BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 139 /2016/TT-BTC	*Hà Nội, ngày 16 tháng 9 năm 2016*

VĂN PHÒNG UBND TỈNH TÂY NINH
Số: 3548
ĐẾN Ngày: 09/10/16
Chuyển: Hồ Nguyên

THÔNG TƯ

Hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội

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 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và

quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi là Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) về các nội dung sau:

1. Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;

2. Hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp khi thực hiện dự án đầu tư khác) của Chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước trong trường hợp Chủ đầu tư này đã nộp tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất được xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;

3. Xác định tiền sử dụng đất mà người mua, thuê mua nhà ở xã hội phải nộp Ngân sách nhà nước khi được phép bán nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 4 Điều 19 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội được quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

Chương II
Mục I
MIỄN TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI KHÔNG SỬ DỤNG NGUỒN VỐN NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Điều 3. Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn Ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thực hiện như sau:

1. Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bao gồm cả quỹ đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

2. Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20% của các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị theo quy định của pháp luật về nhà ở, bao gồm cả phần diện tích đất 20% để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

3. Chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải thực hiện các thủ tục để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Mục II
HOÀN TRẢ LẠI HOẶC KHẤU TRỪ VÀO NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH PHẢI NỘP CHO NHÀ NƯỚC CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 4. Nguyên tắc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư được xem xét hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất) phải nộp Nhà nước đối với số tiền sử dụng đất đã nộp khi Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà phần diện tích đó được xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp Chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư khác (không phải là dự án xây dựng nhà ở xã hội) trên cùng địa bàn tỉnh nơi có dự án xây dựng nhà ở xã hội.

2. Căn cứ khả năng của ngân sách, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc khấu trừ hoặc hoàn trả lại cho Chủ đầu tư (sau khi có ý kiến thống nhất của thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp) trên cơ sở đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính.

Điều 5. Hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước của Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thực hiện như sau:

1. Trường hợp Chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất mà phần diện tích đó được xây dựng nhà ở xã hội thì được hoàn trả lại hoặc khấu trừ số tiền sử dụng đất đã nộp vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất) phải nộp cho nhà nước khi thực hiện các dự án đầu tư khác; số tiền sử dụng đất đã nộp mà Chủ đầu tư được hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất) phải nộp cho nhà nước là số tiền sử dụng đất Chủ đầu tư đã nộp theo Thông báo hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Trường hợp Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà phần diện tích đó được xây dựng nhà ở xã hội thì được hoàn trả lại hoặc khấu trừ số tiền này vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất) phải nộp cho nhà nước; số tiền Chủ đầu tư được hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc tại thời điểm cho phép sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ đất tương ứng với trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai. Giá đất của loại đất nhận chuyển nhượng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Chủ đầu tư phải nộp khi thực hiện các dự án đầu tư khác (không phải dự án nhà ở xã hội) để thực hiện khấu trừ được xác định theo quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp dự án đầu tư khác mà Chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất và trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền thuê đất được khấu trừ sẽ quy đổi thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền thuê đất và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm; việc xác định số tiền thuê đất trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Chương III
XÁC ĐỊNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT PHẢI NỘP KHI BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 6. Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội

Việc nộp tiền sử dụng đất của người mua, thuê mua nhà ở xã hội khi được phép bán lại nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thực hiện như sau:

1. Trường hợp bán nhà ở xã hội là căn hộ nhà chung cư thì người bán phải nộp cho ngân sách nhà nước 50% tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó.

2. Trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

Điều 7. Xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi bán lại nhà ở xã hội

Việc xác định tiền sử dụng đất mà người mua, thuê mua nhà ở xã hội phải nộp khi được phép bán nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Giá đất để tính tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm người mua, thuê mua bán lại nhà ở xã hội.

2. Tiền sử dụng đất phải nộp khi bán lại nhà ở xã hội:

a) Trường hợp người mua, thuê mua nhà ở xã hội bán lại nhà ở xã hội là căn hộ chung cư thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất phải nộp} = 50\% \times S \times \text{Giá đất} \times \text{Hệ số phân bổ tiền sử dụng đất cho căn hộ}$$

Trong đó:

- S là diện tích căn hộ chung cư cần được xác định tiền sử dụng đất phải nộp.

- Giá đất được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

- Hệ số phân bổ của căn hộ chung cư được xác định theo quy định tại Điều 8 Thông tư này.

b) Trường hợp người mua, thuê mua nhà ở xã hội bán lại nhà ở xã hội là nhà ở thấp tầng liền kề thì bên bán nhà ở xã hội phải nộp 100% tiền sử dụng đất. Tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất quy định tại khoản 1 Điều này nhân (x) với diện tích đất của nhà ở xã hội.

Điều 8. Hệ số phân bổ tiền sử dụng đất

1. Hệ số phân bổ để xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp bán nhà ở xã hội là căn hộ chung cư được xác định như sau:

$$\text{Hệ số phân bổ} = \frac{\text{Diện tích căn hộ bán}}{\text{Tổng diện tích sàn tòa nhà}}$$

Trường hợp nhà ở xã hội có tầng hầm (toàn bộ hoặc một phần) và được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sinh sống trong toà nhà thì việc xác định diện tích tầng hầm để phân bổ cho từng căn hộ được thực hiện theo quy định pháp luật đất đai và được cộng vào tổng diện tích căn hộ bán để tính hệ số phân bổ; Trường hợp diện tích tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư thì không phân bổ vào diện tích căn hộ bán.

2. Tổng diện tích sàn tòa nhà quy định tại khoản 1 Điều này được xác định sau khi đã trừ đi phần diện tích được phép kinh doanh thương mại theo quy định (nếu có).

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2016.

2. Các trường hợp phát sinh kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015 được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. 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 10. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Điều 2 Thông tư này; Uỷ 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;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- 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 trực thuộc Bộ TC;
- Lưu: VT, QLCS, (380b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

BỘ TÀI CHÍNH

Nguyễn Hữu Chí