

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 5154/TCT-CS
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Gia Lai

Trả lời công văn số 2043/CTGLA-HKDCN ngày 23/10/2023 của Cục Thuế tỉnh Gia Lai về vướng mắc chính sách thu tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Pháp luật về thu tiền thuê đất đã có quy định cụ thể về đối tượng thu tiền thuê đất, thời điểm tính thu tiền thuê đất và phương pháp tính thu tiền thuê đất. Về hướng dẫn xử lý đối với khoản nợ tiền thuê đất phát sinh khi Công ty TNHH MTV Cà phê Gia Lai chuyển thành Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai và thu tiền thuê đất đối với khoảng thời gian từ thời điểm Công ty TNHH MTV Cà phê Gia Lai chính thức chuyển thành Công ty cổ phần đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất đối với Công ty TNHH MTV Cà phê Gia Lai, Tổng cục Thuế đã có công văn số 3727/TCT-CS ngày 27/9/2021 trả lời Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai và công văn số 1715/TCT-CS ngày 12/5/2023 trả lời Cục Thuế tỉnh Gia Lai (bản photocopy công văn số 3727/TCT-CS và công văn số 1715/TCT-CS kèm theo).

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Gia Lai căn cứ quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, nghiên cứu công văn số 3727/TCT-CS ngày 27/9/2021, công văn số 1715/TCT-CS ngày 12/5/2023 của Tổng cục Thuế nêu trên và căn cứ ý kiến của Cục Quy hoạch và Phát triển Tài nguyên - Bộ Tài nguyên và Môi trường nêu tại công văn số 1612/QHPTTND-PPTTND ngày 04/8/2023 về xác định thời điểm chấm dứt việc sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê Gia Lai và hồ sơ cụ thể để xử lý thu tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Gia Lai biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục QLCS, Cục Tài chính DN (BTC);
- Cục Quản lý, giám sát Chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.



Lưu Đức Huy



**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 1745/TCT-CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 12 tháng 5 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Gia Lai

Trả lời công văn số 312/CTGLA-HKDCN ngày 27/02/2023 của Cục Thuế tỉnh Gia Lai về thực hiện Thông báo Kết luận của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về xử lý nợ tiền thuê đất sau cổ phần hóa của Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 53, Khoản 2 và Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội;

- Căn cứ Khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ quy định trên, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất đến thời điểm chấm dứt việc sử dụng đất thuê theo pháp luật đất đai (Nhà nước sẽ thực hiện thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo quy định của pháp luật).

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Gia Lai báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai có văn bản trao đổi với Bộ Tài nguyên và Môi trường (Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, có thẩm quyền hướng dẫn về thu hồi đất, bồi thường, tái định cư) để được hướng dẫn cụ thể về thời điểm chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Cà phê Gia Lai và việc thu hồi đất đối với trường hợp này. Căn cứ ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai thực hiện thu hồi đất và chỉ đạo cơ quan chức năng của địa phương tính thu tiền thuê đất đối với Công ty TNHH MTV Cà phê Gia Lai theo đúng quy định của pháp luật

Đối với diện tích thu hồi của Công ty TNHH MTV Cà phê Gia Lai giao cho doanh nghiệp cổ phần hóa (Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai) thuê thì cơ quan chức năng của địa phương thực hiện tính thu tiền thuê đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm có quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Gia Lai biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ CST, Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS.

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. BỘ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ T. TRƯỞNG**



Hoàng Thị Hà Giang

Số: *3727*/TCT-CS
V/v: Tiền thuê đất

Hà Nội, ngày *27* tháng *9* năm 2021

Kính gửi: Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai
(Địa chỉ: Số 97 đường Phạm Văn Đồng/ Yết Kiêu, phường Thống Nhất, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai)

Trả lời công văn số 65/ĐKN-FGL ngày 7/9/2020 của Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai đề nghị hướng dẫn về tiền thuê đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

*** Quy định về xử lý tài chính đối với khoản nợ tiền thuê đất phát sinh khi doanh nghiệp nhà nước chuyển thành công ty cổ phần:**

- Tại Khoản 2 và Khoản 3, Điều 10; Khoản 3, Khoản 4 và Khoản 5 Điều 21; Điểm h và Điểm i, Khoản 2 Điều 45 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần quy định:

“Điều 10. Nguyên tắc kế thừa quyền và nghĩa vụ của công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước

2. Doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có liên quan kiểm tra, xử lý những vấn đề về tài chính để xác định giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần.

3. Công ty cổ phần được sử dụng toàn bộ tài sản, nguồn vốn đã nhận bàn giao để tổ chức sản xuất, kinh doanh; kế thừa toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ, gồm cả nợ thuế, hợp đồng lao động và các nghĩa vụ khác của doanh nghiệp cổ phần hóa.

