

Số: **4569** /TCT-CS
V/v điều chỉnh đơn giá thuê đất.

Hà Nội, ngày **4** tháng 11 năm 2015

Kính gửi: Công ty CP XNK Lâm Nông sản Sài Gòn.

Trả lời Công văn số 63/CT-KTTC-CV ngày 22/6/2015 của Công ty CP XNK Lâm Nông sản Sài Gòn về áp dụng nguyên tắc điều chỉnh đơn giá đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2, Điều 7 Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần quy định: *"2. Công ty cổ phần được chủ động sử dụng toàn bộ tài sản, tiền vốn đã cổ phần hoá để tổ chức sản xuất kinh doanh; kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của doanh nghiệp nhà nước trước khi cổ phần hoá và có các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật."*

- Tại khoản 7, Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, quy định: *"2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01/01/2006 nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất thì việc xác định lại đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:*

a) Dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê thì được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đã ghi trong Giấy phép đầu tư; Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất.

b) Dự án đầu tư không thuộc quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê theo quy định tại Điều 5a, Điều 5, Điều 6 Nghị định này".

- Tại Điều 5 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/1/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"1a. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01/01/2006 trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì việc xác định lại đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

1.1. Dự án đầu tư có quyết định thuê đất, đã bàn giao đất để sử dụng trước ngày 01/01/2006 và trả tiền thuê đất hàng năm được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất đã ghi trong Giấy phép đầu tư, Quyết định cho

thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho nhà đầu tư hoặc Hợp đồng thuê đất ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền với bên thuê đất như sau:

Đối với dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất được cấp (được ký kết) theo quy định của Luật Đầu tư nước ngoài, Luật Đầu tư trong nước và pháp luật có liên quan có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê theo các quy định về đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước của Bộ Tài chính (Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30/12/1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/02/1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30/12/1995) thì được:

a. Tiếp tục thực hiện đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất nếu chưa đủ thời hạn ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định 05 năm thì thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đã ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất.

b. Trình tự, thủ tục điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và hướng dẫn tại điểm 2 Mục I Phần D Thông tư số 120/2005/TT-BTC.

1.2. Các trường hợp khác không thuộc đối tượng có điều kiện quy định tại điểm 1.1 trên đây gồm: dự án đang trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà tại Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất được cấp (được ký kết) không quy định đơn giá thuê và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất, nếu đang trong thời hạn ổn định tiền thuê đất không thực hiện điều chỉnh; hết thời hạn ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê mặt nước theo quy định tại Điều 5 Nghị định 142/2005/NĐ-CP, đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 5a Nghị định 142/2005/NĐ-CP (được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) và hướng dẫn tại Điều 1, Điều 4 Thông tư này.

1b. Trường hợp đã thực hiện điều chỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện theo mức đã điều chỉnh đến hết thời gian ổn định. Hết thời gian ổn định thì thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này."

Căn cứ các quy định nêu trên, nếu Công ty CP XNK Lâm Nông sản Sài Gòn (trước đây là doanh nghiệp nhà nước-Công ty XNK Lâm nông sản Sài Gòn) được UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058/1AQSDĐ/2487/UB ngày 04/8/2000 và ký Hợp đồng thuê đất số 9003 ngày 29/6/2000 với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có quy định cụ thể thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất, với thời hạn ổn định tối thiểu 5 năm và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

Đến năm 2003, sau khi chuyển thành Công ty cổ phần, UBND thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 4484/QĐ-UB ngày 13/9/2004 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058/1AQSDĐ/2487/UB ngày 04/8/2000 cấp cho

Công ty XNK Lâm Nông sản Sài Gòn để chuyển sang Công ty CP XNK Lâm Nông sản Sài Gòn tiếp tục thuê đất, với thời hạn thuê từ ngày 10/10/2003 đến hết ngày 01/01/2046; và giao Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng với Công ty CP XNK Lâm nông sản Sài Gòn; giao Cục Thuế chiết tính và thu tiền thuê đất theo quy định.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất từ trước ngày 01/1/2006, Công ty chưa được điều chỉnh lại đơn giá thuê đất. Đến ngày 14/5/2013, Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh mới ban hành văn bản xác định đơn giá thuê đất tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ tại theo quy định tại khoản 2, Điều 7 Nghị định số 64/2002/NĐ-CP; khoản 7, Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và hướng dẫn tại Điều 5 Thông tư số 94/2011/TT-BTC nêu trên, theo đó căn cứ từng thời kỳ nhưng vẫn đảm bảo kế thừa nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất ghi trên Hợp đồng thuê đất số 9003 ngày 29/6/2000, tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó. Trường hợp tại Quyết định số 4907/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 của UBND TP về thu hồi đất và điều chỉnh Quyết định số 4484/QĐ-UB ngày 13/9/2004, theo đó thu hồi một phần diện tích 4.308,5 m² để xây trường học, 10.904,1 m² quy hoạch làm lộ giới, còn lại cho thuê 6.924 m² làm siêu thị (đất dịch vụ), 2.240 m² làm văn phòng Công ty; và giao Sở Tài chính xác định lại đơn giá thuê đất thì đơn giá thuê đất được xác định theo quy định của Nghị định số 121/2010/NĐ-CP, tính từ ngày 24/9/2012 và ổn định kỳ 5 năm, hết thời gian ổn định được xác định lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác định lại. Trường hợp đơn giá này cao hơn đơn giá thuê đất xác định theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì có văn bản báo cáo cơ quan thuế trực tiếp để điều chỉnh lại đơn giá theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

Đề nghị Công ty liên hệ với Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh và cung cấp các tài liệu liên quan đến quá trình khai, nộp tiền thuê đất qua các thời kỳ để được xem xét, báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết việc điều chỉnh đơn giá thuê đất tính tiền thuê đất theo thực tế sử dụng đất thuê của Công ty./.

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- Vụ PC; QLCS; CST;
- Cục Thuế TP Hồ Chí Minh;
- Vụ PC;
- Lưu: VT, CS (3b).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Đào Anh Tuấn