

Số: /CTLAN-TTHT
V/v ưu đãi liên quan đến thực hiện dự
án nhà ở xã hội cho công nhân

Long An, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH Chutex International (Long An);
Mã số thuế: 1100698005;
Địa chỉ nhận thông báo: ấp Nhơn Hòa I, xã Đức Hòa
Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Trả lời văn bản số 02/T11.2023-Chutex ngày 28/11/2023 của Công ty TNHH Chutex International (Long An) về việc đề nghị hỗ trợ tháo gỡ thông tin liên quan đến thực hiện dự án nhà ở xã hội của Công ty, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 53 và khoản 1 Điều 58, khoản 2 Điều 59 và Điều 183 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

“Điều 53. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật này.

3. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình để cho thuê, cho thuê mua, bán nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 58 của Luật này.

...

Điều 58. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

b) Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;

c) Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;

d) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này;

đ) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

...

Điều 59. Ưu đãi đối với tổ chức tự lo chỗ ở cho người lao động

...

2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này, doanh nghiệp này còn được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

...

Điều 183. Quy định chi tiết

Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.”

- Căn cứ Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023):

“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;

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc 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 chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%;

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;

c) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại;

Phần kinh doanh thương mại quy định tại Khoản này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này. Ngoài phần diện tích kinh doanh thương mại nêu tại Điểm c Khoản này, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bố trí phần diện tích để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, để xe và các công trình hạ tầng thiết yếu khác). Phần diện tích này được xác định trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phương án quy hoạch - kiến trúc do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở và pháp luật về thuế có liên quan.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành.

3. Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu.

4. Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5. Chủ đầu tư dự án được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các công tác tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đáp ứng yêu cầu quy định tại Khoản 2 Điều 58 của Luật Nhà ở thì được hưởng các ưu đãi theo quy định tại Điểm a Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 của Điều này.”

- Căn cứ khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

“8. Bãi bỏ khoản 5; sửa đổi, bổ sung khoản 1 và 4 Điều 9 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công 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.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc 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 chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%;

b) Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 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;”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Trường hợp chủ đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội trong vòng 12 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất thì được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.”

- Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 6 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ:

“ 2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 như sau:

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) số 64/2020/QH14 để cho thuê, cho thuê mua, bán thì

được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc 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 chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này.

...

5. Bãi bỏ khoản 2 Điều 9”.

- Căn cứ Điều 4 Thông tư số 139/2016/TT-BTC ngày 16/9/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội quy định:

“1. Chủ đầu tư được xem xét hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất) phải nộp Nhà nước đối với số tiền sử dụng đất đã nộp khi nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà phần diện tích đó được xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp Chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư khác (không phải là dự án xây dựng nhà ở xã hội) trên cùng địa bàn tỉnh nơi có dự án xây dựng nhà ở xã hội.

2. Căn cứ khả năng của ngân sách, Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định việc khấu trừ hoặc hoàn trả lại cho Chủ đầu tư (sau khi có ý kiến thống nhất của thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp) trên cơ sở đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính.”

- Căn cứ khoản 6 Điều 10, Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

“Điều 10. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất

...

6. Người sử dụng đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.

...

Điều 11. Miễn tiền sử dụng đất

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.

...”

- Căn cứ khoản 8 Điều 60 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

“8. Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội:

a) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014:

a.1) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này;

a.2) Bản sao Quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

a.3) Bản sao Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014 (trừ trường hợp quy định tại điểm c, khoản này):

b.1) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này;

b.2) Bản sao Quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

b.3) Bản sao Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b.4) Cam kết của doanh nghiệp, hợp tác xã về giá cho thuê nhà không vượt quá giá thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật nhà ở.

c) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014 cho người lao động trong đơn vị mình thuê:

c.1) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này;

c.2) Bản sao Quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

c.3) Bản sao Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c.4) Bản sao danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở;

c.5) Cam kết của doanh nghiệp, hợp tác xã về giá cho thuê nhà không vượt quá giá thuê do ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật nhà ở.

d) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014:

d.1) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này;

d.2) Bản sao Quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

d.3) Bản sao Giấy tờ của cơ quan nhà nước quản lý về đất đai chứng nhận diện tích đất ở hợp pháp của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đất đai để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

9. Hồ sơ khai miễn tiền sử dụng đất đối với các trường hợp khác theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, bao gồm:

a) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này;

b) Bản sao Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư); hoặc Giấy chứng nhận doanh nghiệp khoa học và công nghệ đối với doanh nghiệp khoa học và công nghệ;

c) Bản sao Quyết định chủ trương đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo pháp luật về đầu tư). ”

- Căn cứ khoản 6 Điều 18, khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất thuê mặt nước:

““Điều 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới trừ các trường hợp sau:

...

6. Người sử dụng đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.

...

Điều 19. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho toàn bộ thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

...

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp, khu chế xuất được Nhà nước cho thuê đất hoặc thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất để thực hiện theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; chủ đầu tư không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà.

...”

- Căn cứ khoản 2, khoản 7 Điều 59 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

“ 2. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định pháp luật về đầu tư, bao gồm:

a) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này;

b) Bản sao Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư và trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nay chuyển sang thuê đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất nay thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất);

c) Bản sao Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền theo pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện phải cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư) hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư hoặc văn bản phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật;

d) Bản sao Quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

...

7. Đối với trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân thuê trên đất thuê lại của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, hồ sơ bao gồm:

a) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng đề nghị được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân;

b) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này của nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng đề nghị được miễn tiền thuê đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân;

c) Bản sao dự án xây dựng nhà ở cho công nhân được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật đầu tư, nhà ở;

d) Bản sao Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân theo quy định của pháp luật;

đ) Bản sao Hợp đồng thuê lại đất giữa chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân và doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

Căn cứ các quy định nêu trên, Cục Thuế trả lời vướng mắc của Công ty như sau:

Trường hợp Công ty đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023), khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Hồ sơ, thủ tục đề nghị miễn giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất Công ty thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 7 Điều 59 và khoản 8 Điều 60 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính. Trường hợp dự án “Nhà ở xã hội cho công nhân” của Công ty đáp ứng đủ các điều kiện được hưởng ưu đãi theo quy định thì Công ty được hưởng ưu đãi kể từ khi cơ quan Thuế tiếp nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ của Công ty.

Trường hợp Công ty tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của Công ty ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này, Công ty còn được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội.

Trường hợp dự án “Nhà ở xã hội cho công nhân” của Công ty thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, thì việc khấu trừ hoặc hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp của chủ đầu tư được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 4 Thông tư số 139/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính và do UBND tỉnh căn cứ khả năng của ngân sách, Chủ tịch UBND tỉnh quyết định việc khấu trừ hoặc hoàn trả lại cho Chủ đầu tư (sau khi có ý kiến thống nhất của thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp) trên cơ sở đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính.

Đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình thực tế của đơn vị, đối chiếu với các quy định tại văn bản pháp luật nêu trên để thực hiện đúng quy định.

Cục Thuế trả lời cho Công ty được biết và thực hiện theo đúng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BLĐ Cục Thuế;
- Phòng: NVDTPC, TTKT1;
- Lưu: VT, TTHT, P (2b).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Trần Thị Thu Vân