

Số: 880/TCT-CS

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2024

V/v chính sách thuế

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hải Phòng.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 678/CTHPH-HKDCN ngày 5/3/2024 của Cục Thuế TP. Hải Phòng vướng mắc về việc miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại thuộc phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 58 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc Hội quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Tại khoản 6, Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất.

- Tại khoản 1, Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về miễn tiền sử dụng đất.

- Tại điểm a, khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Tại khoản 2, Điều 6 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành ngày 20/6/2023) quy định về sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9.

- Tại khoản 4 Điều 16 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP nêu trên quy định về chuyển tiếp.

Căn cứ các quy định nêu trên thì kể từ ngày Nghị định số 35/2023/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) số 64/2020/QH14 để cho thuê, cho thuê mua, bán (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành trong thời gian kể từ ngày Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định số 35/2023/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, mà chưa được hưởng ưu đãi quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13) thì chủ đầu tư dự án đó được hưởng ưu đãi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 thì Doanh nghiệp 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 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. Quy định này không đề cập đến

việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích xây dựng nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội.

Đây là vướng mắc trong quá trình triển khai, thực hiện miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất liên quan đến áp dụng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP. Nghị định số 35/2023/NĐ-CP do Bộ Xây dựng chủ trì trình Chính phủ ban hành. Vì vậy, đề nghị Cục thuế TP. Hải Phòng báo cáo UBND thành phố Hải Phòng xin ý kiến của Bộ Xây dựng để được trả lời và hướng dẫn cụ thể theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế TP. Hải Phòng biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCT Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Vụ PC (TCT);
- Website (TCT);
- Lưu: VT, CS(2b).

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**

Hoàng Thị Hà Giang