

Số: 727 /TCT- CS  
V/v điều kiện hưởng  
ưu đãi đối với dự án  
cải tạo chung cư cũ

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2017

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Tổng cục Thuế nhận được phản ánh vướng mắc của một số Cục Thuế địa phương về việc xác định tiêu chí Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ làm căn cứ giải quyết miễn tiền sử dụng đất theo quy định, trong đó có vướng mắc của Cục Thuế tỉnh Nghệ An tại công văn số 111/CT-QLCKTTĐ ngày 16/01/2017, cụ thể như sau:

Công ty Cổ phần đầu tư đô thị đầu khí Quang Trung được giao 4.972,10 m<sup>2</sup> đất thuộc Dự án cải tạo Khu A - Khu Quang Trung, phường Quang Trung, TP Vinh, tỉnh Nghệ An. Trong tổng số diện tích 4.972,10 m<sup>2</sup> đất được giao cải tạo Khu A gồm: i) 1.041,50 m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà ở liền kề; ii) 283,9 m<sup>2</sup> đất xây dựng chung cư; 3.387,7 m<sup>2</sup> đất giao thông và iv) 259 m<sup>2</sup> đất cây xanh sân vườn.

Theo quy định tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

- Tại Khoản 3 và 4 Điều 15 quy định:

“3. Được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong phạm vi dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ trên cơ sở bảo đảm phù hợp với quy hoạch và quyết định chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án (kể cả phần diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng nêu tại Khoản 3 Điều này).”

- Tại Khoản 5 Điều 3 quy định: “5. Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án phá dỡ một phần hoặc toàn bộ nhà chung cư cũ và công trình hiện trạng (nếu có) để cải tạo, nâng cấp mặt ngoài, kết cấu công trình, mở rộng diện tích, điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ của nhà chung cư đó hoặc xây dựng mới nhà chung cư và công trình kiến trúc, hạ tầng theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Tại Khoản 5 Điều 8 quy định quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có quy định:

“5. Trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết của khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại đã được cơ quan có thẩm quyền

phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, bảo đảm việc đấu nối về hệ thống hạ tầng, phù hợp về không gian kiến trúc theo quy hoạch đã được phê duyệt và hiệu quả đầu tư của dự án.

Trường hợp điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc khu vực nội đô tại các đô thị mà theo Quy hoạch chung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt là khu vực phải hạn chế phát triển công trình cao tầng, giảm mật độ xây dựng và mật độ cư trú thì phải được Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.”

Tại địa phương có 02 ý kiến khác nhau về việc giải quyết miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.041,50 m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà ở liền kề thuộc Dự án cải tạo Khu A – Khu chung cư Quang Trung:

*Ý kiến thứ nhất:* Toàn bộ diện tích đất thuộc Dự án cải tạo Khu A – Khu chung cư Quang Trung được miễn tiền sử dụng đất, bao gồm cả diện tích xây dựng nhà ở liền kề 1.041,50 m<sup>2</sup>;

*Ý kiến thứ hai:* Phần diện tích đất 1.041,50 m<sup>2</sup> xây dựng nhà ở liền kề không đáp ứng được các tiêu chí của “Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” quy định tại Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; do đó, không được xem xét miễn tiền sử dụng đất cho diện tích này.

Do đó, Tổng cục Thuế kính đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến về diện tích xây dựng nhà ở liền kề 1.041,50 m<sup>2</sup> nêu trên có đáp ứng được các tiêu chí của “Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” quy định tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ để được xem xét miễn tiền sử dụng đất hay không?

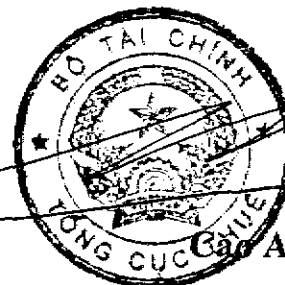
Ý kiến tham gia của Quý Bộ xin gửi về Tổng cục Thuế (Vụ Chính sách) trước ngày ~~18/3/2017~~ (người liên hệ: Nguyễn Văn Lai, địa chỉ email: [nvlai@gdt.gov.vn](mailto:nvlai@gdt.gov.vn), điện thoại: 043.9827785, mobile: 01632796475).

Cảm ơn sự hợp tác của Quý Bộ. / *nvlai*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, CS.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



*Giao Anh Tuấn*