

Số: ~~3271~~ /TCT-CS
V/v: chính sách thuế

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1338/CT-THNVDT ngày 07/5/2015 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng về chính sách thuế đối với đề án thí điểm bán nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Về vấn đề này, sau khi báo cáo và được sự chấp thuận của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 16 Điều 10 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng quy định về thuế suất 5%:

“16. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở. 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 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.”

Tại Điểm a Khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Điểm b Khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính:

“a) Sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC) như sau:

“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các trường hợp hàng hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hoá, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động (trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất).””

Tại Điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế thu nhập doanh nghiệp quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động:

“3. Thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động áp dụng đối với:

...

d) Phân 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 Luật nhà ở.

Nhà ở xã hội quy định tại điểm 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 và việc xác định thu nhập được áp dụng thuế suất 10% quy định tại điểm này không phụ thuộc vào thời điểm ký hợp đồng bán, cho thuê hoặc cho thuê mua nhà ở xã hội.

Trường hợp doanh nghiệp thực hiện đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội ký hợp đồng chuyển nhượng nhà có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ trước ngày 01/01/2014 và còn tiếp tục thu tiền kể từ ngày 01/01/2014 (doanh nghiệp đã kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập hoặc theo tỷ lệ trên doanh thu thu được tiền) và có thời điểm bàn giao nhà kể từ ngày 01/01/2014 thì thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng nhà này được áp dụng thuế suất 10%.

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 01 năm 2014. 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 01 năm 2014 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.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp nhà ở xã hội theo Đề án thí điểm bán nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước 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 Điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính.

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.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế thành phố Đà Nẵng được biết./ *aim*

Nơi nhận: *ll*

- Như trên;
- TTr Đỗ Hoàng Anh Tuấn (để báo cáo);
- Vụ PC, CST, Cục QLCS - BTC;
- Vụ PC - TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phí Văn Tuấn