

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**CHÍNH PHỦ****CHÍNH PHỦ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 92/2013/NĐ-CP

*Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2013***NGHỊ ĐỊNH**

**Quy định chi tiết thi hành một số điều có hiệu lực
từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều
của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng**

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật quản lý thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế ngày 20 tháng 11 năm 2012;

Luật thuế giá trị gia tăng ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng ngày 19 tháng 6 năm 2013;

Căn cứ Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 19 tháng 6 năm 2013;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết thi hành Khoản 3 Điều 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng ngày 19 tháng 6 năm 2013 và Điểm 2 Khoản 6, Điểm 2b Khoản 7 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 19 tháng 6 năm 2013.

Điều 2. Áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20% đối với doanh nghiệp có tổng doanh thu năm không quá 20 tỷ đồng theo quy định tại Điểm 2 Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp

1. Doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam, kể cả hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp có thu có tổng doanh thu năm không quá 20 tỷ đồng được áp dụng thuế suất 20% kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2013.

Tổng doanh thu năm làm căn cứ xác định doanh nghiệp thuộc đối tượng được áp dụng thuế suất 20% quy định tại khoản này là tổng doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp của năm trước liền kề.

Trường hợp doanh nghiệp có tổng thời gian hoạt động sản xuất kinh doanh kể từ khi thành lập đến hết kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2012 không đủ 12 tháng hoặc kỳ tính thuế nhiều hơn 12 tháng theo quy định hoặc mới thành lập trong 6 tháng đầu năm 2013 thì doanh thu làm căn cứ xác định doanh nghiệp được áp dụng thuế suất 20% quy định tại khoản này là doanh thu bình quân tháng của năm 2012 hoặc bình quân của các tháng trong năm 2013 tính đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2013 không vượt quá 1,67 tỷ đồng.

2. Thuế suất 20% quy định tại Khoản 1 Điều này không áp dụng đối với các khoản thu nhập sau:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng quyền góp vốn; thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (trừ thu nhập từ đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội quy định tại Điều 3 Nghị định này), thu nhập từ chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác khoáng sản; thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ở ngoài Việt Nam;

b) Thu nhập từ hoạt động tìm kiếm, thăm dò, khai thác dầu, khí, tài nguyên quý hiếm khác và thu nhập từ hoạt động khai thác khoáng sản;

c) Thu nhập từ kinh doanh dịch vụ thuộc diện chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật thuế tiêu thụ đặc biệt.

Điều 3. Áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% đối với thu nhập từ đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm 2b Khoản 7 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp

1. Doanh nghiệp thực hiện đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội được áp dụng thuế suất 10% đối với phần thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phát sinh từ ngày 01 tháng 7 năm 2013, không phụ thuộc vào thời điểm ký hợp đồng bán, cho thuê hoặc cho thuê mua nhà ở xã hội.

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.

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 7 năm 2013; 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 7 năm 2013 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.

2. Doanh nghiệp được áp dụng ưu đãi thuế quy định tại Khoản 1 Điều này là doanh nghiệp thực hiện chế độ kế toán, hóa đơn, chứng từ và nộp thuế theo kê khai.

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 giá trị gia tăng 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 giá trị gia tăng như sau:

1. Áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% kể từ ngày 01 tháng 7 năm 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.

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 tháng 7 năm 2013 và áp dụng đối với số tiền thanh toán từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 của hợp đồng ký trước ngày 01 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2013. Trường hợp doanh nghiệp chưa nhận được tiền thuê nhà kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 thì áp dụng theo thời điểm xuất hóa đơn.

2. Giảm 50% mức thuế suất 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 hoặc cho thuê mua nhà ở thương mại là căn hộ hoàn thiện có diện tích sàn dưới 70m² 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 70m² 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 giá trị gia tăng 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 giá trị gia tăng 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.

Việc giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với các hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở thương mại ký trước ngày 01 tháng 7 năm 2013 và hợp đồng ký trong thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2014 được áp dụng đối với số tiền thanh toán trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 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 tháng 7 năm 2013 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2014 (kể cả trường hợp trả trước tiền thuê cho nhiều năm). Trường hợp doanh nghiệp cho thuê nhà từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 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 tháng 7 năm 2013 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2014.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 6. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định này.
2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Nguyễn Tấn Dũng