

Số: 1042/TCT- CS  
V/v thu tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2021

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Tây Ninh

Trả lời công văn số 5551 /CTTNI-HKDCN ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Cục Thuế tỉnh Tây Ninh về việc thu tiền thuê đất cho thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Giáo dục Hưng Hưng Thịnh, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

*"Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai*

*1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:*

.....

*i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng, trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng."*

- Tại Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

*"Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*

*2. Sửa đổi Khoản 8, bổ sung Khoản 9 và sửa Khoản 9 thành Khoản 10 Điều 12 như sau:*

*"8. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người thuê đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:*

*a) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp cho thời gian chậm tiến độ được tính theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm.*

b) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi đất theo quy định pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian từ khi được giao đất đến thời điểm chính thức có quyết định thu hồi đất sau khi trừ đi thời gian xây dựng cơ bản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định khi được cho thuê đất. Thời gian xây dựng cơ bản được trừ tối đa không quá 03 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và không quá 02 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau.

c) Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp nhà đầu tư chậm thực hiện dự án và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho việc chậm thực hiện dự án theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 thì phải nộp thêm cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm thực hiện dự án quy định tại Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Tây Ninh căn cứ vào hồ sơ cụ thể giải quyết theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ PC-TCT;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

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



**Hoàng Thị Hà Giang**