

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BẮC NINH

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

Số: *4911* /CTBNI-TTHT
V/v chính sách thuế

Bắc Ninh, ngày *19* tháng 10 năm 2023

Kính gửi: Công ty cổ phần Cao Nguyên Bắc Ninh
Mã số thuế: 2300241419
Địa chỉ: Tòa nhà Cao Nguyên 2, phường Võ Cường,
Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Ngày 11/10/2023, Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh nhận được công văn số 108/CV-CN ngày 10/10/2023 của Công ty cổ phần Cao Nguyên Bắc Ninh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đề nghị hướng dẫn về chính sách thuế đối với nhà ở xã hội. Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh có ý kiến như sau:

Tại khoản 4 và khoản 5 Điều 62 Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định:

“Điều 62. Nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội:

...

4. Bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

5. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế; trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định tại Luật này thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư mà thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo



quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế.

...”

Tại khoản 1 và điểm d khoản 4 Điều 9 Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định:

“Điều 9. Thời điểm lập hóa đơn

1. Thời điểm lập hóa đơn đối với bán hàng hóa (bao gồm cả bán tài sản nhà nước, tài sản tịch thu, sung quỹ nhà nước và bán hàng dự trữ quốc gia) là thời điểm chuyển giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hàng hóa cho người mua, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

.....

4. Thời điểm lập hóa đơn đối với một số trường hợp cụ thể như sau:

d) Đối với tổ chức kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng:

d.1) Trường hợp chưa chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng: Có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì thời điểm lập hóa đơn là ngày thu tiền hoặc theo thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng.

d.2) Trường hợp đã chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng: Thời điểm lập hóa đơn thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.”

Căn cứ quy định nêu trên, Công ty là chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội Cao Nguyên 2 tại TP Bắc Ninh và dự án Nhà ở xã hội Cao Nguyên 3 tại TP Từ Sơn tỉnh Bắc Ninh, xây dựng nhà ở xã hội để bán cho các đối tượng hưởng chính sách về nhà ở xã hội. Trường hợp Công ty đã ký hợp đồng bán nhà cho khách hàng là cá nhân, cá nhân đã mua nhà (đã thanh toán hết tiền mua, đã nhận bàn giao nhà ở), sau đó cá nhân bán lại nhà cho Công ty hoặc hoặc bán lại cho đối tượng được mua nhà ở xã hội, Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh hướng dẫn như sau:

Cá nhân mua nhà (bên mua) nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền mua nhà ở. Trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua đã thanh toán hết tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội là Công ty hoặc bán lại cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Đối với trường hợp cá nhân bán lại cho Công ty, sau đó Công ty bán lại cho đối tượng đủ điều kiện hưởng chính sách về nhà ở xã hội thì Công ty thực hiện lập hóa đơn khi bán nhà ở theo quy định tại khoản 1 và điểm d khoản 4 Điều 9 Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ. Công ty thực hiện kê khai, nộp thuế GTGT và thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng căn hộ theo quy định.

Công ty căn cứ các quy định của pháp luật và tình hình thực tế tại Công ty để thực hiện theo đúng quy định.

Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh hướng dẫn để Công ty biết và thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có điều gì vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ với Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh (phòng Tuyên truyền và Hỗ trợ người nộp thuế - Số điện thoại: 0222.3822347) để được hướng dẫn và giải đáp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Các Phòng, VP và các CCT thuộc Cục Thuế;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT (ncminh-7,20).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Hữu Trường

