

Số: /CTCTH-HKDCN
V/v báo cáo xin ý kiến và hướng dẫn
phân bổ chi phí bồi thường giải phóng
mặt bằng vào tiền SDD, tiền thuê đất

Cần Thơ, ngày tháng năm

Kính gửi: Tổng cục Thuế

Cục Thuế thành phố Cần Thơ trong quá trình thực hiện phân bổ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất (SDD), tiền thuê đất cho “*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 được tính theo từng loại diện tích. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của **phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng** được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định; **số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án**”, theo các căn cứ pháp luật cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 7 Điều 3 và điểm d và e khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2, 3, 4 Điều 4 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, 3, 4 Điều 13 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 2 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 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 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014, 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.

Trường hợp cụ thể tại dự án Khu tái định cư Tân Phú giai đoạn 2 do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ (gọi tắt là Công ty) làm chủ đầu tư (hồ sơ pháp lý tại phụ lục kèm theo) như sau:

- Tổng số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của diện tích 161.620,6 m² được phê duyệt: 62.732.893.108 đồng.

- Quyết định số 3019/QĐ-UBND ngày 09/12/2019 của UBND TP.Cần Thơ V/v giao đất (đợt 2) cho Công ty có tổng diện tích **133.696,2 m² (không bao gồm**

đất thương mại, dịch vụ 9.051,4m²; **đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: 18.873,0m²**), cụ thể như sau:

+ Phần diện tích đất ở: **55.680,1 m²**, hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Phần diện tích đất khu vui chơi giải trí công cộng, đất giao thông **78.016,1 m²**, sau khi xây dựng hoàn thành chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan chuyên ngành và UBND quận Cái Răng quản lý sử dụng theo quy định.

- Quyết định số 965/QĐ-UBND ngày 11/5/2020 V/v cho Công ty thuê đất để sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ, diện tích đất thuê **8.009,2 m²**.

1. Xác định diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền SĐĐ, tiền thuê đất:

- Theo các quy định nêu trên và Quyết định giao đất và cho thuê đất của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, Cục Thuế xác định phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng là **78.016,1 m²**.

- Công ty cho rằng đất xây dựng trường học là đất công cộng, mặt khác căn cứ kết luận tại Thông báo 166/TB-VPUB ngày 08/4/2022 của Văn phòng ủy ban thành phố: *“khu đất xây dựng cơ sở giáo dục đào tạo Công ty bàn giao cho UBND quận Cái Răng xây dựng trường công lập phục vụ nhân dân địa phương là công trình công cộng”* nên xác định phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng là **96.889,1m² (78.016,1 m² + 18.873m² đất trường học)**.

2. Nhận định của Cục Thuế đối với diện tích đất **18.873m²** đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: Không phải đất sử dụng vào mục đích công cộng, thuộc **loại đất xây dựng công trình sự nghiệp** cụ thể là đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, mặt khác diện tích đất này Công ty **không được giao đất**.

Cục Thuế xin ý kiến Tổng cục Thuế về việc xác định việc **giao đất và xác định mục đích sử dụng đất của diện tích đất 18.873m²** đất cơ sở giáo dục để phân bổ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty.

(đính kèm các văn bản có liên quan)

Cục Thuế báo cáo Tổng cục Thuế biết, để có ý kiến chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo cục “để b/c”;
- P.NVDTPC, P. TTHT, P. TTKtr1;
- Lưu: VT, HKDCN (2).

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Huỳnh Tấn Phát

