

Số: 2434/TCT-CS
V/v: Chính sách thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thái Bình

Trả lời Công văn số 944/CT-THNVDT ngày 23/4/2015 của Cục Thuế tỉnh Thái Bình về chính sách miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

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

“Miễn tiền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây:

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...”

- Tại Tiết a và tiết 1, Khoản 1, Điều 12 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định cơ chế hỗ trợ, ưu đãi phát triển nhà ở xã hội quy định:

“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.

l) Chủ đầu tư dự án được dành 20% tổng diện tích đất ở được giao trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá

cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư....”

Căn cứ các quy định nêu trên, dự án phát triển nhà ở xã hội nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ thì được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt theo quy định tại Khoản 1, Điều 12 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP nêu trên.

Về việc xác định cụ thể diện tích đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại nếu theo quy định tại tiết 1, Khoản 1, Điều 12 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP thì quan điểm 3 nêu trong Công văn 944/CT-THNVDT ngày 23/4/2015 của Cục Thuế là phù hợp. Đề nghị Cục Thuế trao đổi, thống nhất với cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng và các cơ quan liên quan tại địa phương để được xác định theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Thái Bình được biết./. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b);

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



Cao Anh Tuấn