TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Số: 6335 /CTCTH-HKDCN
V/v phúc đáp Công văn số 96/CV.2023 ngày 16/11/2023 của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Cần Thơ

*Cần Thơ, ngày 27 tháng 12năm **2023***

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Cần Thơ
Địa chỉ: 2-12 KCN Trà Nóc 2, P.Phước Thới , Q.Ô Môn
Mã số thuế: 1800632306

Cục Thuế nhận được Công văn số 96/CV.2023 ngày 16/11/2023 của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Cần Thơ (gọi tắt là Caseamex); Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về cách xác định giá, khoản nộp thuế:

Căn cứ Khoản 2 Điều 53 và điểm a Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 của Quốc hội ngày 25 tháng 11 năm 2014, quy định:

"Điều 53. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật này.

Điều 58. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

Căn cứ Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, quy định:

*1. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công; hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng **nhà ở xã hội** theo quy định của pháp luật về nhà ở; nhà ở cho người phải di dời do thiên tai.*

Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 12 và Điều 27 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, 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.

Điều 27. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp và các dự án phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại đô thị đã được lập theo quy định của Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg và Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ, nhưng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa chấp thuận đầu tư hoặc trường hợp đã được chấp thuận đầu tư nhưng nhà đầu tư có đề nghị thay đổi được áp dụng theo quy định tại Nghị định này thì thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt, chấp thuận đầu tư hoặc chấp thuận bổ sung nội dung dự án thực hiện theo quy định của Nghị định này."

Căn cứ 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ) quy định:

"Điều 9. Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

"8. Bãi bỏ khoản 5; sửa đổi, bổ sung khoản 1 và 4 Điều 9 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

"1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 của 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, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) 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%;

Căn cứ Khoản 6 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:

6. Bổ sung Điều 13a như sau:

"Điều 13a. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa

1. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất tại cơ quan thuế quản lý thu trực tiếp hoặc tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trường hợp nộp hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai thì việc luân chuyển cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

2. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ quy định tại khoản 3 Điều này, cơ quan thuế xác định và ban hành quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định hoặc thông báo không được miễn, giảm tiền sử dụng đất do không đủ điều kiện theo quy định.

3. Hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa

a) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014

- Văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất được giao và lý do miễn tiền sử dụng đất): 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao.

b) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014

- Văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất được giao và lý do miễn tiền sử dụng đất): 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở: 01 bản sao;

- Cam kết của doanh nghiệp, hợp tác xã về giá cho thuê nhà không vượt quá giá thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản chính.

c) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014:

- Văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất ở hợp pháp và lý do miễn tiền sử dụng đất): 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Giấy tờ theo quy định của pháp luật đất đai chứng nhận diện tích đất ở hợp pháp của mình để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: 01 bản sao.

Căn cứ điểm b.2 Khoản 1 Điều 17 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 96/2015/TT-BTC) quy định:

*"**Điều 17. Căn cứ tính thuế***

Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

1. Thu nhập chịu thuế.

b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:

b.2) Chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ bao gồm:

- Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định phù hợp với nguồn gốc quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

+ Đối với đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, thu tiền cho thuê đất thì giá vốn là số tiền sử dụng đất, số tiền cho thuê đất thực nộp Ngân sách Nhà nước;

+ Đối với đất nhận quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân khác thì căn cứ vào hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp khi nhận quyền sử dụng đất, quyền thuê đất; trường hợp không có hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp thì giá vốn được tính theo giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm doanh nghiệp nhận chuyển nhượng bất động sản.

. . .

- Chi phí đền bù thiệt hại về đất.

- Chi phí đền bù thiệt hại về hoa màu.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

Các khoản chi phí bồi thường, đền bù, hỗ trợ, tái định cư và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nêu trên nếu không có hoá đơn thì được lập Bảng kê ghi rõ: tên; địa chỉ của người nhận; số tiền đền bù, hỗ trợ; chữ ký của người nhận tiền và được chính quyền phường, xã nơi có đất được đền bù, hỗ trợ xác nhận theo đúng quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến cấp quyền sử dụng đất.

- Chi phí cải tạo đất, san lấp mặt bằng.

- Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng như đường giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, bưu chính viễn thông…

- Giá trị kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc có trên đất.

- Các khoản chi phí khác liên quan đến bất động sản được chuyển nhượng.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì phải hạch toán riêng các khoản chi phí. Trường hợp không hạch toán riêng được chi phí của từng hoạt động thì chi phí chung được phân bổ theo tỷ lệ giữa doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản so với tổng doanh thu của doanh nghiệp.

Không được tính vào chi phí chuyển nhượng bất động sản các khoản chi phí đã được Nhà nước thanh toán hoặc thanh toán bằng nguồn vốn khác."

Căn cứ Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa quy định:

*"**Điều 5. Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp***

1. Người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai và phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa."

Căn cứ điểm a.1 Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP (Nghị định số 49/2022/NĐ-CP) quy định:

"Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi

hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, 4 Điều 4 như sau:

"3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

a.1) Trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có)."

Căn cứ Khoản 10 Điều 7 của Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT 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 của Luật thuế GTGT (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 13/2023/TT-BTC), quy định:

*"**Điều 7. Giá tính thuế***

10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ."

Căn cứ các quy định nêu trên:

Công ty có thực hiện Dự án nhà ở xã hội hóa (NOXH) theo Quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 của Ủy ban nhân dân TP. Cần Thơ thì khi thực hiện dự án này thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; để được miễn tiền tiền sử dụng đất Công ty thực hiện theo trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội quy định tại Điều 13a Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 123/2017/NĐ-CP).

