

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: *4937* /TCT-CS
V/v giải đáp chính sách thu
tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày *23* tháng *11* năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận.

Trả lời Công văn số 4183/CT-QLTĐ ngày 07/08/2015 của Cục Thuế tỉnh Bình Thuận về vướng mắc điều chỉnh giá thuê đất các dự án có vốn đầu tư nước ngoài, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Khoản 1, Điều 4 quy định:

"Điều 4. Đơn giá thuê đất

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá

Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1%, riêng đối với:

- Đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối đa không quá 3%.

- Đất thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật, căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 0,5%.

Mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Giá đất để tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này."

+ Khoản 2 và điểm a Khoản 7 Điều 15 quy định:

"Điều 15. Áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

"2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Trường hợp đơn giá thuê đất của thời gian ổn định đơn giá mà cao hơn đơn giá quy định tại Nghị định này thì được điều chỉnh đơn giá theo Nghị định này kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015."

7. Đối với các dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành 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 có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất 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 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995):

a) Trường hợp chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ được tiếp tục thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất tương ứng với mỗi chu kỳ điều chỉnh theo mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất đã ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất."

Theo hồ sơ đính kèm thì Công ty liên doanh du lịch sinh thái Kê Gà (Công ty) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất để thực hiện Dự án du lịch sinh thái Kê Gà (Dự án) theo Quyết định số 4868/QĐ-CT.UBBT ngày 22/11/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận, tại Giấy phép đầu tư số 26/GP-BT ngày 25/6/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận có quy định nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất sau mỗi chu kỳ ổn định 05 năm.

Căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ kèm theo, trường hợp Công ty được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất để thực hiện Dự án mà đến ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ có hiệu lực thi hành chưa được điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (nêu trên) thì Công ty được áp dụng quy định điều chỉnh đơn giá thuê đất cho mỗi chu kỳ tiếp theo mức tỷ lệ (%) quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư số 26/GP-BT nêu trên;

Kể từ ngày 01/01/2015, nếu đơn giá thuê đất đối với diện tích đất thực hiện Dự án của Công ty đã được xác định theo Giấy phép đầu tư số 26/GP-BT

cao hơn đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại Khoản 1, Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì Công ty được điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bình Thuận được biết./. ✎

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC (BTC);
- Cục QLCS (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b). *hu*

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



Trần Anh Tuấn