

Số: 2069 /TCT-CS
V/v chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân
(Địa chỉ: 126 Phan Chu Trinh, phường Thăng Lợi,
thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk)

Tổng cục Thuế nhận được đề nghị hướng dẫn về khoản tiền thuê đất nộp bổ sung đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án của Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân gửi kèm theo công văn số 3362/VPCP-DMDN ngày 25/04/2019 của Văn phòng Chính phủ. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 và Khoản 1 Điều 211 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội quy định:

“Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Điều 211. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Luật đất đai số 13/2003/QH11 và Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21 tháng 6 năm 2013 của Quốc hội về kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực.”

- Tại Khoản 3 Điều 2 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 quy định:

“Điều 2. Bổ sung Khoản 2a, Khoản 10, Khoản 11, Khoản 12 vào Điều 5

3. Bổ sung Khoản 11 như sau:

“11. Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, ngoài số tiền thuê đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền trong thời gian được gia hạn như sau:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định bằng với số tiền thuê đất phải nộp một năm tính cho diện tích có thu tiền thuê đất nhân (x) với thời gian được gia hạn.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định đơn giá thuê đất hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) với diện tích tính tiền thuê đất nhân (x) với thời gian được gia hạn tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất.

c) Khoản tiền phải nộp bổ sung theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này thực hiện thu một lần trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản gia hạn thời gian sử dụng đất. Trường hợp chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án và đưa đất vào sử dụng khi chưa hết thời gian được gia hạn thì số tiền đã nộp tương ứng với thời gian được gia hạn còn lại được xác định là khoản nộp thừa và được xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Việc xác định thời điểm đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ thực hiện dự án thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường.

d) Cơ quan thuế căn cứ văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất để xác định và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản gia hạn thời gian sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Tại Khoản 1 Điều 7 Luật Kiểm toán nhà nước số 81/2015/QH13 ngày 24/06/2015 của Quốc hội quy định:

“Điều 7. Giá trị pháp lý của báo cáo kiểm toán

1. Báo cáo kiểm toán của Kiểm toán nhà nước sau khi phát hành và công khai có giá trị bắt buộc phải thực hiện đối với đơn vị được kiểm toán về sai phạm trong việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công”.

Căn cứ quy định trên, Báo cáo kiểm toán của Kiểm toán nhà nước sau khi phát hành và công khai có giá trị bắt buộc phải thực hiện đối với đơn vị được kiểm toán về sai phạm trong việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công.

Theo quy định của chính sách thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì kể từ ngày 1/7/2014- ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, trường hợp đất được Nhà nước cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà chủ đầu tư được gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai

năm 2013 thì phải nộp bổ sung khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian gia hạn được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 2 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính. Pháp luật đất đai không có quy định về việc miễn số tiền phải nộp bổ sung trong thời gian được gia hạn sử dụng đất này.

Đề nghị Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân thực hiện theo đúng Báo cáo kiểm toán và chế độ quy định nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Bộ (để b/c);
- Vụ ĐMDN-VPCP;
- Vụ CST, Pháp chế, Cục QLCS (BTC);
- Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk;
- Vụ Pháp chế- TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

13/11/2016

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Hoàng Thị Hà Giang