

Số: 3503/BTC-QLCS

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2017

Về trình tự, thủ tục trừ tiền  
thuê đất khi nhận chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất nông  
nghiệp tại tỉnh Nghệ An

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An

Bộ Tài chính nhận được Công văn số 909/UBND-KT ngày 20/2/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về trình tự, thủ tục trừ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

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

*"Điều 5. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất*

*1. Đối với tổ chức kinh tế:*

*...d) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:*

*...- Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích. Khoản tiền này được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật..."*

- Tại điểm a khoản 4 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

*"Điều 12. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước*

*...4. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 57, Điều 73 Luật Đất đai thì xử lý như sau:*

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật đất đai, số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm..."

- Tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

"Điều 4. Xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế

Khi chuyển mục đích sử dụng đất, tổ chức kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Khoản này được hướng dẫn cụ thể như sau:

...2. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân; đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao có thời hạn (mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc nhà ở để bán kết hợp với cho thuê hoặc dự án xây dựng hạ tầng nghỉ dưỡng, nghỉ dưỡng địa thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

2.1. Trường hợp sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Căn cứ vào hồ sơ địa chính, giá đất tại Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cơ quan tài chính xác định, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ về các thông tin có liên quan nêu trên, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích của dự án tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích và số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi trừ (-) đi số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

b) Số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định quy đổi về thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo công thức sau:

... Căn cứ thông tin về số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án tương ứng với trường hợp được Nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chuyển đến; số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

được xác định quy đổi theo công thức nêu trên, cơ quan tài chính thực hiện xác định số tiền cụ thể mà tổ chức kinh tế được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo nguyên tắc quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và chuyển cho cơ quan thuế thực hiện.

Quy trình và thời gian luân chuyển hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất giữa cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế và cơ quan tài chính thực hiện theo Thông tư hướng dẫn của Liên Bộ Tài chính và Tài nguyên và Môi trường.

2.2. Trường hợp sử dụng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư để tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

Căn cứ giá đất cụ thể của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất của thời hạn sử dụng đất còn lại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; căn cứ số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp do cơ quan tài chính xác định theo công thức dưới đây và theo nguyên tắc quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP..."

- Tại khoản 2 Điều 5 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

#### *Điều 5. Xác định tiền thuê đất*

...2. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất thì được trừ số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp; số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được xác định theo giá đất của mục đích đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất,..."

- Tại điểm c khoản 1 Điều 7 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

"Điều 7. Trình tự, thủ tục xác định đơn giá thuê đất và thu nộp tiền thuê đất

#### *1. Đối với trường hợp cho thuê đất mới*



...c) Cơ quan tài chính xác định các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp (nếu có) theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, hướng dẫn tại Thông tư này và chuyển cho cơ quan thuế làm cơ sở xác định tiền thuê đất phải nộp."

- Tại khoản 2 Điều 11 và khoản 2 Điều 11 Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 Thông tư liên tịch của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất:

*"Điều 11. Trách nhiệm của cơ quan tài chính*


*...2. Xác định các Khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp trên cơ sở hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến.*

*Điều 12. Trách nhiệm của cơ quan thuế*

*...2. Tiếp nhận thông tin về các Khoản người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp do cơ quan tài chính chuyển đến (nếu có)."*

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân theo quy định sau đó chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan tài chính xác định khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển cơ quan thuế để làm căn cứ thu mức chênh lệch về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; pháp luật hiện hành chỉ quy định ghi thu, ghi chi đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không quy định thực hiện ghi thu, ghi chi đối với số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bộ Tài chính trả lời đề Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An biết, chỉ đạo đơn vị thực hiện theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Sở Tài chính tỉnh Nghệ An;
- Cục Thuế tỉnh Nghệ An;
- Lưu: VT, QLCS. (5)

KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Hữu Chí