

Số: 4449 /TCT-CS
V/v thu tiền sử dụng đất liên
doanh xây nhà ở để kinh doanh

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2007

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời Công văn số 7856/CT- THDT ngày 25/6/2007 của Cục Thuế thành phố Hà Nội hỏi về thu tiền sử dụng đất đối với đất góp vốn thành lập Công ty liên doanh với nước ngoài xây dựng nhà ở để kinh doanh; Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1, Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định về thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất: *"Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế."*

- Tại Khoản 3, Điều 21 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: *"...Những quy định trước đây về thu tiền sử dụng đất trái với quy định tại Nghị định này đều bãi bỏ."* và tại Khoản 1, Điều 7 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất *"thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, Điều 5 Nghị định này."*; Khoản 2, Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định: *"2. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không qua đấu giá quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 4 Nghị định này."* và Khoản 2, Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định: *"2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ... ban hành theo quy định của Chính phủ."*

- Tại Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần, quy định: *"2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố; trường hợp tại thời điểm giao đất mà giá này chưa sát với giá thị trường thì nghĩa vụ tài chính sử dụng đất thực tế trên thị trường"*

trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp”

Căn cứ các quy định trên, ngày 30/3/2007 UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 1187/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 4155/QĐ-UB ngày 18/8/2000 cho phép Công ty Da giày Hà Nội “Điều chỉnh mục đích sử dụng đất: xây dựng một khu nhà để cho thuê và bán nhà ở cho các đối tượng được phép theo quy định của Luật pháp Việt Nam; cho thuê làm cửa hàng và kinh doanh các dịch vụ thể thao và các dịch vụ phục vụ khu nhà...”. Do trước đây, Công ty Liên doanh Việt Hà Tung Shing nhận vốn góp liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất từ Công ty Da giày Hà Nội (nay là Công ty cổ phần Đầu tư, xuất nhập khẩu Da Giày Hà Nội) trong thời hạn 50 năm để thực hiện dự án xây dựng nhà để kinh doanh, nay chuyển mục đích sử dụng đất kinh doanh sang đất xây dựng nhà ở để bán và cho thuê thì xác định tiền sử dụng đất phải nộp của Công ty liên doanh Hà Việt Tung Shing được thực hiện như sau:

- Về thời điểm áp dụng chính sách thu tiền sử dụng đất phải nộp là thời điểm UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên.

- Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất là toàn bộ diện tích đất sử dụng xây dựng nhà và công trình phụ trợ để bán và cho thuê, trừ diện tích đất sử dụng cho mục đích công cộng theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Giá thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao theo quy định tại Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP nêu trên.

- Số tiền sử dụng đất còn phải nộp bằng tổng số tiền sử dụng đất phải nộp của toàn bộ dự án, trừ đi tiền thuê đất do Công ty cổ phần Đầu tư, xuất nhập khẩu Da Giày Hà Nội nhận nợ với Nhà nước Việt Nam để góp vốn liên doanh theo quy định tại Khoản 2, Điều 81, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

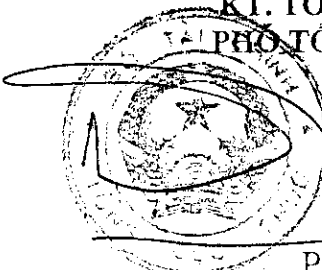
- Thời hạn sử dụng đất: Đối với người mua nhà gắn với đất ở thì thời hạn sử dụng là ổn định lâu dài; đối với diện tích đất thuê dùng để xây dựng nhà để kinh doanh, cho thuê thì thời hạn sử dụng đất là 70 năm (Điều 32, Nghị định số Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nêu trên).

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP. Hà Nội;
- Vụ Pháp chế;
- Ban PC, HT, TTTĐ;
- Lưu: VT, CS (3b)

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
TẠI PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương