

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế GTGT

Ngày 13 tháng 9 năm 2013

LS Trần Xoa

1

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế GTGT số 31/2013/QH13 ngày 19/6/2013

Điều 1

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng:

1. Các khoản 4, 7, 8, 11, 15, 17, 23 và 25 Điều 5 (Đối tượng không chịu thuế) được sửa đổi, bổ sung như sau:

4. Sản phẩm muối được sản xuất từ nước biển, muối mỏ tự nhiên, muối tinh, muối i-ốt ***mà thành phần chính là Na-tri-clo-rua (NaCl).***

7. Bảo hiểm nhân thọ, ***bảo hiểm sức khỏe***, bảo hiểm người học, ***các dịch vụ bảo hiểm khác liên quan đến con người***; bảo hiểm vật nuôi, bảo hiểm cây trồng, ***các dịch vụ bảo hiểm nông nghiệp khác; bảo hiểm tàu, thuyền, trang thiết bị và các dụng cụ cần thiết khác phục vụ trực tiếp đánh bắt thủy sản***; tái bảo hiểm.

Đối tượng không chịu thuế

8. Các dịch vụ tài chính, ngân hàng, kinh doanh chứng khoán sau đây:

a) Dịch vụ cấp tín dụng bao gồm: cho vay; chiết khấu, tái chiết khấu công cụ chuyển nhượng và các giấy tờ có giá khác; bảo lãnh; cho thuê tài chính; phát hành thẻ tín dụng; bao thanh toán trong nước; bao thanh toán quốc tế; hình thức cấp tín dụng khác theo quy định của pháp luật;

b) Dịch vụ cho vay của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng;

c) Kinh doanh chứng khoán bao gồm: môi giới chứng khoán; tự doanh chứng khoán; bảo lãnh phát hành chứng khoán; tư vấn đầu tư chứng khoán; lưu ký chứng khoán; quản lý quỹ đầu tư chứng khoán; quản lý danh mục đầu tư chứng khoán; dịch vụ tổ chức thị trường của sở giao dịch chứng khoán hoặc trung tâm giao dịch chứng khoán; hoạt động kinh doanh chứng khoán khác theo quy định của pháp luật về chứng khoán;

LS Trần Xoa VCCI.VT 13.9.2013

3

Đối tượng không chịu thuế

d) Chuyển nhượng vốn bao gồm: chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số vốn đã đầu tư, kể cả trường hợp bán doanh nghiệp cho doanh nghiệp khác để sản xuất, kinh doanh, chuyển nhượng chứng khoán; hình thức chuyển nhượng vốn khác theo quy định của pháp luật;

đ) Bán nợ;

e) Kinh doanh ngoại tệ;

g) Dịch vụ tài chính phái sinh bao gồm: hoán đổi lãi suất; hợp đồng kỳ hạn; hợp đồng tương lai; quyền chọn mua, bán ngoại tệ; dịch vụ tài chính phái sinh khác theo quy định của pháp luật;

h) Bán tài sản bảo đảm của khoản nợ của tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

LS Trần Xoa VCCI.VT 13.9.2013

4

Đối tượng không chịu thuế

11. Dịch vụ duy trì vườn thú, vườn hoa, công viên, cây xanh đường phố, chiếu sáng công cộng; dịch vụ tang lễ.

15. Xuất bản, nhập khẩu, phát hành báo, tạp chí, bản tin chuyên ngành, sách chính trị, sách giáo khoa, giáo trình, sách văn bản pháp luật, sách khoa học - kỹ thuật, sách in bằng chữ dân tộc thiểu số và tranh, ảnh, áp phích tuyên truyền cổ động, kể cả dưới dạng băng hoặc đĩa ghi tiếng, ghi hình, dữ liệu điện tử; **tiền**, in tiền.

17. Máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư thuộc loại trong nước chưa sản xuất được cần nhập khẩu để sử dụng trực tiếp cho hoạt động nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ; máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, phương tiện vận tải chuyên dùng và vật tư thuộc loại trong nước chưa sản xuất được cần nhập khẩu để tiến hành hoạt động tìm kiếm, thăm dò, phát triển mỏ dầu, khí đốt; tàu bay, dàn khoan, tàu thủy thuộc loại trong nước chưa sản xuất được cần nhập khẩu để tạo tài sản cố định của doanh nghiệp hoặc thuê của nước ngoài để sử dụng cho sản xuất, kinh doanh, cho thuê, **cho thuê lại**.

Đối tượng không chịu thuế

23. Sản phẩm xuất khẩu là tài nguyên, khoáng sản khai thác chưa chế biến **thành sản phẩm khác**.

25. Hàng hóa, dịch vụ của hộ, cá nhân kinh doanh có mức doanh thu hàng năm từ một trăm triệu đồng trở xuống.

Cơ sở kinh doanh hàng hóa, dịch vụ không chịu thuế giá trị gia tăng quy định tại Điều này không được khấu trừ và hoàn thuế giá trị gia tăng đầu vào, trừ trường hợp áp dụng mức thuế suất 0% quy định tại khoản 1 Điều 8 của Luật này.

Cá nhân bán HHDV thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT, không được cấp hoá đơn phải làm bản cam kết, bên mua lập mẫu 01/TNDN

Căn cứ Khoản 1 Điều 12 Thông tư 64/2013/TT-BTC ngày 15/5/2013 của BTC hướng dẫn về hoá đơn chứng từ (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2013):

"Trường hợp tổ chức không phải là DN, hộ và cá nhân không kinh doanh bán hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng hoặc thuộc trường hợp không phải kê khai, nộp thuế giá trị gia tăng thì cơ quan thuế không cấp hoá đơn".

Trường hợp Chi nhánh có ký hợp đồng thuê nhà của cá nhân không kinh doanh để lắp đặt trạm phát sóng BTS, **nếu doanh thu cho thuê nhà thuộc mức doanh số không phải nộp thuế khoán thì cơ quan thuế không cấp hoá đơn lẻ cho cá nhân cho thuê để xuất giao cho Chi nhánh.**

Các hồ sơ, chứng từ gồm: Hợp đồng thuê nhà, chứng từ chi, bảng kê thu mua hàng hoá, dịch vụ mua vào theo mẫu số 01/TNDN kèm theo Thông tư 123/TT-BTC) và **bản cam kết của bên cho thuê thuộc đối tượng không phải nộp thuế khoán** là căn cứ để Chi nhánh tính chi phí thuê nhà vào chi phí được trừ khi tính thuế TNDN.

(CV 4719/CT-TTHT ngày 26/7/2013 của CT TPHCM)

LS Trần Xoa VCCL.VT 13.9.2013

7

**2. Các điểm a, b và d khoản 1 Điều 7 (Giá tính thuế)
được sửa đổi, bổ sung như sau:**

a) Đối với hàng hóa, dịch vụ do cơ sở sản xuất, kinh doanh bán ra là giá bán chưa có thuế giá trị gia tăng; đối với hàng hóa, dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt là giá bán đã có thuế tiêu thụ đặc biệt nhưng chưa có thuế giá trị gia tăng; ***đối với hàng hóa chịu thuế bảo vệ môi trường là giá bán đã có thuế bảo vệ môi trường nhưng chưa có thuế giá trị gia tăng; đối với hàng hóa chịu thuế tiêu thụ đặc biệt và thuế bảo vệ môi trường là giá bán đã có thuế tiêu thụ đặc biệt và thuế bảo vệ môi trường nhưng chưa có thuế giá trị gia tăng;***

b) Đối với hàng hóa nhập khẩu là giá nhập tại cửa khẩu cộng với thuế nhập khẩu (nếu có), cộng với thuế tiêu thụ đặc biệt (nếu có) ***và cộng với thuế bảo vệ môi trường (nếu có).*** Giá nhập tại cửa khẩu được xác định theo quy định về giá tính thuế hàng nhập khẩu;

d) Đối với hoạt động cho thuê tài sản là số tiền cho thuê chưa có thuế GTGT.

Trường hợp cho thuê theo hình thức trả tiền thuê từng kỳ hoặc trả trước tiền thuê cho thời hạn thuê thì giá tính thuế là số tiền cho thuê trả từng kỳ hoặc trả trước cho thời hạn thuê chưa có thuế giá trị gia tăng;

LS Trần Xoa VCCL.VT 13.9.2013

8

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 8 (Thuế suất); bổ sung điểm q vào khoản 2 Điều 8 như sau:

1. **Mức thuế suất 0%** áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu, vận tải quốc tế và hàng hóa, dịch vụ không chịu thuế giá trị gia tăng quy định tại Điều 5 của Luật này khi xuất khẩu, trừ các trường hợp sau đây:

- a) Chuyển giao công nghệ, chuyển nhượng quyền sở hữu trí tuệ ra nước ngoài;
- b) Dịch vụ tái bảo hiểm ra nước ngoài;
- c) Dịch vụ cấp tín dụng;
- d) Chuyển nhượng vốn;
- đ) Dịch vụ tài chính phái sinh;
- e) Dịch vụ bưu chính, viễn thông;
- g) Sản phẩm xuất khẩu là tài nguyên, khoáng sản khai thác chưa chế biến thành sản phẩm khác quy định tại khoản 23 Điều 5 của Luật này.

Hàng hoá, dịch vụ xuất khẩu là hàng hoá, dịch vụ được tiêu dùng ở ngoài Việt Nam, trong khu phi thuế quan; hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho khách hàng nước ngoài theo quy định của Chính phủ.

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

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

4. Điều 10 được sửa đổi, bổ sung như sau:

Điều 10. Phương pháp khấu trừ thuế

1. Phương pháp khấu trừ thuế GTGT được quy định như sau:

- a) Số thuế GTGT phải nộp theo phương pháp khấu trừ thuế bằng số thuế GTGT đầu ra trừ số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ;
- b) Số thuế GTGT đầu ra bằng tổng số thuế GTGT của hàng hoá, dịch vụ bán ra ghi trên hoá đơn GTGT.

Thuế GTGT của hàng hóa, dịch vụ bán ra ghi trên hoá đơn GTGT bằng giá tính thuế của hàng hoá, dịch vụ chịu thuế bán ra nhân với thuế suất thuế GTGT của hàng hoá, dịch vụ đó.

Trường hợp sử dụng chứng từ ghi giá thanh toán là giá đã có thuế GTGT thì thuế GTGT đầu ra được xác định bằng giá thanh toán trừ giá tính thuế GTGT xác định theo quy định tại điểm k khoản 1 Điều 7 của Luật này;

- c) Số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ bằng tổng số thuế GTGT ghi trên hóa đơn GTGT mua hàng hóa, dịch vụ, chứng từ nộp thuế GTGT của hàng hóa nhập khẩu và đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 12 của Luật này.

Điều 10. Phương pháp khấu trừ thuế

2. **Phương pháp khấu trừ thuế** áp dụng đối với cơ sở kinh doanh thực hiện đầy đủ chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật về kế toán, hoá đơn, chứng từ ***bao gồm:***

a) Cơ sở kinh doanh có doanh thu hàng năm từ bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ từ một tỷ đồng trở lên, trừ hộ, cá nhân kinh doanh;

b) Cơ sở kinh doanh đăng ký tự nguyện áp dụng phương pháp khấu trừ thuế, trừ hộ, cá nhân kinh doanh.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

5. Điều 11 được sửa đổi, bổ sung như sau:

Điều 11. Phương pháp tính trực tiếp trên giá trị gia tăng

1. Số thuế giá trị gia tăng phải nộp theo phương pháp tính trực tiếp trên giá trị gia tăng bằng giá trị gia tăng nhân với thuế suất thuế giá trị gia tăng ***áp dụng đối với hoạt động mua bán, chế tác vàng, bạc, đá quý.***

Giá trị gia tăng của vàng, bạc, đá quý được xác định bằng giá thanh toán của vàng, bạc, đá quý bán ra trừ giá thanh toán của vàng, bạc, đá quý mua vào tương ứng.

