

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 20/2002/TT-BTC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 28 tháng 2 năm 2002

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê

Căn cứ Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê;

Căn cứ Nghị định số 178/CP ngày 28/10/1994 của Chính phủ quy định nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Bộ Tài chính;

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các ưu đãi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất (thuế đất), thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các dự án ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê như sau:

A. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

I. Các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế là chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 2 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP của Chính phủ, được ưu đãi về thuế bao gồm:

1. Doanh nghiệp trong nước:

- Doanh nghiệp Nhà nước thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Nhà nước;
- Doanh nghiệp thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp;
- Doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị-xã hội, các hội nghề nghiệp; doanh nghiệp an ninh, quốc phòng thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật;
- Hợp tác xã thành lập và hoạt động theo Luật Hợp tác xã;
- Doanh nghiệp do người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư trực tiếp tại Việt Nam; doanh nghiệp do người nước ngoài cư trú lâu dài ở Việt Nam đầu tư trực tiếp tại Việt Nam; doanh nghiệp do công dân Việt Nam cùng thành lập với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, với người nước ngoài cư trú lâu dài tại Việt Nam.

2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thành lập và hoạt động theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

II. Các đối tượng thuộc diện ưu đãi tại điểm I Phần A Thông tư này để được hưởng các ưu đãi về thuế và các khoản thu khác theo quy định của Nghị định số 71/2001/NĐ-CP của Chính phủ phải có các điều kiện sau:

- Có đăng ký kinh doanh nhà ở theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện đầu tư dự án nhà ở cao tầng (từ 5 tầng trở lên đối với thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, từ 3 tầng trở lên đối với các tỉnh, thành phố khác); có cấu trúc kiểu căn hộ khép kín, có cầu thang và lối đi chung; dự án nhà ở có cơ cấu sử dụng đất ở từ 60% tổng diện tích đất xây dựng là nhà chung cư cao tầng, ưu tiên bán, cho thuê cho các đối tượng theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP của Chính phủ; Giá bán nhà, giá cho

thuê nhà được xác định trên nguyên tắc bảo toàn vốn và quyền lợi của cơ sở kinh doanh; Đối với giá bán và giá cho thuê căn hộ chung cư cao tầng không được tính vào giá các khoản ưu đãi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê đất (theo quy định tại khoản 1, Điều 6 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP).

- Thực hiện đầy đủ, đúng quy định về pháp luật kế toán, hoá đơn chứng từ ; hạch toán riêng được kết quả kinh doanh của các dự án được hưởng ưu đãi về thuế và các khoản thu về đất.

B. MỨC ƯU ĐÃI VỀ THUẾ VÀ CÁC KHOẢN THU VỀ ĐẤT

I. ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP TRONG NƯỚC:

Các doanh nghiệp trong nước nêu tại điểm I.1 Phần A Thông tư này, thực hiện dự án nhà ở theo quy định tại Điều 2, Nghị định số 71/2001/NĐ-CP của Chính phủ gọi tắt là chủ đầu tư dự án được ưu đãi về thuế như sau:

1. Ưu đãi về tiền sử dụng đất:

a) Được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư cao tầng;

b) Được giảm 50% tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở không phải là chung cư cao tầng trong phạm vi của dự án (nếu có);

c) Được miễn tiền sử dụng đất đối với dự án xây dựng các loại nhà ở thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế- xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn (quy định tại danh mục B hoặc C của phụ lục kèm theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ);

d) Được chậm nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất, phù hợp với tiến độ xây dựng của từng dự án theo quyết định của UBND cấp tỉnh, thành phố, nhưng thời gian được chậm nộp tiền sử dụng đất tối đa không quá 5 năm, kể từ khi được giao đất.

e) Nhà đầu tư dự án được giao đất phải nộp tiền sử dụng đất và phải đền bù thiệt hại về đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 8 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 5/10/2001 của Chính phủ thì số tiền đền bù thiệt hại về đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp, nhưng tối đa không được vượt quá tổng số tiền sử dụng đất mà nhà đầu tư phải nộp.

Nhà đầu tư không được tính chi phí hỗ trợ di chuyển quy định tại Khoản 1, Điều 8 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 5/10/2001 của Chính phủ vào chi phí đền bù thiệt hại về đất để trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp hay trừ vào các khoản phải nộp Ngân sách khác (nếu có).

