

BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: **1373**/TCT-CS  
V/v: chính sách thu tiền sử dụng  
đất.

Hà Nội, ngày **17** tháng **4** năm **2015**

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận.

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 6757/CT-QLTD ngày 18/12/2014 của Cục Thuế tỉnh Bình Thuận về hoàn trả tiền sử dụng đất. Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định:

“Điều 35. Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tài sản đã đầu tư trên đất đối với trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; phần giá trị còn lại đó thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất...

2. Phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực quy hoạch phát triển đô thị mà giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thì tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất; ở những nơi chưa có tổ chức phát triển quỹ đất thì do ngân sách của cấp quản lý đất sau khi thu hồi trả cho người bị thu hồi đất;...

3. Trường hợp đất bị thu hồi thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được tham gia thị trường bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất được áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản đã đầu tư trên đất và giải quyết phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất theo quy định sau:

a) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà thấp hơn phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận lại toàn bộ số tiền đó;

b) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà cao hơn hoặc bằng phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của mình; phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước”

- Tại khoản 5 Điều 57 Luật Quản lý thuế quy định cơ quan quản lý thuế thực hiện hoàn thuế đối với các trường hợp: “Tổ chức, cá nhân nộp các loại thuế khác có số tiền thuế đã nộp vào ngân sách nhà nước lớn hơn số tiền thuế phải nộp”.

- Tại Điều 33 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/07/2013 của Chính phủ quy định:

“Điều 33. Xử lý số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa

1. Tiền thuế, tiền chậm nộp và tiền phạt được coi là nộp thừa khi:

a) Người nộp thuế có số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt đã nộp lớn hơn số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt phải nộp đối với từng loại thuế có cùng nội dung kinh tế (tiểu mục) quy định của mục lục ngân sách nhà nước trong thời hạn 10 (mười) năm tính từ ngày nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Đối với loại thuế phải quyết toán thuế thì người nộp thuế chỉ được xác định số thuế nộp thừa khi có số thuế đã nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế...

2. Người nộp thuế có quyền giải quyết số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa theo thứ tự quy định sau:

a) Bù trừ tự động với số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt còn nợ hoặc còn phải nộp của cùng loại thuế theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 29 Thông tư này (trừ trường hợp nêu tại điểm b khoản 1 Điều này).

b) Bù trừ tự động với số tiền phải nộp của lần nộp thuế tiếp theo của từng loại thuế có cùng nội dung kinh tế (tiểu mục) quy định của mục lục ngân sách nhà nước (trừ trường hợp nêu tại điểm b khoản 1 Điều này). Trường hợp quá 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm phát sinh số tiền thuế nộp thừa mà không phát sinh khoản phải nộp tiếp theo thì thực hiện theo hướng dẫn tại điểm c khoản này.

c) Người nộp thuế có số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa theo hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều này và người nộp thuế có số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa quy định tại điểm a khoản này sau khi thực hiện bù trừ theo hướng dẫn tại điểm a, điểm b khoản này mà vẫn còn số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa thì người nộp thuế gửi hồ sơ đề nghị hoàn thuế đến cơ quan thuế trực tiếp quản lý để được giải quyết hoàn thuế theo hướng dẫn tại Chương VII Thông tư này.

- Trường hợp người nộp thuế được hoàn thuế, vẫn còn nợ tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt thì phải thực hiện bù trừ trước khi hoàn thuế. Thứ tự thanh toán bù trừ được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 29 Thông tư này...”

- Tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 4. Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất

Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất và thời hạn sử dụng đất.

1. Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất được Nhà nước giao, được phép chuyển mục đích sử dụng, được chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Theo hồ sơ gửi kèm thì: Công ty TNHH MTV Thương mại - Thời trang dệt may Việt Nam (trước đây là Công ty Kinh doanh thời trang Việt Nam) được Nhà nước giao 1.081 m<sup>2</sup> đất để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại Vinatex-Phan Thiết theo Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 15/02/2008 của UBND tỉnh Bình Thuận. Ngày 02/10/2008, Cục Thuế tỉnh Bình Thuận ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2619/TBTSDD-CT với diện tích tính thu tiền sử dụng đất 1.081 m<sup>2</sup> với số tiền sử dụng đất phải nộp là 9.003.649.000 đồng, Công ty đã nộp đủ vào NSNN.

Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ gửi kèm thì: Trường hợp Công ty TNHH MTV Thương mại - Thời trang dệt may Việt Nam đã được UBND tỉnh Bình Thuận giao đất ngày 15/08/2008 và thu hồi đất ngày 21/04/2014 thì số tiền sử dụng đất của Công ty được xử lý như sau:

- Đối với số tiền sử dụng đất mà Công ty đã nộp tương ứng với 1.081 m<sup>2</sup> đất, sau khi UBND tỉnh Bình Thuận điều chỉnh giảm (34.4 m<sup>2</sup>) thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Thuận báo cáo UBND tỉnh Bình Thuận chỉ đạo cơ quan chức năng làm thủ tục hoàn trả từ Ngân sách địa phương theo quy định tại Điều 33 Thông tư số 156/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính.

- Đối với số tiền sử dụng đất tương ứng với thời gian sử dụng từ ngày 15/02/2008 đến ngày 21/04/2014 (06 năm 02 tháng), Công ty phải nộp vào NSNN theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

- Số tiền sử dụng đất còn lại tương ứng với diện tích 1.046,6 m<sup>2</sup> đất trong thời gian sử dụng 43 năm 8 tháng của diện tích đất bị thu hồi được xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ nêu trên.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết./. ✎

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cục QLCS, VCST – BTC;
- Vụ Pháp chế-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b)



**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**

**Cao Anh Tuấn**