiện theo các quy định pháp luật đã trích dẫn. Trường hợp Nếu còn vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ với phòng Thanh tra - Kiểm tra số 2 (về thuế) hoặc phòng Quản lý hộ kinh doanh, cá nhân và thu khác (về đất đai) để được hướng dẫn, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TT-KT số 2;
- Phòng QL HKD,CN;
- Website: thanhhoa.gdt.gov.vn;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Mai Đình Tú