

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do- Hạnh phúc

Số: /CTCTH-HKDCN

Cần Thơ, ngày tháng năm

V/v báo cáo vướng mắc khi thực hiện ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 835/UBND-XDĐT ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ

Cục Thuế nhận được Công văn số 835/UBND-XDĐT ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (UBND TP.Cần Thơ) về việc đôn đốc thực hiện kết luận, chỉ đạo của Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố đối với các dự án do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ (Công ty) đầu tư, Cục Thuế báo cáo như sau:

Căn cứ khoản 7 Điều 3 và Khoản 1, Khoản 2 Điều 17 Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“ Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

...7. Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.”

...Điều 17. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất

Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức sau đây:

1. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất;

2. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;”

Căn cứ Khoản 2 Điều 17 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, quy định:

“Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan và người sử dụng đất trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất

...2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm bàn giao đất thực tế (đối với trường hợp được giao đất trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành) làm cơ sở để cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp.”

Căn cứ Khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước, quy định:

“Điều 25. Trách nhiệm của các cơ quan, người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và cảng vụ hàng không

...2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.”

Căn cứ Điều 2 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Điều 1 và Khoản 2 Quyết định số 3019/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ V/v giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ để đầu tư xây dựng dự án Khu Tái định cư Tân Phú, phường Tân Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, quy định:

“ Điều 1. Thuận giao phần đất (đợt 2) có tổng diện tích 133.696,2m² (không bao gồm đất thương mại, dịch vụ 9.051,4m²; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: 18.873,0m²) ...

Điều 2.

...2. Đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ có trách nhiệm:

... - Đối với phần diện tích đất cơ sở giáo dục và đào tạo, khi thực hiện xong giải phóng mặt bằng và đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo đúng quy định.”

Căn cứ quy định trên, đối với Trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2013) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 và Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Trường hợp UBND TP.Cần Thơ được UBND TP.Cần Thơ giao đất tại Quyết định số 924/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2012 và Quyết định số 3019/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2019 và cho thuê đất tại Quyết định số 965/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2020, Quyết định số 1072/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2022 của UBND TP.Cần Thơ để thực Dự án Khu tái định cư Tân Phú, không bao gồm diện tích đất 18.873,0 m² (đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo).

Đề nghị UBND TP.Cần Thơ chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường theo chức năng, nhiệm vụ tiến hành rà soát việc giao đất, cho thuê đất đối với Dự án Khu tái định cư Tân Phú đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đất đai và xác định phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng thuộc dự án được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Trên cơ sở kết quả rà soát, xác định của Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ sở để Cục Thuế khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của Dự án Khu tái định cư Tân Phú được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 và Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND TP.Cần Thơ tại Thông báo số 166/TB-VPUB ngày 08 tháng 4 năm 2022 và Thông báo số 255/TB-VPUB ngày 05 tháng 10 năm 2023 PUB ngày 08 tháng 4 năm 2022, Cục Thuế đã ban hành Công văn số 3493/CTCTH-HKDCN ngày 14 tháng 7 năm 2023 qua đó nêu vướng mắc pháp lý nên chưa thực hiện được. Đồng thời ban hành Công văn số 4612/CTCTH – HKDCN ngày 26 tháng 9 năm 2023 về việc báo cáo xin ý kiến và hướng dẫn phân bổ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gửi Tổng Cục Thuế xin hướng dẫn và được trả lời tại Công văn số 5574/TCT-CS ngày 11/12/2023 của Tổng cục Thuế. Về phía Công ty cũng có các văn bản kiến nghị thực hiện Thông báo số 166/TB-VPUB gửi đến Cục Thuế và được trả lời tại Công văn số 120/CTCTH-HKDCN ngày 11 tháng 01 năm 2024 và Công văn số 524/CTCTH-HKDCN ngày 02 tháng 02 năm 2024.

(kèm theo: Các văn bản liên quan)

Cục Thuế báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ được biết để chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên "để b/c";
- Sở TNMT "phối hợp";
- UBND Q.Cái Răng "để biết";
- Lãnh đạo Cục "để b/c";
- Cty CP Phát triển nhà Cần Thơ "để biết";
- Phòng NVDTPC "để rà soát";
- Phòng TTHT, TTKT1 "để biết";
- CCT KV Cái Răng-Phong Điền "để thực hiện"
- Lưu: VT, HKDCN (2b).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Huỳnh Tấn Phát