5. Điều 11 được sửa đổi, bổ sung như sau:

2. Số thuế giá trị gia tăng phải nộp theo phương pháp tính trực tiếp trên giá trị gia tăng bằng tỷ lệ % nhân với doanh thu áp dụng như sau:

a) Đối tượng áp dụng:

- ***Doanh nghiệp, hợp tác xã có doanh thu hàng năm dưới mức ngưỡng doanh thu một tỷ đồng, trừ trường hợp đăng ký tự nguyện áp dụng phương pháp khấu trừ thuế quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này;***

- ***Hộ, cá nhân kinh doanh;***

- ***Tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh không có cơ sở thường trú tại Việt Nam nhưng có doanh thu phát sinh tại Việt Nam chưa thực hiện đầy đủ chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ, trừ tổ chức, cá nhân nước ngoài cung cấp hàng hóa, dịch vụ để tiến hành hoạt động tìm kiếm, thăm dò, phát triển và khai thác dầu, khí nộp thuế theo phương pháp khấu trừ do bên Việt Nam khấu trừ nộp thay;***

- ***Tổ chức kinh tế khác, trừ trường hợp đăng ký nộp thuế theo phương pháp khấu trừ thuế quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này;***

b) Tỷ lệ % để tính thuế giá trị gia tăng được quy định như sau:

- ***Phân phối, cung cấp hàng hoá: 1%;***

- ***Dịch vụ, xây dựng không bao thầu nguyên vật liệu: 5%;***

- ***SX, vận tải, dịch vụ có gắn với hàng hoá, xây dựng có bao thầu ng/vật liệu: 3%;***

- ***Hoạt động kinh doanh khác: 2%.***

6. Điều 12 được sửa đổi, bổ sung như sau:

Điều 12. Khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào

1. Cơ sở kinh doanh nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ thuế được khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào như sau:

a) Thuế GTGT đầu vào của HHDV sử dụng cho SXKD hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT được khấu trừ toàn bộ, ***kể cả thuế GTGT đầu vào không được bồi thường của hàng hoá, dịch vụ chịu thuế GTGT bị tổn thất;***

b) Thuế GTGT đầu vào của hàng hoá, dịch vụ sử dụng đồng thời cho SXKD hàng hóa, dịch vụ chịu thuế và không chịu thuế thì chỉ được khấu trừ số thuế GTGT đầu vào của hàng hoá, dịch vụ sử dụng cho SXKD hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT. ***Cơ sở kinh doanh phải hạch toán riêng thuế GTGT đầu vào được khấu trừ và không được khấu trừ; trường hợp không hạch toán riêng được thì thuế đầu vào được khấu trừ tính theo tỷ lệ % giữa doanh thu của hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT so với tổng doanh thu hàng hoá, dịch vụ bán ra;***

Điều 12. Khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào

c) Thuế giá trị gia tăng đầu vào của hàng hoá, dịch vụ bán cho tổ chức, cá nhân sử dụng nguồn vốn viện trợ nhân đạo, viện trợ không hoàn lại được khấu trừ toàn bộ;

d) Thuế giá trị gia tăng đầu vào của hàng hoá, dịch vụ sử dụng cho hoạt động tìm kiếm, thăm dò, phát triển mỏ dầu, khí được khấu trừ toàn bộ;

đ) Thuế giá trị gia tăng đầu vào phát sinh trong tháng nào được kê khai, khấu trừ khi xác định số thuế phải nộp của tháng đó. Trường hợp cơ sở kinh doanh phát hiện số thuế giá trị gia tăng đầu vào khi kê khai, khấu trừ bị sai sót thì được kê khai, khấu trừ bổ sung, ~~thời gian để kê khai, bổ sung tối đa là sáu tháng, kể từ thời điểm phát sinh sai sót~~ **trước khi cơ quan thuế công bố quyết định kiểm tra thuế, thanh tra thuế tại trụ sở người nộp thuế.**

Điều 12. Khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào

2. Điều kiện khấu trừ thuế GTGT đầu vào được quy định như sau:

a) Có hoá đơn GTGT mua hàng hoá, dịch vụ hoặc chứng từ nộp thuế GTGT ở khâu nhập khẩu;

b) Có chứng từ **thanh toán không dùng tiền mặt** đối với hàng hóa, dịch vụ mua vào, trừ hàng hoá, dịch vụ mua từng lần có giá trị dưới hai mươi triệu đồng;

c) Đối với hàng hoá, dịch vụ xuất khẩu, ngoài các điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản này còn phải có: hợp đồng ký kết với bên nước ngoài về việc bán, gia công hàng hoá, cung ứng dịch vụ; hoá đơn bán hàng hoá, dịch vụ; **chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt**; tờ khai hải quan đối với hàng hoá xuất khẩu.

