

BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 1958 /TCT-CS  
V/v: tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 9 tháng 5 năm 2016

Kính gửi: - Cục Thuế thành phố Hà Nội;  
- Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp  
tác lao động (Oleco).  
(Đ/c: Km 10- Quốc lộ 1A- Thanh Trì- Hà Nội)

Trả lời Công văn số 9497/CT-QLĐ ngày 4/3/2016 của Cục Thuế thành phố Hà Nội, Công văn số 736/CT-TV ngày 25/12/2015 của Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động (Oleco) về chính sách tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 1, Khoản 3, Điều 107, Luật Đất đai năm 2003 quy định:

*“Điều 107. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất*

*Người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung sau đây:*

*1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;*

*3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;”*

- Căn cứ Khoản 1, Khoản 3, Điều 170, Luật Đất đai năm 2013 quy định:

*“Điều 170. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất*

*1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.*

*3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.”*

- Tại Khoản 1, Điều 4, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

*“4. Đơn giá thuê đất*

*1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá*

*Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.*

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1%, riêng đối với:

- Đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối đa không quá 3%.

- Đất thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật, căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 0,5%.

Mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Giá đất để tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này.”

- Tại Điểm 35, Mục VI, Phần B, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định về danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư:

“VI. Phát triển sự nghiệp giáo dục, đào tạo, y tế, thể dục, thể thao và văn hóa dân tộc

35. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của các cơ sở giáo dục, đào tạo; đầu tư xây dựng trường học, cơ sở giáo dục, đào tạo dân lập, tư thục ở các bậc học: giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông, trung học chuyên nghiệp, dạy nghề, giáo dục đại học.”

- Tại Điểm 1, Mục IV, Phần B, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định về danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư:

#### “IV. GIÁO DỤC, VĂN HÓA, XÃ HỘI, THỂ THAO, Y TẾ

1. Đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng của các cơ sở giáo dục, đào tạo; đầu tư phát triển các cơ sở giáo dục, đào tạo ngoài công lập ở các bậc học: giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông, giáo dục nghề nghiệp.”

- Tại khoản 1.4, Điều 1, Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 7/7/2014 của UBND TP Hà Nội về tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất đối với các trường hợp thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, thuê đất có mặt nước, thuê đất để xây dựng công trình ngầm trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định:

*“1.4. Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, đặc biệt khuyến khích đầu tư theo danh mục do Chính phủ quy định, đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản: Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5% giá đất tính thu tiền thuê đất.”*

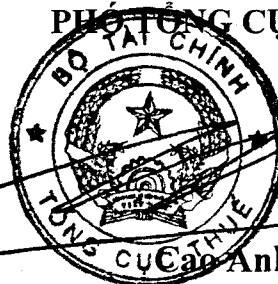
Trường hợp Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động (Oleco) được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Trường trung cấp Việt Tiệp (được thành lập theo Quyết định số 1186/QĐ-BNN-TCCB ngày 22/4/2008 của Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn) thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư theo danh mục do Chính phủ ban hành tại thời điểm phát sinh nghĩa vụ tài chính (tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 nay là Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ). Từ năm 2005 đến nay Công ty đã được Nhà nước cho sử dụng đất và vẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo tạm nộp của Cơ quan Thuế. Theo đó, Tổng cục Thuế thống nhất với đề xuất của Cục Thuế thành phố Hà Nội tại Công văn số 9497/CT-QLĐ ngày 4/3/2016. Đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan chức năng hoàn thành hồ sơ pháp lý để cơ quan thuế có căn cứ tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động (Oleco) được biết./.

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- Cục QLCS, Vụ PC- BTC, Vụ CST- BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (03b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn