

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 2989 /TCT-CS
V/v chính sách thu tiền sử
dụng đất.

Hà Nội, ngày 04 tháng 7 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Sóc Trăng.

Trả lời Công văn số 144/CT-DT ngày 04/02/2016 của Cục Thuế tỉnh Sóc Trăng hỏi về miễn tiền sử dụng đất đối với dự án Khách sạn- Nhà hàng Ngọc Sương, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

+ Tại khoản 1, khoản 2, Điều 2 quy định:

"1. Người được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích sau đây: ...

b) Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

d) Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

đ) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định của Chính phủ;

e) Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

...2. Người đang sử dụng đất trong các trường hợp:

a) Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất hoặc được thuê đất, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất, đất sử dụng để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hoá) thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục, thể thao;

b) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển sang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

c) Đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất chuyển sang sử dụng làm đất ở.”

+ Tại khoản 1, Điều 12 quy định:

“1. Miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về khuyến khích đầu tư.”

- Tại điểm 1, Mục I, Phần C Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, quy định: “1- Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn, giảm tiền sử dụng đất một lần thuộc một trong các trường hợp được nhà nước giao đất để làm nhà ở, được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Riêng đối với tổ chức kinh tế được miễn giảm một lần khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo từng dự án đầu tư.”

- Tại điểm c, khoản 1, Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, quy định:

“c) Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và người sử dụng đất chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì xử lý như sau:

Tiền sử dụng đất đã tạm nộp (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất không có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Khoản chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty TNHH Kim Anh được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 10/GCN-UBND.02 ngày 30/01/2002 và Quyết định số 1744/QĐ.HC.03

ngày 02/12/2003 điều chỉnh một số nội dung Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 10/GCN-UĐĐT.02 theo quy định của Luật Khuyến khích đầu tư trong nước năm 1998 và Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 7/7/1999 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Khuyến khích đầu tư trong nước. Tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 10/GCN-UĐĐT.02 ngày 30/01/2002 và Quyết định số 1744/QĐ.HC.03 nêu trên cho phép Công ty miễn tiền sử dụng đất được giao thực hiện dự án đầu tư xây dựng khách sạn- nhà hàng Ngọc Sương.

Ngày 08/11/2005, UBND tỉnh Sóc Trăng căn cứ Luật Đất đai năm 2003, ban hành Quyết định số 552/QĐXD-CTUBT, Quyết định số 553/QĐXD-CTUBT chấp thuận cho Công ty TNHH Kim Anh được chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, sang đất thổ cư (lâu dài) để tiếp tục thực hiện dự án xây dựng khách sạn.

Trường hợp sau khi có Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất Công ty làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với phần diện tích đất được chuyển đổi bổ sung theo quy định tại Thông tư số 117/2004/TT-BTC nêu trên thì công ty được giảm 30% tiền sử dụng đất nộp vào ngân sách nhà nước.

Trường hợp dự án của Công ty TNHH Kim Anh được ưu đãi giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật đất đai năm 2003, nhưng Công ty không làm thủ tục, nộp hồ sơ ưu đãi tiền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 117/2004/TT-BTC (cụ thể, ngày 9/9/2015 Cục Thuế tỉnh Sóc Trăng mới nhận hồ sơ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính và có văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất theo 02 Quyết định nêu trên) khi đó quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013 đã thay đổi (dự án nêu trên không thuộc đối tượng ưu đãi miễn tiền sử dụng đất) thì dự án của Công ty TNHH Kim Anh không được ưu đãi miễn tiền sử dụng đất. Công ty thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP nêu trên.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC, QLCS, CST;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b). 7

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



Hoàng Thị Hà Giang