

BỘ TÀI CHÍNH-BỘ XÂY
DỰNG
Số: 08/LB-TT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 10 tháng 2 năm 1993

THÔNG TƯ
CỦA LIÊN BỘ TÀI CHÍNH - XÂY DỰNG
Hướng dẫn việc thu và quản

lý sử dụng tiền thu về cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

Căn cứ vào các quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 118/TTg ngày 27/11/1992 về "Giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương" và số 33/TTg ngày 5/2/1993 về "Chuyển việc quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước sang phương thức kinh doanh", Liên Bộ Tài chính - Xây dựng hướng dẫn việc thu và quản lý sử dụng tiền thu về cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

- Tất cả các công ty kinh doanh nhà thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là tỉnh), các bộ, ngành, hội, đoàn thể trung ương, các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang (sau đây gọi là cơ quan hành chính sự nghiệp), các doanh nghiệp Nhà nước có quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đang sử dụng cho cán bộ công nhân viên chức và nhân dân thuê theo quy định của Nhà nước đều phải thực hiện việc thu tiền cho thuê nhà ở và sử dụng số tiền thu được theo quy định tại Thông tư này.
- Quỹ nhà ở cho thuê bao gồm toàn bộ quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do đơn vị quản lý và cho thuê theo giá quy định của Nhà nước (quy định tại Quyết định số 118/TTg ngày 27/11/1992 và Thông tư Liên Bộ Xây dựng - Tài chính số 01/LBTT ngày 19/1/1993). Trường hợp đơn vị cho thuê nhà ở thuộc quỹ nhà kinh doanh không áp dụng theo Thông tư này.
- Toàn bộ doanh thu về cho thuê nhà ở thuộc quỹ nhà ở nói trên phải được tập trung thống nhất và sử dụng theo quy định chung:

- Đối với các công ty kinh doanh nhà: Doanh thu về cho thuê nhà ở phải gửi vào tài khoản của đơn vị mở tại Kho bạc Nhà nước. Tiền gửi này được Kho bạc Nhà nước trả lãi theo chế độ hiện hành. Trong đó toàn bộ phần khấu hao cơ bản sau khi trừ phần miễn, giảm do phải thực hiện chính sách quy định tại Quyết định 118/TTg được cơ quan Tài chính xét duyệt phải trích nộp vào ngân sách. Phần còn lại đơn vị được sử dụng để phục vụ cho sửa chữa lớn, sửa chữa thường xuyên, chi phí quản lý quỹ nhà cho thuê theo nhiệm vụ và kế hoạch hàng năm được cấp có thẩm quyền duyệt.

- Đối với các cơ quan hành chính sự nghiệp: Toàn bộ doanh thu về nhà ở đều phải nộp vào ngân sách Nhà nước thông qua hệ thống Kho bạc nhà nước. Đơn vị phải mở tài khoản tiền gửi tại Kho bạc Nhà nước để thu nộp số tiền này. Chi phí cho việc sửa chữa lớn, sửa chữa thường xuyên và quản lý nhà ở đơn vị phải lập dự toán trong kế hoạch tài chính hàng năm của đơn vị và được ngân sách Nhà nước cấp phát theo kế hoạch tài chính được duyệt.

- Đối với các doanh nghiệp Nhà nước: Doanh thu về cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước phải được hạch toán riêng, phần khấu hao cơ bản thuộc nhà ở cho thuê này đơn vị có trách nhiệm nộp vào ngân sách Nhà nước cùng với việc thu nộp khấu hao cơ bản các tài sản khác thuộc nguồn vốn ngân sách dùng trong sản xuất kinh doanh của đơn vị.

4. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho các đối tượng quy định theo Quyết định 118/TTg do ngân sách đảm nhận và được hạch toán bù trừ bằng tiền thu về cho thuê nhà ở ngay tại đơn vị quản lý nhà cho thuê.

