| BỘ TÀI CHÍNH | CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 124 /2016/TT-BTC | *Hà Nội, ngày 03 tháng 8 năm 2016* |

VĂN PHÒNG UBND TỈNH TÂY NINH
Số: 27.12
ĐẾN Ngày: 18.8.16
Chuyển: phi (an)

# THÔNG TƯ

**Hướng dẫn về quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; thanh toán tiền chênh lệch khi thuê nhà ở công vụ và quản lý tiền thu được từ cho thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở**

*Căn cứ Nghị định số 60/2003/NĐ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Ngân sách nhà nước;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý Công sản,*

*Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn về quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; thanh toán tiền chênh lệch khi thuê nhà ở công vụ và quản lý tiền thu được từ cho thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.*

## Chương I
## QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn một số nội dung quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và

a) Quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Đối với số tiền thu được từ bán nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

b) Thanh toán tiền chênh lệch thuê nhà ở công vụ và quản lý tiền thu được từ cho thuê nhà ở công vụ.

2. Nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác khi chủ sở hữu bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn bằng nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế và các pháp luật khác có liên quan.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có chức năng và năng lực về quản lý, vận hành nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; gồm:

a) Đơn vị sự nghiệp công lập;

b) Doanh nghiệp;

c) Đơn vị, tổ chức quản lý vận hành nhà ở khác theo quy định của pháp luật về nhà ở.

(Sau đây gọi là đơn vị quản lý vận hành nhà ở).

4. Các cơ quan, đơn vị, cá nhân khác có liên quan.

## Chương II

## QUẢN LÝ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA VÀ BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

**Điều 3. Quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thu và nộp số tiền thu được từ cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc hướng dẫn người thuê, thuê mua, mua nhà ở nộp trực tiếp vào tài khoản tạm giữ mở tại Kho bạc Nhà nước do cơ quan quản lý nhà ở làm chủ tài khoản trước ngày 30 hàng tháng.

2. Chủ tài khoản tạm giữ là cơ quan quản lý nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư này có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí quy định tại Điều 4, Điều 5 Thông tư này theo dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

3. Hàng năm đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm lập dự toán, quyết toán các khoản thu, chi và trình duyệt theo quy định của pháp luật ngân sách nhà nước.

**Điều 4. Chi phí trong trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở là đơn vị sự nghiệp công lập**

1. Chi phí quản lý bao gồm:

1.1. Chi thường xuyên: Chi hoạt động thường xuyên theo chức năng, nhiệm vụ được cấp có thẩm quyền giao; gồm:

a) Tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp lương;

b) Các khoản trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác theo quy định hiện hành;

c) Chi thanh toán dịch vụ công cộng: tiền điện, nước, vệ sinh môi trường và các dịch vụ khác;

d) Chi mua vật tư văn phòng: công cụ, dụng cụ văn phòng, tủ tài liệu, bàn ghế, văn phòng phẩm phục vụ cho hoạt động của đơn vị;

đ) Chi sửa chữa thường xuyên tài sản cố định;

e) Chi khấu hao tài sản cố định (nếu có);

g) Các khoản chi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

1.2. Chi không thường xuyên (nếu có), gồm:

a) Chi mua sắm trang thiết bị;

b) Các khoản chi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Chi phí hợp lệ (nếu có); gồm:

a) Các khoản thuế phải nộp theo quy định của pháp luật;

b) Các khoản phí, lệ phí;

c) Chi phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

3. Các khoản chi quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được chi từ nguồn tiền thu được từ cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; trừ trường hợp các khoản chi này đã được bố trí trong dự toán ngân sách giao hàng năm của đơn vị sự nghiệp công lập quản lý vận hành nhà ở.

**Điều 5. Chi phí trong trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở là doanh nghiệp**

1. Nội dung chi:

a) Chi phí nhân viên quản lý;

b) Chi phí vật liệu quản lý;

c) Chi phí đồ dùng văn phòng;

d) Chi phí khấu hao tài sản cố định;

đ) Thuế, phí và lệ phí;

e) Chi phí dự phòng;

g) Chi phí dịch vụ mua ngoài;

h) Chi thẩm tra quyết toán chi phí;

i) Chi phí bằng tiền khác.

2. Các khoản chi quy định tại khoản 1 Điều này được chi từ nguồn tiền thu được từ cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định.

**Điều 6. Chi phí và lập dự toán, quyết toán các khoản chi cho Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

1. Chi phí gồm:

a) Chi tổ chức các cuộc họp;

b) Chi làm việc ngoài giờ có liên quan đến công việc của Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

c) Chi cho công tác khảo sát giá (nếu có);

d) Chi văn phòng phẩm, in tài liệu, chi phí lưu trữ;

đ) Các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc xác định giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Dự toán, quyết toán các khoản chi cho Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Sở Xây dựng lập theo quy định pháp luật ngân sách nhà nước;

3. Các khoản chi quy định tại khoản 1 Điều này được chi từ nguồn tiền thu được từ cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quyết toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trừ trường hợp các khoản chi này đã được bố trí trong dự toán ngân sách giao hàng năm của Sở Xây dựng;

4. Các quy định nêu tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này cũng được áp dụng trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thành lập Hội đồng xác định giá thuê mua, giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

**Điều 7. Mức chi**

1. Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Đối với các khoản chi thanh toán dịch vụ công cộng được thanh toán theo hóa đơn thực tế hoặc xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ.

3. Đối với những khoản chi không thuộc các trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì thủ trưởng cơ quan xem xét, quyết định nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

4. Các quy định nêu tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này được sử dụng để xây dựng dự toán làm căn cứ lựa chọn đơn vị tham gia quản lý vận hành nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đấu thầu.