Về xác định chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ (giá vốn, các khoản chi phí liên quan), Công ty thực hiện theo quy định tại điểm b.2 khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC.

Việc xác định giá đất được trừ Công ty thực hiện theo quy định tại điểm a.1 khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP và khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 13/2023/TT-BTC).

Nếu trước khi có quyết định thu hồi và giao đất tại Quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 của UBND TP. Cần Thơ, phần diện tích đất được sử dụng để thực hiện Dự án NOXH có nguồn gốc Công ty nhận chuyển nhượng từ tổ chức, cá nhân thì Công ty được 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, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng

(nếu có) 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.

Công ty còn phải kê khai thuế sử dụng đất Phi nông nghiệp hàng năm tại địa phương có đất xây dựng nhà ở xã hội hóa.

2. Về thuế suất:

Căn cứ Khoản 16 Điều 10 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT 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 của Luật thuế GTGT (Thông tư số 219/2013/TT-BTC) quy định:

*"**Điều 10. 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."

Căn cứ 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 96/2015/TT-BTC)

+ Tại Điều 11 quy định:

*"**Điều 11. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp***

1. Kể từ ngày 01/01/2014, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22%, trừ trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này và các trường hợp được áp dụng thuế suất ưu đãi.

. . .

Kể từ ngày 01/01/2016, trường hợp thuộc diện áp dụng thuế suất 22% chuyển sang áp dụng thuế suất 20%."

+ Tại khoản 2 Điều 17 quy định:

*"**Điều 17. Căn cứ tính thuế***

2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%)."

+ Tại khoản 2 Điều 18 quy định:

*"**Điều 18. Điều kiện áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp***

2. Trong thời gian đang được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp nếu doanh nghiệp thực hiện nhiều hoạt động sản xuất, kinh doanh thì doanh nghiệp phải tính riêng thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (bao gồm mức thuế suất ưu đãi, mức miễn

thuế, giảm thuế) và thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế để kê khai nộp thuế riêng.

Trường hợp trong kỳ tính thuế, doanh nghiệp không tính riêng thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế và thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế thì phần thu nhập của hoạt động sản xuất kinh doanh ưu đãi thuế xác định bằng (=) tổng thu nhập tính thuế nhân (x) với tỷ lệ phần trăm (%) doanh thu hoặc chi phí được trừ của hoạt động sản xuất kinh doanh ưu đãi thuế so với tổng doanh thu hoặc tổng chi phí được trừ của doanh nghiệp trong kỳ tính thuế.

Trường hợp có khoản doanh thu hoặc chi phí được trừ không thể hạch toán riêng được thì khoản doanh thu hoặc chi phí được trừ đó xác định theo tỷ lệ giữa doanh thu hoặc chi phí được trừ của hoạt động sản xuất, kinh doanh hưởng ưu đãi thuế trên tổng doanh thu hoặc chi phí được trừ của doanh nghiệp."

+ Tại Điều 19 quy định:

*"**Điều 19. Thuế suất ưu đãi***

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

d) Phần 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.

. . ."

Căn cứ Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) quy định:

*"**Điều 21. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội***

1. Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội."

Căn cứ các quy định nêu trên:

Trường hợp Công ty Caseamex có thực hiện Dự án Nhà ở xã hội theo Quyết định số theo Quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 của Ủy ban Nhân dân TP. Cần Thơ 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 thì áp dụng thuế GTGT, TNDN như sau:

- Thuế GTGT Công ty Caseamex áp dụng thuế suất thuế GTGT là 5%

- Thuế TNDN Công ty Caseamex được áp thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động đối với phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC. Đối với thu nhập của hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng nhà ở thương mại Công ty Caseamex thực hiện kê khai nộp thuế TNDN với thuế suất là 20%.

Trong thời gian đang được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp nếu Công ty Caseamex thực hiện nhiều hoạt động sản xuất, kinh doanh thì doanh nghiệp phải tính riêng thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (bao gồm mức thuế suất ưu đãi, mức miễn thuế, giảm thuế) và thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế để kê khai nộp thuế riêng.

Trường hợp trong kỳ tính thuế, Công ty Caseamex không tính riêng thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế và thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế thì phần thu nhập của hoạt động sản xuất kinh doanh ưu đãi thuế xác định bằng (=) tổng thu nhập tính thuế nhân (x) với tỷ lệ phần trăm (%) doanh thu hoặc chi phí được trừ của hoạt động sản xuất kinh doanh ưu đãi thuế so với tổng doanh thu hoặc tổng chi phí được trừ của doanh nghiệp trong kỳ tính thuế.

Trường hợp có khoản doanh thu hoặc chi phí được trừ không thể hạch toán riêng được thì khoản doanh thu hoặc chi phí được trừ đó xác định theo tỷ lệ giữa doanh thu hoặc chi phí được trừ của hoạt động sản xuất, kinh doanh hưởng ưu đãi thuế trên tổng doanh thu hoặc chi phí được trừ của doanh nghiệp.

Khi thực hiện Dự án Nhà ở xã hội, Công ty Caseamex xác định giá bán nhà ở xã hội, lợi nhuận định mức theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

Trên đây là ý kiến của Cục Thuế đề nghị Công ty Caseamex tham khảo các nội dung nêu trên để thực hiện theo quy định của pháp luật ./.

Nơi nhận :
- Như trên;
- Cục Trưởng "để b/c";
- Lãnh đạo Cục "đ/c Phát";
- Phòng TTHT "để phối hợp";
- Phòng NVDTPC "để rà soát";
- Lưu: VT, HKDCN (2b).

KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

CỤC THUẾ THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Huỳnh Tấn Phát