

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 5083/TCT-DNNCN

V/v hỗ trợ doanh nghiệp bất động sản, khách hàng vượt
qua khó khăn do đại dịch Covid-19

Hà Nội, ngày 23 tháng 12 năm 2021

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 8509/CTTPHCM-TTHT ngày 12/11/2021 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về một số kiến nghị của Hiệp hội bất động sản đề nghị hỗ trợ doanh nghiệp bất động sản, khách hàng vượt qua khó khăn do đại dịch Covid-19. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về kiến nghị cho phép giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại cho đến hết năm 2021.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

“Điều 14. Trình tự xác định, thu nộp tiền sử dụng đất

....

4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

c) Quá thời hạn quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế trừ trường hợp có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đối với những trường hợp được ghi nợ. ”

Như vậy, để tạo thuận lợi cho người nộp thuế thì chính sách về thu tiền sử dụng đất đã giãn thời hạn nộp tiền sử dụng đất so với quy định trước đây.

Dự án nhà ở thương mại trong giai đoạn nộp nghĩa vụ tài chính chưa đi vào xây dựng nên không chịu ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Vì vậy, không có cơ sở xem xét gia hạn theo đề nghị của Hiệp hội.

2. Về việc thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Lê Minh Khái tại văn bản số 4677/VPCP-PL ngày 13/07/2021.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ, hiện nay Bộ Tài chính đang tiếp tục nghiên cứu, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc xây dựng và trình dự án Luật thuế thu nhập doanh nghiệp (sửa đổi) vào thời điểm thích hợp, phù hợp với các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, trong đó có nội dung hoàn thiện chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của doanh nghiệp.

3. Về kiến nghị chưa thu thuế cho thuê nhà của cá nhân trong năm 2021 và việc thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ Tướng Lê Minh Khái tại Văn bản số 4974/VPCP-KTTH ngày 22/07/2021 của Văn phòng Chính phủ.

- Tại khoản 3 Điều 1 Thông tư số 100/2021/TT-BTC ngày 15/11/2021 của Bộ Tài chính quy định:

“3. Sửa đổi điểm c khoản 1 Điều 9 như sau:

“c) Cá nhân cho chỉ có hoạt động cho thuê tài sản và thời gian cho thuê không trọn năm, nếu phát sinh doanh thu cho thuê từ 100 triệu đồng/năm trở xuống thì thuộc diện không phải nộp thuế GTGT, không phải nộp thuế TNCN. Trường hợp bên thuê trả tiền thuê tài sản trước cho nhiều năm thì mức doanh thu để xác định cá nhân phải nộp thuế hay không phải nộp thuế là doanh thu trả tiền một lần được phân bổ theo năm dương lịch.””

Như vậy, hướng dẫn nêu trên đã đảm bảo nguyên tắc cá nhân cho thuê tài sản nếu có doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống sẽ không phải nộp thuế.

- Tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 406/2021/UBTVQH15 ngày 19/10/2021 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 15 quy định:

“Điều 1. Một số giải pháp về miễn, giảm thuế

...

2. Miễn thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng và các loại thuế khác phải nộp phát sinh từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của các tháng trong quý III và quý IV năm 2021 đối với hộ, cá nhân có hoạt động sản xuất, kinh doanh tại các địa bàn cấp huyện chịu tác động của dịch COVID-19 trong năm 2021 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định. Không áp dụng việc miễn thuế đối với các khoản thu nhập, doanh thu từ cung cấp sản phẩm và dịch vụ phần mềm; sản phẩm và dịch vụ nội dung thông tin số về giải trí, trò chơi điện tử, phim số, ảnh số, nhạc số; quảng cáo số.”

- Tại khoản 1, khoản 2 Điều 2 Nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021 của Chính phủ quy định:

“Điều 2. Miễn thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh

1. Đối tượng áp dụng

Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh là cá nhân cư trú hoạt động trong mọi ngành nghề, hình thức khai thuế, nộp thuế, có hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa bàn huyện, thị xã, quận, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là địa bàn cấp huyện) chịu tác động của dịch Covid-19 trong năm 2021.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ Thông báo trong năm 2021 của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương liên quan đến dịch Covid-19, trong đó có nội dung dừng hoặc ngừng hoặc tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh đối với một hoặc nhiều hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh trên địa bàn (bao gồm cả việc phong tỏa, cách ly xã hội một hoặc nhiều khu vực trên địa bàn) để ban hành Danh sách các địa bàn cấp huyện chịu tác động của dịch Covid-19 quy định tại khoản này.

2. Miễn thuế phải nộp

a) Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh quy định tại khoản 1 Điều này được miễn số thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế tài nguyên, thuế bảo vệ môi trường phải nộp phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các tháng trong quý III và quý IV năm 2021.

Không áp dụng việc miễn thuế quy định tại khoản này đối với các khoản thu nhập, doanh thu từ cung cấp sản phẩm và dịch vụ phần mềm; sản phẩm và dịch vụ nội dung thông tin số về giải trí, trò chơi điện tử, phim số, ảnh số, nhạc số; quảng cáo số.

b) Các trường hợp đã nộp số thuế phát sinh phải nộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các tháng trong quý III và quý IV năm 2021 thì sẽ được cơ quan thuế xử lý bù trừ số tiền thuế nộp thừa với các khoản nợ hoặc khoản phát sinh của các kỳ tiếp theo và xử lý hoàn nộp thừa (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. ”

Theo quy định nêu trên thì cá nhân cư trú có hoạt động cho thuê tài sản tại địa bàn chịu tác động của dịch Covid -19 trong năm 2021 được miễn các loại thuế phải nộp phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các tháng trong quý III và quý IV năm 2021.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết, hướng dẫn các doanh nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ CS, PC (TCT);
- Lưu: VT, DNNCN(2b).

TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT DNNVV VÀ HKD,CN
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Lý Thị Hoài Hương