2. Ưu đãi về thuế sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình: Chủ đầu tư dự án được miễn thuế sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình trong thời hạn 3 năm, kể từ khi được giao đất đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư cao tầng. Trường hợp đất xây dựng chung cư cao tầng hoàn thành đã bán hoặc bàn giao cho người sử dụng trong thời gian trước 3 năm thì thời gian được miễn thuế sử dụng đất kết thúc kể từ khi đã chuyển giao nhà đất.

3. Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp:

a) Thuế suất 15% đối với đầu tư xây dựng nhà chung cư cao tầng và các loại nhà ở khác tại địa bàn có điều kiện kinh tế- xã hội đặc biệt khó khăn (quy định tại danh mục C của phụ lục kèm theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ).

b) Thuế suất 20% đối với đầu tư xây dựng nhà chung cư cao tầng và các loại nhà ở khác tại địa bàn có điều kiện kinh tế- xã hội khó khăn (quy định tại danh mục B của phụ lục kèm theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ).

c) Thuế suất 25% đối với đầu tư xây dựng nhà chung cư cao tầng và các loại nhà ở khác tại các địa bàn còn lại.

Nhà đầu tư phải tổ chức hạch toán riêng kết quả kinh doanh của các dự án được hưởng mức thuế suất ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp; nếu không tổ chức hạch toán riêng được từng dự án, thì áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp cao nhất mà chủ đầu tư có hoạt động sản xuất, kinh doanh.

II. ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI:

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thành lập và hoạt động theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam (sau đây gọi chung là nhà đầu tư), tham gia xây dựng các dự án nhà ở quy định tại Điều 2 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP của Chính phủ tại các đô thị, được hưởng ưu đãi về thuế và các khoản thu về đất theo Nghị định số 71/2001/NĐ-CP như sau:

1. Về tiền thuê đất:

a) Được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất để xây dựng nhà chung cư cao tầng trong suốt thời gian được thuê đất.

Trường hợp xây dựng nhà chung cư cao tầng để bán, thời gian miễn tiền thuê đất tính từ ngày ký hợp đồng thuê đất cho đến ngày bán xong các căn hộ của chung cư cao tầng.

b) Được miễn tiền thuê đất 03 năm đầu, kể từ khi ký hợp đồng thuê đất đối với diện tích mà nhà đầu tư phải nộp tiền thuê đất để xây dựng nhà ở (trừ diện tích xây dựng nhà chung cư cao tầng), sau thời gian được miễn tiền thuê đất Nhà đầu tư phải kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định.

Trường hợp đất xây dựng nhà ở hoàn thành đã bán hoặc bàn giao cho người sử dụng trong thời gian trước 3 năm thì thời gian được miễn tiền thuê đất kết thúc kể từ khi đã chuyển giao nhà đất.

c) Trường hợp dự án phải tạm ngừng xây dựng hoặc tạm ngừng hoạt động có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì được giảm 50% tiền thuê đất tương ứng với thời gian tạm ngừng xây dựng.

Khi nhận được bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền cho phép tạm ngừng xây dựng hoặc tạm ngừng hoạt động, Nhà đầu tư phải sao gửi (có đóng dấu của đơn vị) tới cơ quan quản lý thu tiền thuê đất để tính giảm tiền thuê đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

d) Trường hợp nhà đầu tư bán nhà ở không phải là nhà chung cư cao tầng trong phạm vi dự án xây dựng nhà chung cư cao tầng thì phải nộp tiền sử dụng đất (gắn với nhà ở đã bán) và được trừ đi số tiền thuê đất thực tế đã nộp vào Ngân sách Nhà nước của diện tích này, nhưng không được vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp. Tiền đền bù thiệt hại về đất không được tính giảm trừ khi tính số thu sử dụng đất phải nộp.

- Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất và được trừ tiền thuê đất là diện tích đất gắn với nhà ở đã bán.

- Giá tính tiền sử dụng đất phải nộp là giá đất do UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định trên cơ sở khung giá đất của Chính phủ quy định và được tính theo mức giá đất tại thời điểm chuyển nhượng nhà ở.