

Số: 4585/TCT-KK  
V/v hoàn tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2020

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 7447/CT-TTKT1 ngày 25/8/2020 của Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc và công văn số 2020001 HT/MD ngày 25/9/2020 của Công ty TNHH In Điện tử Minh Đức vương mắc về việc xử lý hồ sơ hoàn tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm a Khoản 3 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc tổ chức thu tiền sử dụng đất:

*“3. Cơ quan thuế:*

*a) Xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm theo quy định tại Nghị định này và Thông báo cho người sử dụng đất đúng thời hạn.”*

- Tại Điểm a Khoản 1 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:

*“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 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%.”*

- Tại Khoản 8 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định về trình tự, thủ tục hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

*“8. Bổ sung Điều 14a, Điều 14b như sau:*

“Điều 14a. Trình tự, thủ tục hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội nộp hồ sơ đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả vào nghĩa vụ tài chính tại Sở Tài chính nơi thực hiện dự án.

...3. Thời gian giải quyết việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả.

a) Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này; Sở Tài chính xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội;

b) Trong thời hạn tối đa 10 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội, Sở Tài chính có văn bản gửi Cục thuế, kho bạc nhà nước của địa phương để thực hiện.”

- Tại 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 các quy định nêu trên, trường hợp nêu dự án “Khu nhà ở xã hội phục vụ cho công nhân, người lao động của Công ty TNHH In Điện tử Minh Đức” thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, thì thẩm quyền quyết định việc khấu trừ hoặc hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp của chủ đầu tư theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Điều 4 Thông tư số 139/2016/TT-BTC; Trình tự, thủ tục hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp của chủ đầu tư dự án

nhà ở xã hội thực hiện theo Khoản 8 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

Cục Thuế chịu trách nhiệm về việc xác định số tiền thuế giá trị gia tăng được hoàn, số tiền sử dụng đất phải nộp bù trừ với số tiền thuế giá trị gia tăng được hoàn, số tiền sử dụng đất được miễn đối với Công ty TNHH In Điện tử Minh Đức theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc được biết./. *Hạt*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCTr Phi Vân Tuấn (để b/c);
- Công ty TNHH In Điện tử Minh Đức (Đ/c: KCN Bá Thiện, Bình Xuyên, Vĩnh Phúc);
- Vụ CST, Vụ PC, Cục QLCS (BTC);
- Các Vụ: CS, PC (TCT);
- Website (TCT);
- Lưu: VT, KK (3b). *13*

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG**  
**KT. VỤ TRƯỞNG VỤ KÊ KHAI VÀ KẾ TOÁN THUẾ**  
**PHÓ VỤ TRƯỞNG**



**Đào Ngọc Sơn**