

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 4342/CT-HTr  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 01 tháng 7 năm 2015

Kính gửi: Chi cục thuế quận Tây Hồ

Trà lời công văn số 817/CCT-TTHT ngày 14/5/2015 của Chi cục thuế quận Tây Hồ hỏi về chính sách thuế, Cục thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội.
- Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:
  - + Tại Khoản 1 Điều 12 quy định về cơ chế hỗ trợ, ưu đãi phát triển nhà ở xã hội:

*"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;*

*b) Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.*

*c) Được miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế suất thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.*

*l) Chủ đầu tư dự án được dành 20% tổng diện tích đất ở được giao trong phạm vi dự án phát triển 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 chi phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.*

*Đối với trường hợp dự án phát triển nhà ở xã hội mà phương án quy hoạch chi tiết do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt 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 phát triển nhà ở xã hội và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định tại Điều 15 của Nghị định này."*

*+ Tại Điều 15 quy định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội:*

“...2. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách được xác định theo nguyên tắc:

a) Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc tính đủ các chi phí để thu hồi vốn, kể cả lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư.

Trường hợp dự án có giá bán thấp hơn suất đầu tư xây dựng nhà ở cùng loại do cơ quan có thẩm quyền công bố tại cùng thời điểm thì được phép tính tỷ lệ lợi nhuận định mức trong giá bán không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư...”

- Căn cứ Thông tư 219/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng:

+ Tại Khoản 16 Điều 10 Mục 1 Chương II quy định thuế suất thuế GTGT 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 Điều 11 Mục 1 Chương II quy định thuế suất thuế GTGT 10%:

“Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này...”

Căn cứ Điểm d Khoản 3 Điều 19 Chương VI Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định thuế suất ưu đãi:

“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.

...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 phân 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 Khoản 4 Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC quy định về khai thuế TNDN.

- Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi điểm d Khoản 1 Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính quy định về khai thuế GTGT.

Căn cứ các quy định trên:

- Trường hợp Công ty CP đầu tư và thương mại Dầu khí Sông Hồng dành 20% tổng diện tích đất ở được giao trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (bao gồm 27 căn nhà liền kề) nếu đáp ứng được các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 12 và Điều 15 Nghị định số 188/2013/TT-BTC ngày 20/11/2013 của Bộ Tài chính nêu trên thì Công ty được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% trong suốt thời gian hoạt động.

Trường hợp Công ty không 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 được trích dẫn tại các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên thì không được hưởng ưu đãi thuế TNDN như dự án nhà ở xã hội.

- Thuế suất thuế GTGT áp dụng đối với phần công trình kinh doanh thương mại là 10%.

- Về khai, nộp thuế: Công ty thực hiện khai, nộp thuế GTGT, thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản nêu trên tại Cục thuế tỉnh Bắc Ninh.

- Về việc xử lý số thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản: Công ty thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính nêu trên.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời đề Chi cục thuế quận Tây Hồ được biết và thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr (2)

