

Số: 1949 /TCT-CS
V/v giải đáp chính sách tiền
thuê đất.

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi.

Trà lời Công văn số 337/CT-THNVDT đề ngày 04/03/2015 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi về vướng mắc chính sách khấu trừ tiền bồi thường vào tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 22 Luật Quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước số 09/2008/QH12 ngày 03/06/2008 của Quốc hội quy định:

"1. Tài sản nhà nước được thanh lý trong các trường hợp sau đây:

- a) Tài sản hết hạn sử dụng;*
- b) Tài sản bị hư hỏng không thể sử dụng được hoặc việc sửa chữa không có hiệu quả;*
- c) Trụ sở làm việc hoặc tài sản khác gắn liền với đất phải phá dỡ theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.*

2. Thẩm quyền quyết định thanh lý tài sản nhà nước được quy định như sau:

a) Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, người đứng đầu cơ quan khác ở trung ương quyết định hoặc phân cấp thẩm quyền quyết định thanh lý tài sản nhà nước thuộc phạm vi quản lý;

b) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phân cấp thẩm quyền quyết định thanh lý tài sản nhà nước của cơ quan nhà nước thuộc phạm vi quản lý của địa phương.

3. Việc thanh lý theo hình thức bán tài sản nhà nước được thực hiện công khai, theo cơ chế thị trường.

4. Tiền thu được từ việc thanh lý tài sản nhà nước, sau khi trừ các chi phí hợp lý liên quan đến việc thanh lý tài sản được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật."

- Tại Khoản 3, Điều 25 Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/06/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước quy định:

"Điều 25. Các trường hợp thanh lý tài sản nhà nước

3. Trụ sở làm việc hoặc tài sản khác gắn liền với đất phải phá dỡ theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật."

- Tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

+ Khoản 1, Điều 15 quy định:

"Điều 15. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp."

+ Khoản 5, Điều 24 quy định:

"Điều 24. Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất

5. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)."

- Tại Khoản 1, Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ ngày 29/10/2004 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.

Trường hợp đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chỉ có phần giá trị còn lại đã đầu tư trên đất mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất."

- Tại Điều 13 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất quy định:

"Điều 13. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước

Việc sử dụng tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 25 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

Tổ chức bị thu hồi đất có tài sản được Nhà nước giao quản lý, sử dụng bị thiệt hại và phải di dời đến địa điểm mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại địa điểm mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số tiền bồi thường tài sản này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả; nếu không sử dụng hết thì số tiền còn lại được nộp vào ngân sách nhà nước."

Theo hồ sơ gửi kèm thì Công ty cổ phần thương mại Bắc Sơn Trà (Công ty) được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi cho thuê đất có nguồn gốc đất, tài sản gắn liền trên đất thuộc tài sản nhà nước (Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh đang quản lý), Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh đã ban hành Quyết định số 862/QĐ-UBND ngày 31/01/2013 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án Cửa hàng xe máy và dịch vụ Honda Sông Trà.

Căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ kèm theo, Công ty cổ phần thương mại Bắc Sơn Trà (Công ty) được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi cho thuê đất nên nếu Công ty thực hiện ứng trước tiền bồi thường thì được trừ số tiền đã chi trả theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt vào tiền thuê đất phải nộp. Tuy nhiên, đối với trường hợp Công ty thuê đất có nguồn gốc đất, tài sản gắn liền trên đất thuộc tài sản nhà nước (Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh đang quản lý) thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi chỉ đạo cơ quan chức năng thực hiện xác định lại giá trị tài sản trên đất, các chi phí thực hiện giải phóng mặt bằng... để cơ quan Thuế có cơ sở xác định số tiền được khấu trừ theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC, Vụ CST (BTC);
- Cục QLCS (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

TL. TÓNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Ngô Văn Độ