

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 5024/TCT-CS
V/v xác định nghĩa vụ tài
chính về tiền sử dụng đất.

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 50241/CTHN-QLĐ ngày 11/09/2024 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp khi chuyển nhượng đối với dự án cải tạo chung cư cũ. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật nhà ở

- Tại khoản 4 Điều 15 Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo xây dựng lại chung cư quy định:

“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)”.

- Căn cứ Luật Nhà ở năm 2024 quy định:

+ Tại khoản 1 Điều 63 quy định :

“Điều 63. Cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 62 của Luật này được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bao gồm: diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, công trình công cộng, diện tích đất có công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội và công trình khác, kể cả diện tích đất có tài sản công thuộc phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; ”

+ Tại điểm c, khoản 2 Điều 198 quy định:

“c) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp Luật này, văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư”.

- Tại khoản 12 Điều 48 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định:

“12. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và chủ đầu tư đã làm thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

2. Quy định pháp luật về đất đai

- Tại khoản 9 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

“9. Việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.”

- Tại khoản 3 Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 8 Thông tư số 10/2018/TT-BTC) của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất:

“3. Cơ quan thuế ghi số tiền sử dụng đất được miễn, giảm cụ thể (được xác định theo Khoản 1, Khoản 2 Điều này) vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất; đồng thời tại Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất ghi rõ nội dung: “Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại Quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng”.

Căn cứ quy định nêu trên, theo quy định của pháp luật về đất đai năm 2013, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Thông tư số 76/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung, về nguyên tắc trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người chuyển nhượng phải nộp đủ số tiền đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Thông tư số 76/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

Việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại chung cư thì không có quy định áp dụng về nguyên tắc nêu tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Thông tư số 76/2014/TT-BTC và các văn bản hướng sửa đổi, bổ sung nêu trên.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà người đang sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì trường hợp người sử dụng đất đang được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Hết thời gian miễn, giảm thì thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Pháp luật hiện hành về nhà ở được thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và thuộc chức năng nhiệm vụ của Bộ Xây dựng.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội căn cứ quy định của pháp luật nêu trên để rà soát xác định dự án của Công ty Vinaconex thuộc đối tượng miễn tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành hay thuộc đối tượng miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; đồng thời xác định thời điểm chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Vinaconex để thực hiện xử lý số tiền sử dụng đất đã được miễn theo đúng quy định của pháp luật từng thời kỳ.

Trường hợp vướng mắc đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội có văn bản gửi Bộ Xây dựng để được hướng dẫn theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, CST, PC-BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Website TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

(3;6)

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



Hoàng Thị Hà Giang