Việc thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ xuất khẩu dưới hình thức thanh toán bù trừ giữa hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu với hàng hóa, dịch vụ nhập khẩu, trả nợ thay Nhà nước được coi là **thanh toán không dùng tiền mặt**.

7. Điều 13 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 13. Các trường hợp hoàn thuế

1. Cơ sở kinh doanh nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thuế nếu có số thuế GTGT đầu vào chưa được khấu trừ hết trong tháng hoặc trong quý thì được khấu trừ vào kỳ tiếp theo; trường hợp lũy kế sau ít nhất mười hai tháng tính từ tháng đầu tiên hoặc ít nhất sau bốn quý tính từ quý đầu tiên phát sinh số thuế GTGT chưa được khấu trừ mà vẫn còn số thuế GTGT đầu vào chưa được khấu trừ thì cơ sở kinh doanh được hoàn thuế.

Trường hợp cơ sở kinh doanh đã đăng ký nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ có dự án đầu tư mới, đang trong giai đoạn đầu tư có số thuế GTGT của hàng hoá, dịch vụ mua vào sử dụng cho đầu tư mà chưa được khấu trừ và có số thuế còn lại **từ ba trăm triệu đồng trở lên** thì được hoàn thuế GTGT.

Điều 13. Các trường hợp hoàn thuế

2. Cơ sở kinh doanh trong tháng, quý có hàng hoá, dịch vụ xuất khẩu nếu có số thuế giá trị gia tăng đầu vào chưa được khấu trừ **từ ba trăm triệu đồng trở lên thì được hoàn thuế giá trị gia tăng theo tháng, quý.**

3. Cơ sở kinh doanh nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ thuế được hoàn thuế giá trị gia tăng khi chuyển đổi sở hữu, chuyển đổi doanh nghiệp, sáp nhập, hợp nhất, chia, tách, giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động có số thuế giá trị gia tăng nộp thừa hoặc số thuế giá trị gia tăng đầu vào chưa được khấu trừ hết.

4. Người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mang hộ chiếu hoặc giấy tờ nhập cảnh do cơ quan có thẩm quyền nước ngoài cấp được hoàn thuế đối với hàng hoá mua tại Việt Nam mang theo người khi xuất cảnh.

Điều 13. Các trường hợp hoàn thuế

5. Việc hoàn thuế giá trị gia tăng đối với các chương trình, dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) không hoàn lại hoặc viện trợ không hoàn lại, viện trợ nhân đạo được quy định như sau:

a) Chủ chương trình, dự án hoặc nhà thầu chính, tổ chức do phía nhà tài trợ nước ngoài chỉ định việc quản lý chương trình, dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) không hoàn lại được hoàn số thuế giá trị gia tăng đã trả cho hàng hoá, dịch vụ mua tại Việt Nam để phục vụ cho chương trình, dự án;

b) Tổ chức ở Việt Nam sử dụng tiền viện trợ không hoàn lại, tiền viện trợ nhân đạo của tổ chức, cá nhân nước ngoài để mua hàng hoá, dịch vụ phục vụ cho chương trình, dự án viện trợ không hoàn lại, viện trợ nhân đạo tại Việt Nam thì được hoàn số thuế giá trị gia tăng đã trả cho hàng hóa, dịch vụ đó.

Điều 13. Các trường hợp hoàn thuế

6. Đối tượng được hưởng quyền ưu đãi miễn trừ ngoại giao theo quy định của pháp luật về ưu đãi miễn trừ ngoại giao mua hàng hóa, dịch vụ tại Việt Nam để sử dụng được hoàn số thuế giá trị gia tăng đã trả ghi trên hoá đơn giá trị gia tăng hoặc trên chứng từ thanh toán ghi giá thanh toán đã có thuế giá trị gia tăng.

7. Cơ sở kinh doanh có quyết định hoàn thuế giá trị gia tăng của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và trường hợp hoàn thuế giá trị gia tăng theo điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.”

