

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 5025/TCT-CS
V/v giải đáp chính
sách tiền sử dụng đất.

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm 2020

Kính gửi:

- Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp;
- Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I.
(Đ/c: QL80, CCN Vàm Cống, An Thạnh, Bình Thành, Lấp Vò, Đồng Tháp)

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 420/2020/CV-IDI ngày 16/09/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I về chính sách tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

“10. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 khi chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì xử lý như sau:

a) Đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Trường hợp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với dự án sau chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.

b) Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người chuyển nhượng phải nộp đủ số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.”

- Tại khoản 1 Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 16. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất

Căn cứ hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất nhận được từ tổ chức kinh tế hoặc từ cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, trong thời hạn 15 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định và ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm bằng (=) diện tích phải nộp tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất; đồng thời tại Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất ghi rõ nội dung: “Trường hợp tổ chức kinh tế chuyên nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại Quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng”

Căn cứ quy định nêu trên trường hợp tổ chức kinh tế được nhà nước miễn giảm tiền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 khi chuyển nhượng dự án từ ngày 01/7/2014 trở về sau thì thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

Đề nghị Cục Thuế phối hợp với cơ quan chức năng tại địa phương để xác định việc chuyển nhượng của công ty là trường hợp chuyển nhượng dự án hay là chuyển nhượng quyền sử dụng đất? việc chuyển nhượng nêu trên của Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I có phù hợp với quy định của pháp luật hay không? trên cơ sở đó thực hiện việc miễn, giảm, thu hồi ưu đãi miễn giảm tiền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế và Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ PC, Vụ CST (BTC);
- Vụ PC - TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

6

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



Hoàng Thị Hà Giang