

Số: 4585/TCT-CS  
V/v giải đáp chính  
sách tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2023

Kính gửi: Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Hải Dương.

Trả lời công văn số 625/CV-VPCQCSĐT ngày 30/03/2023, công văn số 626/YC-VPCQCSĐT (PC01) ngày 30/03/2023 và công văn số 701/CV-VPCQCSĐT ngày 12/04/2023 của Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Hải Dương về chính sách miễn tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**1- Pháp luật nhà ở các thời kỳ**

- Căn cứ quy định tại Luật nhà ở năm 2005:

+ Tại khoản 3 Điều 45 quy định:

*“3. Tổ chức, cá nhân phát triển quỹ nhà ở xã hội được Nhà nước miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng nhà ở xã hội; được miễn, giảm các khoản thuế liên quan theo quy định của pháp luật”*

+ Tại khoản 1 Điều 50 quy định:

*“Điều 50. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội*

*1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, thuê mua trên địa bàn”*

- Căn cứ quy định Luật nhà ở số 65/2014/QH13:

+ Tại Điều 53 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”.*

+ Tại Điều 57 quy định:

*“Điều 57. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội*

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì Bộ Xây dựng nếu là nguồn vốn đầu tư của trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là nguồn vốn đầu tư của địa phương báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau:

a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;”

+ Tại Điều 58 quy định:

*“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:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;”

+ Tại Điều 60 quy định:

*“Điều 60. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư*

Việc xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này được thực hiện như sau:

...3. Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội;”

- Tại khoản 2 Điều 32 và khoản 1 Điều 33 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2005 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định:

“2. Các dự án nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại, trừ trường hợp chủ đầu tư đề nghị được điều chỉnh lại nội dung dự án”.

...Điều 33. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015”.

**2. Chính sách pháp luật đất đai và luật áp dụng ban hành văn bản quy phạm pháp luật**

- Tại khoản 1 Điều 83 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 17/2008/QH12 quy định:

*“ Điều 83. Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật*

*1. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực.*

*Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp văn bản có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó”.*

- Căn cứ quy định Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

+ Tại khoản 6 Điều 10 quy định:

*“6. Người sử dụng đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định”.*

+ Tại khoản 1 Điều 11 quy định:

*“1. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công; hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; nhà ở cho người phải di dời do thiên tai”.*

Căn cứ quy định nêu trên thì:

- Dự án nhà ở xã hội được phê duyệt theo quy định Luật Nhà ở năm 2005 thì UBND cấp tỉnh lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội và việc miễn tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 45 Luật Nhà ở năm 2005.

- Bộ Xây dựng báo cáo người có thẩm quyền quyết định lựa chọn chủ đầu tư đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư của trung ương; Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo người có thẩm quyền quyết định lựa chọn chủ đầu tư đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư của địa phương theo quy định tại Điều 57 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

- Trường hợp doanh nghiệp 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 Nhà ở xã hội số 65/2014/QH13 thì được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

Theo nội dung nêu tại công văn số 625/CV-VPCQCSĐT ngày 30/03/2023 của cơ quan cảnh sát điều tra thì UBND tỉnh Hải Dương có văn bản số 2120/UBND-VP ngày 20/10/2014 chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội tại khu dân cư phía Đông Ngô Quyền, thành phố Hải Dương, chủ đầu tư là Công ty cổ phần kinh doanh nhà và

xây dựng Hải Dương. Tại điểm 12 Văn bản chấp thuận chủ trương số 2120/UBND-VP ngày 20/10/2014 nêu trên có ghi : “ Các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi đối với dự án: được miễn tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án”.

Do đó, đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Hải Dương phối hợp với cơ quan chức năng tại địa phương để xác định dự án nhà ở xã hội tại khu dân cư phía Đông Ngô Quyền, thành phố Hải Dương của Công ty cổ phần kinh doanh nhà và xây dựng Hải Dương được thực hiện theo pháp luật nhà ở năm 2005 hay pháp luật nhà ở năm 2014, căn cứ hồ sơ cụ thể để thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 83 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 17/2008/QH12 ngày 03/06/2008. Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở do Bộ Xây dựng chủ trì xây dựng, đề nghị Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Hải Dương xin ý kiến Bộ Xây dựng để được giải đáp vướng mắc khi thực hiện Luật nhà ở theo đúng thẩm quyền quy định.

Tổng cục Thuế thông báo để Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Hải Dương được biết./.

**Nơi nhận:**

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

*nmw 7*

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



**Hoàng Thị Hà Giang**