BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---
Số: 1504/TCT-CS *V/v chính sách thuế*	*Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2020*

Kính gửi: Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh

Tổng cục Thuế nhận được công văn số công văn số 458/PC-VPCP ngày 26/3/2020 của Văn phòng Chính phủ chuyển kiến nghị của Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh về chính sách thuế GTGT, thuế TNDN đối với dự án nhà ở xã hội cho thuê. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Tại Điều 53 và khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

"Điều 53. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật này.

3. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình để cho thuê, cho thuê mua, bán nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 58 của Luật này.

...

Điều 58. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã 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 hưởng các ưu đãi sau đây:

...

b) Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;"

2. Tại điểm q khoản 2 Điều 8 Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật số 31/2013/QH13 quy định thuế suất thuế GTGT 5%;

"2. Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ sau đây:

q) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở."

3. Tại điểm b khoản 2 Điều 13 Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Luật số 32/2013/QH13 quy định thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động áp dụng đối với:

"b) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 của Luật nhà ở".

4. Tại khoản 2 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22/6/2015 quy định về áp dụng văn bản quy phạm pháp luật:

"2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn."

Căn cứ các quy định nêu trên, Luật Thuế giá trị gia tăng quy định đối với dự án nhà ở xã hội để cho thuê thuộc đối tượng áp dụng thuế suất thuế GTGT 5%, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp quy định đối với dự án nhà ở xã hội để cho thuê thuộc đối tượng áp dụng thuế suất thuế TNDN ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động. Đây là các mức thuế suất ưu đãi so với mức thuế suất thuế GTGT 10% và thuế suất thuế TNDN 20% thông thường nhằm khuyến khích hoạt động đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22/6/2015, chính sách thuế đối với dự án nhà ở xã hội để cho thuê thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Tổng cục Thuế có ý kiến để Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh được biết./.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH

Lưu Đức Huy

Nơi nhận:
- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Phó TCTr Nguyễn Thế Mạnh (để b/c);
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Vụ KTTH (VPCP);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Cục thuế TP Hồ Chí Minh;
- Website Tổng Cục Thuế;
- Lưu: VT, CS (3b).

VPLEGAL CORP
WWW.TS24.COM.VN