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế GTGT số 31/2013/QH13 ngày 19/6/2013

Điều 2

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2014, trừ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Quy định thuế suất 5% đối với bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội tại khoản 3 Điều 1 của Luật này được thực hiện từ ngày 01 tháng 7 năm 2013.

3. Giảm 50% mức thuế suất 10% thuế giá trị gia tăng từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2014 đối với bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại là căn hộ hoàn thiện có diện tích sàn dưới 70 m² và có giá bán dưới 15 triệu đồng/m².

4. Chính phủ quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Luật.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013.

---oOo---

Nghị định số 92/2013/NĐ-CP ngày 13/8/2013 của Chính phủ, hiệu lực từ ngày ký

Điều 4. Áp dụng thuế suất 5% đối với bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 3 Điều 1 và giảm 50% mức thuế suất thuế GTGT đối với bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại quy định tại Khoản 3 Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật thuế GTGT như sau:

1. Áp dụng thuế suất thuế GTGT 5% kể từ ngày 01/7/2013 đối với bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

Nhà ở xã hội quy định tại khoản này là nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định này. *(Nhà ở xã hội quy định tại khoản 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.)*

Trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, thuế suất 5% **áp dụng theo hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở xã hội được ký từ ngày 01/7/2013 và áp dụng đối với số tiền thanh toán từ ngày 01/7/2013 của hợp đồng ký trước ngày 01/7/2013.**

Trường hợp cho thuê nhà ở xã hội, thuế suất 5% áp dụng căn cứ vào thời điểm thu tiền theo hợp đồng (kể cả trường hợp thu tiền trước cho nhiều kỳ) kể từ ngày 01/7/2013. Trường hợp DN chưa nhận được tiền thuê nhà kể từ ngày 01/7/2013 thì áp dụng theo thời điểm xuất hoá đơn.

Nghị định số 92/2013/NĐ-CP ngày 13/8/2013 của Chính phủ, hiệu lực từ ngày ký

2. Giảm 50% mức thuế suất thuế GTGT từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014 đối với bán, cho thuê hoặc cho thuê mua nhà ở thương mại là căn hộ hoàn thiện có diện tích sàn dưới 70 m² và có giá bán dưới 15 triệu đồng/m².

Nhà ở thương mại là căn hộ hoàn thiện quy định tại khoản này là căn hộ được hoàn thành, nghiệm thu theo thiết kế của chủ đầu tư và được sử dụng để ở được ngay sau khi nhận bàn giao; đối với căn hộ cho thuê phải đáp ứng điều kiện có diện tích dưới 70 m² và có giá trị tương đương với căn hộ cùng loại có giá bán dưới 15 triệu đồng/m².

Giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở thương mại được ghi rõ trong hợp đồng; **đối với trường hợp bán hoặc cho thuê mua là giá bán, giá cho thuê mua đã bao gồm thuế GTGT 10% và đã bao gồm phí bảo trì công trình theo quy định. Trường hợp nhà ở thương mại bán theo phương thức trả góp, trả chậm thì giá bán là giá bán trả một lần đã bao gồm thuế GTGT 10% và khoản phí bảo trì công trình theo quy định nhưng không bao gồm khoản lãi trả góp, trả chậm và các khoản lãi khác.**

LS Trần Xoa VCCI.VT 13.9.2013

23

Nghị định số 92/2013/NĐ-CP ngày 13/8/2013 của Chính phủ, hiệu lực từ ngày ký

Việc giảm 50% mức thuế suất thuế GTGT đối với các hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở thương mại ký trước ngày 01/7/2013 và hợp đồng ký trong thời gian từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014 được áp dụng đối với số tiền thanh toán trong giai đoạn từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014.

Việc giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với trường hợp cho thuê nhà ở thương mại được tính trên số tiền cho thuê trả từng kỳ theo quy định tại hợp đồng cho thuê từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014 (kể cả trường hợp trả trước tiền thuê cho nhiều năm). Trường hợp doanh nghiệp cho thuê nhà từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014 mà chưa nhận được tiền cho thuê thì giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng tính trên số tiền cho thuê từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014.

---oOo---

LS Trần Xoa VCCI.VT 13.9.2013

24