**Điều 8. Hạch toán chi phí**

Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm hạch toán riêng các chi phí liên quan đến việc cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

**Điều 9. Lập dự toán thu, chi đối với hoạt động cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xây dựng dự toán thu, chi đối với hoạt động cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chi phí quản lý vận hành nhà ở trong phạm vi nhiệm vụ được giao, báo cáo cơ quan quản lý nhà ở.

2. Cơ quan quản lý nhà ở xem xét dự toán thu, chi do đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập, gửi:

a) Cơ quan đại diện chủ sở hữu (đối với Bộ, ngành, cơ quan trung ương) để tổng hợp chung vào dự toán của Bộ, ngành.

b) Sở Tài chính (đối với địa phương) thẩm định, tổng hợp báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

3. Cơ quan đại diện chủ sở hữu thực hiện:

a) Xem xét, tổng hợp chung cùng với dự toán của các đơn vị trực thuộc do cấp mình quản lý, gửi Bộ Tài chính (đối với các Bộ, ngành, cơ quan trung ương).

b) Giao Sở Tài chính các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (đối với địa phương) thẩm định làm cơ sở để tổng hợp chung vào dự toán hàng năm của địa phương.

4. Việc lập dự toán thu, chi đối với hoạt động cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, hoạt động quản lý, vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

**Điều 10. Quyết toán thu, chi đối với hoạt động cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở tổ chức lập quyết toán thu, chi đối với hoạt động cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chi phí quản lý vận hành trong phạm vi nhiệm vụ được giao, báo cáo cơ quan quản lý nhà ở.

2. Cơ quan quản lý nhà ở xem xét báo cáo quyết toán thu, chi do đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập, gửi:

a) Cơ quan đại diện chủ sở hữu (đối với Bộ, ngành, cơ quan trung ương) để tổng hợp chung vào quyết toán của Bộ, ngành.

b) Gửi Sở Tài chính các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (đối với địa phương) thẩm định, tổng hợp báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu.

3. Cơ quan đại diện chủ sở hữu thực hiện:

a) Xem xét, tổng hợp chung cùng với quyết toán của các đơn vị trực thuộc do cấp mình quản lý, gửi Bộ Tài chính (đối với các Bộ, ngành, cơ quan trung ương).

b) Giao Sở Tài chính các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (đối với địa phương) thẩm định làm cơ sở để tổng hợp chung vào quyết toán thu chi hàng năm của địa phương.

4. Việc duyệt quyết toán thu, chi đối với hoạt động cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

**Điều 11. Sử dụng số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

1. Tiền thu được từ việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được sử dụng:

a) Chi cho bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê.

b) Chi thanh toán các khoản chi quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 Thông tư này.

2. Tiền thu được từ việc cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước sau khi khấu trừ các chi phí để tổ chức thực hiện việc cho thuê mua, bán nhà ở, bên bán, cho thuê mua nhà ở phải nộp vào ngân sách nhà nước theo phân cấp ngân sách hiện hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 44 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Hàng năm các khoản chi quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện quyết toán, số tiền còn lại nộp vào ngân sách nhà nước theo phân cấp theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

## Chương III

## THANH TOÁN TIỀN CHÊNH LỆCH THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ VÀ QUẢN LÝ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC CHO THUÊ NHÀ CÔNG VỤ

### Điều 12. Thanh toán tiền chênh lệch thuê nhà ở công vụ

Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 25 và điểm b khoản 2 Điều 51 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, mà tiền thuê nhà ở thương mại cao hơn số tiền thuê do người thuê phải trả thì người thuê phải trả tiền thuê nhà không vượt quá 10% tiền lương đang được hưởng tại thời điểm thuê nhà ở công vụ; thủ tục thanh toán phần chênh lệch còn lại được thực hiện như sau:

Căn cứ quyết định về việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ của cấp có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, cơ quan quản lý cán bộ đủ tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ có văn bản gửi cơ quan quản lý nhà ở công vụ để xác định số tiền thuê nhà ở công vụ phải trả và xác định phần chênh lệch giữa số tiền thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ và số tiền người thuê nhà phải trả, số tiền ngân sách nhà nước chi trả cho phần chênh lệch theo quy định để xây dựng và đưa vào dự toán chi tiêu hàng năm của đơn vị. Căn cứ dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan quản lý cán bộ thuê nhà ở công vụ thực hiện chi trả phần tiền chênh lệch này hàng tháng phù hợp với thời điểm Nhà nước thanh toán tiền lương theo quy định và thực hiện quyết toán số tiền này cùng với quyết toán chung của đơn vị.

### Điều 13. Quản lý tiền thu được từ cho thuê nhà ở công vụ

1. Số tiền thu được từ cho thuê nhà ở công vụ được nộp vào tài khoản tạm giữ mở tại Kho bạc Nhà nước do cơ quan quản lý nhà ở làm chủ tài khoản trước ngày 30 hàng tháng.

2. Số tiền thu được từ cho thuê nhà ở công vụ được xử lý theo quy định tại Điều 11 Thông tư này.

## Chương IV
## TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 14. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2016.

2. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu áp dụng tại Thông tư này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

**Điều 15. Tổ chức thực hiện**

1. Cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 2 Thông tư này; Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; các cơ quan, đơn vị khác có liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện quy định tại Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để nghiên cứu, sửa đổi cho phù hợp./.

***Nơi nhận:***
- Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTg CP;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Các Sở TC, XD các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo; Website CP; Website Bộ TC;
- Các đơn vị thuộc và trực thuộc Bộ TC;
- Lưu: VT, QLCS. (880b)

**KT. BỘ TRƯỞNG**
**THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Hữu Chí**