II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Đối tượng thu và miễn, giảm tiền thuê nhà ở:

a) Tất cả cán bộ công nhân viên chức (tại chức và nghỉ hưu) thuộc cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, đơn vị sản xuất kinh doanh và nhân dân thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước để ở, hàng tháng đều phải nộp tiền thuê nhà cho đơn vị quản lý nhà trực tiếp ký hợp đồng thuê nhà.

b) Tiền thuê nhà ở được xác định căn cứ vào diện tích thuê theo hợp đồng, giá cho thuê nhà ở trên địa bàn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và mức miễn, giảm có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền;

c) Đối tượng thuộc diện miễn, giảm tiền thuê nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư Liên Bộ số 27/LBTT ngày 31/12/1992 của Liên Bộ Lao động Thương binh và Xã hội - Tài chính - Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc đưa tiền nhà ở vào tiền lương.

2. Hồ sơ miễn, giảm: Các đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở khi làm hợp đồng thuê nhà phải có đầy đủ hồ sơ xác nhận của cơ quan quản lý trực tiếp:

- Đối với cán bộ lão thành cách mạng, thương bệnh binh, các đối tượng chính sách xã hội phải có văn bản công nhận tương ứng của cấp có thẩm quyền đã cấp (như chứng nhận là cán bộ lão thành cách mạng, thẻ thương tật, bằng Tổ quốc ghi công...) và giấy xác nhận của Phòng Lao động thương binh và xã hội nơi trực tiếp quản lý và trả trợ cấp hàng tháng;

- Đối với công nhân viên chức thôi việc theo Quyết định 111/HĐBT, Quyết định 176/HĐBT về trước ngày 1/11/1992 phải có quyết định thôi việc; xác nhận về thời điểm lĩnh trợ cấp của nơi cơ quan làm việc cũ và xác nhận của chính quyền địa phương nơi cơ quan làm việc cũ và xác nhận của chính quyền địa phương nơi thường trú về chưa có việc làm và đời sống thực sự khó khăn.

3. Cách tính miễn, giảm:

a) Trường hợp được miễn tiền thuê nhà:

Các đối tượng thuộc diện miễn tiền thuê nhà ở quy định tại điểm 1 mục II Thông tư liên Bộ số 27/LBTT ngày 31/12/1992 được cụ thể như sau:

- Trường hợp không hưởng lương:

+ Nếu là đối tượng trực tiếp được phân phối nhà ở (trước đây) hoặc thuê nhà của cơ quan Nhà đất là chủ hợp đồng thuê nhà thì được miễn toàn bộ tiền thuê nhà;

+ Nếu là đối tượng không trực tiếp được phân phối nhà ở, không phải là chủ hợp đồng thuê nhà ở và có nhiều đối tượng hưởng lương khác cùng ở thì chỉ được miễn phần trong tiêu chuẩn của bản thân.

- Trường hợp hưởng lương:

Các đối tượng trên đang hưởng lương đã được trả tiền nhà ở trong tiền lương nếu đồng thời là chủ hợp đồng thuê nhà thì:

+ Nếu tiền thuê nhà ở lớn hơn hoặc bằng khoản tiền nhà được cấp của bản thân và những người hưởng lương khác ghi trong hợp đồng thuê nhà thì chỉ phải trả đúng bằng khoản tiền

nhà được nhận;

+ Nếu tiền thuê nhà ở ít hơn khoản tiền nhà được cấp của bản thân và những người hưởng lương khác ghi trong hợp đồng thuê nhà thì chỉ trả theo tiền thuê nhà thực tế.

Khoản tiền nhà được cấp nói trên phải theo xác nhận của cơ quan, đơn vị trả lương, trả trợ cấp.

b) Trường hợp được giảm tiền thuê nhà:

Các đối tượng ghi ở điểm 2, mục II Thông tư Liên Bộ số 27/LBTT ngày 31/12/1992 khi nộp tiền nhà được giảm một phần theo tiêu chuẩn quy định (nếu có đủ hồ sơ nói ở điểm 2, mục II Thông tư này) như sau:

- Trường hợp khoản tiền thuê nhà ở thực tế lớn hơn mức được giảm thì chỉ phải nộp phần chênh lệch sau khi trừ đi phần được giảm;
- Trường hợp khoản tiền thuê nhà ở thực tế nhỏ hơn hoặc bằng mức được giảm thì không phải nộp tiền thuê nhà.

c) Trường hợp có nhiều đối tượng được miễn, giảm một phần tiền thuê nhà cùng trong hợp đồng thuê nhà:

- Nếu tổng số tiền miễn, giảm ít hơn tiền thuê nhà ở thực tế thì chỉ phải trả phần chênh lệch;
- Nếu tổng số tiền miễn, giảm lớn hơn số tiền thuê nhà ở thực tế thì được miễn toàn bộ tiền thuê nhà.

Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở chấm dứt khi đối tượng được miễn, giảm chấm dứt hợp đồng thuê nhà hoặc chuyển chỗ ở hay chết.

Riêng đối với công nhân viên chức thôi việc theo Quyết định 176/HĐBT, 111/HĐBT, 315/HĐBT trước thời điểm 1/11/1992 chưa có việc làm và đời sống thực sự khó khăn thì được miễn giảm tiền thuê nhà tối đa là 12 tháng.

4- Tổ chức thu và miễn, giảm tiền thuê nhà:

Các đơn vị quản lý, kinh doanh nhà tổ chức ký lại hợp đồng thuê nhà ở hoặc ký hợp đồng mới đối với toàn bộ quỹ nhà ở do đơn vị trực tiếp quản lý theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng. Hợp đồng thuê nhà phải ghi rõ chủ hợp đồng, số thành viên trong hộ cùng ở, diện tích sử dụng, đối tượng và mức miễn, giảm (nếu có).

Căn cứ vào quỹ nhà ở đã ký hợp đồng cho thuê, đơn vị tập hợp hồ sơ tài liệu liên quan (hợp đồng thuê nhà, giấy xác nhận miễn, giảm...) lập bảng kê Hợp đồng và doanh thu (theo mẫu số 1 kèm Thông tư này). Trên cơ sở bảng kê, lập báo cáo tổng hợp kế hoạch doanh thu cho thuê nhà ở, doanh thu miễn, giảm, doanh thu phải thu của quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (theo mẫu số 2 kèm Thông tư này) gửi cơ quan chủ quản để kiểm tra, xác nhận và tổng hợp (nếu là cơ quan HCSN hoặc sản xuất kinh doanh có nhiều đầu mối quản lý nhà trực thuộc) gửi cơ quan Tài chính quản lý (Bộ Tài chính đối với đơn vị Trung ương, Sở Tài chính đối với đơn vị địa phương) để xét duyệt; đồng thời gửi Kho bạc Nhà nước nơi mở Tài khoản tiền gửi cho thuê nhà ở để quản lý.

Trên cơ sở kế hoạch doanh thu và doanh thu miễn, giảm đã xác định, đơn vị thực hiện đồng thời việc thu tiền nhà và miễn, giảm đối với đối tượng theo quy định tại Quyết định 118/TTg. Đối với doanh thu về nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho thuê theo giá quy định tại Quyết định 118/TTg và Quyết định cụ thể hoá của cấp có thẩm quyền, các đơn vị quản lý, kinh doanh nhà không phải nộp thuế doanh thu.

Việc xử lý nguồn đối với phần doanh thu miễn, giảm được thực hiện như sau:

- Đối với các công ty kinh doanh nhà, các doanh nghiệp nhà nước: doanh thu miễn, giảm đơn vị đã thực hiện đối với đối tượng được miễn, giảm sẽ được trừ vào phần khấu hao cơ bản phải nộp ngân sách Nhà nước.
- Đối với các cơ quan hành chính sự nghiệp, doanh thu miễn, giảm đã thực hiện đến đối tượng được trừ vào tổng doanh thu phải nộp ngân sách Nhà nước.

5. Quản lý và sử dụng tiền thuê nhà:

Toàn bộ doanh thu về cho thuê nhà ở của các công ty kinh doanh nhà, các cơ quan hành chính sự nghiệp đều phải gửi vào tài khoản mở tại Kho bạc Nhà nước theo hướng dẫn của Cục Kho bạc Nhà nước .

Việc sử dụng doanh thu này thực hiện như sau:

- Đối với các công ty kinh doanh nhà ở thuộc tỉnh, Kho bạc Nhà nước yêu cầu đơn vị tính toán tiền khấu hao cơ bản theo quy định riêng của Bộ Tài chính tương ứng với doanh thu làm cơ sở trích nộp vào ngân sách Nhà nước (sau khi đã trừ phần miễn, giảm được cấp có thẩm quyền xét duyệt). Phần còn lại coi như tiền gửi của đơn vị ở Kho bạc Nhà nước để dùng chi