

Số: *4734* /TCT-CS  
V/v: tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày *28* tháng *10* năm *2014*

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu

Trả lời công văn số 431/CT-THNVDT ngày 20/8/2014 của Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu về việc xin ý kiến chỉ đạo của Tổng cục Thuế về hoàn tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

+ Tại tiết a Khoản 2 Điều 4 quy định:

**“Điều 4. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội**

...2. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này, bao gồm:

a) Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngân sách (Trung ương hoặc địa phương) hoặc mua lại các căn hộ từ dự án phát triển nhà ở thương mại hoặc nhận các căn hộ trong dự án phát triển nhà ở thương mại do chủ đầu tư bàn giao theo hình thức BT để tạo lập quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê hoặc thuê mua”;

+ Tại tiết a Khoản 2 Điều 6 quy định:

**“Điều 6. Quy hoạch và bố trí quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở xã hội**

...2. Quy định về việc dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức BT và hình thức BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án”).

- Tại Khoản 1, Khoản 4 Điều 9 quy định:

**“Điều 9. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội là người sở hữu vốn hoặc người được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, bao gồm:

b) Doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án; doanh nghiệp sản xuất, dịch vụ có sử dụng lao động đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với người lao động của doanh nghiệp đó.

...4. Trường hợp dự án phát triển nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20% của dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 6 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội”;

- Tại Khoản 2, Khoản 4 Khoản 5, Khoản 6 Điều 11:

**“Điều 11. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư; lập, thẩm định và phê duyệt dự án và đối với dự án phát triển nhà ở xã hội**

2. Chủ đầu tư dự án phải có hồ sơ xin chấp thuận đầu tư đề nghị cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều này xem xét, quyết định chấp thuận đầu tư trước khi tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án.

4. Quyết định chấp thuận đầu tư quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này phải bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Tên dự án (dự án phát triển nhà ở xã hội độc lập hoặc dự án phát triển nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20%);

- Tên chủ đầu tư;

- Mục tiêu đầu tư và hình thức đầu tư;

- Địa điểm dự án; diện tích và ranh giới sử dụng đất, quy mô dân số;

- Tổng mức đầu tư và các nguồn vốn đầu tư của dự án;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng hiện hành;

- Tổng diện tích sàn nhà ở của toàn bộ dự án, diện tích sàn của từng loại nhà ở, kể cả nhà ở thương mại (nếu có); số lượng căn hộ từng loại nhà ở trong phạm vi dự án;

- Diện tích sử dụng công cộng, gồm: Chỗ để xe, khu vực sinh hoạt cộng đồng, diện tích kinh doanh dịch vụ (nếu có);

- Phương án tiêu thụ sản phẩm, gồm: Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; số lượng và diện tích nhà ở xã hội dành để bán, cho thuê, cho thuê mua;

- Quyền lợi, nghĩa vụ của chủ đầu tư và trách nhiệm của chính quyền địa phương; các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi mà dự án được hưởng;

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án.

5. Hồ sơ xin chấp thuận đầu tư, gồm:

a) Đơn xin chấp thuận đầu tư;

b) Bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

c) Phần thuyết minh hồ sơ và bản vẽ thiết kế có liên quan;

d) Nội dung đề nghị xin chấp thuận đầu tư.

Giao Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể nội dung hồ sơ và trình tự, thủ tục thực hiện xin chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội quy định tại Điều này.

6. Việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng”;

- Tại tiết a Khoản 1 Điều 12 quy định:

**“Điều 12. 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;

Trường hợp chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất; 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 trường hợp chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% thì được Nhà nước hoàn trả lại hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai”.

+ Tại Khoản 1 Điều 28 quy định:

**“Điều 28. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2014”.

- Tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 33 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ quy định:

**“Điều 33. Xử lý số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa**

1. Tiền thuế, tiền chậm nộp và tiền phạt được coi là nộp thừa khi:

a) Người nộp thuế có số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt đã nộp lớn hơn số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt phải nộp đối với từng loại thuế có cùng nội dung kinh tế (tiểu mục) quy định của mục lục ngân sách nhà nước trong thời hạn 10 (mười) năm tính từ ngày nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Đối với loại thuế phải quyết toán thuế thì người nộp thuế chỉ được xác định số thuế nộp thừa khi có số thuế đã nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế.

2. Người nộp thuế có quyền giải quyết số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa theo thứ tự quy định sau:

a) Bù trừ tự động với số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt còn nợ hoặc còn phải nộp của cùng loại thuế theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 29 Thông tư này (trừ trường hợp nêu tại điểm b khoản 1 Điều này).

b) Bù trừ tự động với số tiền phải nộp của lần nộp thuế tiếp theo của từng-loại thuế có cùng nội dung kinh tế (tiểu mục) quy định của mục lục ngân sách nhà nước (trừ trường hợp nêu tại điểm b khoản 1 Điều này). Trường hợp quá 06 (sáu) tháng

kể từ thời điểm phát sinh số tiền thuế nợ thừa mà không phát sinh khoản phải nộp tiếp theo thì thực hiện theo hướng dẫn tại điểm c khoản này.

c) Người nộp thuế có số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa theo hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều này và người nộp thuế có số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa quy định tại điểm a khoản này sau khi thực hiện bù trừ theo hướng dẫn tại điểm a, điểm b khoản này mà vẫn còn số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa thì người nộp thuế gửi hồ sơ đề nghị hoàn thuế đến cơ quan thuế trực tiếp quản lý để được giải quyết hoàn thuế theo hướng dẫn tại Chương VII Thông tư này.

- Trường hợp người nộp thuế được hoàn thuế, vẫn còn nợ tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt thì phải thực hiện bù trừ trước khi hoàn thuế. Thủ tục thanh toán bù trừ được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 29 Thông tư này.

- Trường hợp sau khi thực hiện bù trừ, người nộp thuế vẫn còn số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa thì được ngân sách nhà nước hoàn trả theo quy định.

d) Hồ sơ hoàn thuế, thủ tục giải quyết hồ sơ hoàn thuế, thủ tục hoàn trả tiền thuế bù trừ với khoản thu NSNN được thực hiện theo hướng dẫn tại Chương VII Thông tư này”.

Căn cứ các quy định trên, kể từ ngày 10/01/2014, các dự án phát triển nhà ở xã hội (dự án phát triển nhà ở xã hội độc lập hoặc dự án phát triển nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20%) phải đáp ứng quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ thì mới được hưởng cơ chế ưu đãi theo quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP; Trường hợp này, nếu chủ đầu tư chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% thì số tiền đã nộp được coi là số tiền thuế nộp thừa và được xử lý theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu được biết. Đề nghị Cục Thuế căn cứ hồ sơ cụ thể, đối chiếu với các quy định trên để giải quyết đối với trường hợp của Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tràng An./. 8

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tài chính tỉnh Bạc Liêu
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục QLCS
- Vụ PC
- Lưu: VT,CS (3)

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



**Cao Anh Tuấn**