

Số: 46545/CT-TTHT
V/v ưu đãi thuế TNDN từ đầu
tư xây dựng công trình kinh
doanh thương mại trên diện
tích quỹ đất 20% của dự án
xây dựng nhà ở xã hội

Hà Nội, ngày 04 tháng 7 năm 2018

Kính gửi: Công ty cổ phần Constremxim số 1 (CONFITECH)
(Đ/c: Tòa nhà 102 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, TP Hà Nội)
MST: 0101615761

Trả lời công văn số 77/2017/CV/CN2-LD ngày 15/11/2017 của Công ty cổ phần Constremxim số 1 (CONFITECH) (sau đây gọi tắt là Công ty) vướng mắc về thuế TNDN từ đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại từ diện tích quỹ đất 20% của dự án quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Sau khi báo cáo Tổng cục Thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, quy định về cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

"1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

...b) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư;

...2. Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở và pháp luật về thuế có liên quan..."

- Căn cứ Điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động:

"3. Thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động áp dụng đối với:

...d) *Phần 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 Luật nhà ở.*

Nhà ở xã hội quy định tại điểm này là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng và đáp ứng các tiêu chí về nhà ở, về giá bán nhà, về giá cho thuê, về giá cho thuê mua, về đối tượng, điều kiện được mua, được thuê, được thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và việc xác định thu nhập được áp dụng thuế suất 10% quy định tại điểm này không phụ thuộc vào thời điểm ký hợp đồng bán, cho thuê hoặc cho thuê mua nhà ở xã hội.

...Thu nhập từ đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội được áp dụng thuế suất 10% tại khoản này là thu nhập từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2014. Trường hợp doanh nghiệp không hạch toán riêng được phần thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 thì thu nhập được áp dụng thuế suất 10% được xác định theo tỷ lệ giữa doanh thu hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên tổng doanh thu trong thời gian tương ứng của doanh nghiệp.”

- Căn cứ Công văn số 2459/TCT-CS ngày 20/6/2018 của Tổng cục Thuế về việc trả lời chính sách thuế.

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty cổ phần Constremxim số 1 (CONFITECH) (trụ sở chính tại Hà Nội) và Công ty TNHH in và thương mại Thái Hà hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 01/2015/TT-HTĐT ngày 05/02/2015 để thực hiện dự án khu nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Bộ Công an tại địa điểm phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm và TP Hà Nội, dự án đầu tư đã được phê duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 4446/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của UBND TP Hà Nội, đối với phần diện tích quỹ đất 20% của dự án là quỹ đất hỗ trợ cho chủ đầu tư theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, mục đích để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại không bán cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở nên Công ty không được hưởng ưu đãi thuế suất thuế TNDN 10% quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty cổ phần Constremxim số 1 (CONFITECH) biết và thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng kiểm tra thuế số 6;
- Phòng pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). 16, 32