Điều 21. Xử lý tài chính ở thời điểm doanh nghiệp chính thức chuyển thành công ty cổ phần

3. Trong thời gian 90 ngày kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần lần đầu, doanh nghiệp cổ phần hóa phải hoàn thành các công việc sau:

a) Lập báo cáo tài chính tại thời điểm đăng ký doanh nghiệp cổ phần lần đầu;

b) Thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính;

c) Quyết toán thuế và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước với cơ quan thuế;

d) Sau khi hoàn thành các quy định tại điểm a, b và c khoản này, doanh nghiệp cổ phần hóa đề nghị cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần và quyết toán: tiền thu về cổ phần hóa, chi trả chế độ cho người lao động dôi dư, chi phí cổ phần hóa theo quy định.

4. Trong thời gian 60 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị phê duyệt giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần của doanh nghiệp, cơ quan đại diện chủ sở hữu có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có liên quan thực hiện kiểm tra, xử lý các tồn tại tài chính của doanh nghiệp và ban hành quyết định phê duyệt quyết toán tài chính, quyết toán tiền thu từ cổ phần hóa, quyết toán chi phí cổ phần hóa, quyết toán kinh phí hỗ trợ cho người lao động dôi dư và quyết định công bố giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại thời điểm doanh nghiệp cổ phần hóa chính thức chuyển thành công ty cổ phần, xác định số phải nộp bổ sung theo quy định về Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp (nếu có).

5. Căn cứ quyết định phê duyệt của cơ quan đại diện chủ sở hữu, doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm lập lại báo cáo tài chính tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần lần đầu làm căn cứ bàn giao sang công ty cổ phần.

Việc lập lại báo cáo tài chính để bàn giao sang công ty cổ phần dựa trên cơ sở thực hiện điều chỉnh theo các nội dung xử lý tài chính quy định tại Nghị định này, quyết toán tiền thu từ cổ phần hóa, quyết toán chi phí cổ phần hóa, quyết toán kinh phí hỗ trợ cho người lao động dôi dư, quyết định công bố giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại thời điểm doanh nghiệp cổ phần hóa chính thức chuyển thành công ty cổ phần (không điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại).

Điều 45. Quyền hạn và trách nhiệm trong tổ chức thực hiện cổ phần hóa

2. Cơ quan đại diện chủ sở hữu căn cứ danh mục doanh nghiệp thuộc diện cổ phần hóa đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt:

h) Trong thời hạn quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định này, cơ quan đại diện chủ sở hữu phối hợp với các cơ quan liên quan quyết định phê duyệt quyết toán tài chính; quyết toán chi phí cổ phần hóa; quyết toán kinh phí hỗ trợ cho người lao động dôi dư; quyết toán số tiền thu từ cổ phần hóa và quyết định công bố giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại thời điểm công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu (bao gồm cả các đơn vị quy định tại điểm b khoản 1 Điều này).

i) Giải quyết những vướng mắc, khiếu nại, tố cáo tại các doanh nghiệp cổ phần hóa theo thẩm quyền đúng quy định của pháp luật hiện hành.”

- Tại Điều 55 Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006, nay là Điều 68 Luật quản lý số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội quy định:

“Điều 68. Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trong trường hợp tổ chức lại doanh nghiệp

...3. Doanh nghiệp được chuyển đổi loại hình doanh nghiệp có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trước khi chuyển đổi; trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thì doanh nghiệp chuyển đổi có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế.

4. Việc tổ chức lại doanh nghiệp không làm thay đổi thời hạn nộp thuế của doanh nghiệp được tổ chức lại. Trường hợp doanh nghiệp được tổ chức lại hoặc các doanh nghiệp thành lập mới không nộp thuế đầy đủ theo thời hạn nộp thuế đã quy định thì bị xử phạt theo quy định của pháp luật.”

*** Về xác định diện tích tính thu tiền thuê đất:**

- Tại Khoản 2 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 25. Trách nhiệm của các cơ quan, người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và công vụ hàng không

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.”

Căn cứ quy định trên:

- Về xử lý đối với khoản nợ tiền thuê đất phát sinh khi doanh nghiệp nhà nước chuyển thành công ty cổ phần:

Đề nghị Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai chỉ đạo các đơn vị liên quan khẩn trương thực hiện, hoàn tất quá trình cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Gia Lai theo đúng quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ nêu trên. Đối với các khoản nợ thuế (trong đó có khoản nợ tiền thuê đất), Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai chịu trách nhiệm về các khoản nợ của doanh nghiệp cổ phần hóa (là Công ty TNHH MTV Cà phê Gia Lai) theo đúng quy định tại Khoản 3 Điều 10 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP và pháp luật về quản lý thuế.

- Về xác định diện tích tính thu tiền thuê đất:

Pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 không có quy định tính tiền thuê đất theo diện tích quy định tại quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa doanh nghiệp như đề xuất của Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai. Theo quy định thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm xác định diện tích phải nộp tiền thuê đất làm căn cứ để cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất phải nộp của người thuê đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường xác định diện tích phải nộp tiền thuê đất của Công ty trong từng thời kỳ làm cơ sở để cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất phải nộp theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty Cổ phần Cà phê Gia Lai biết. / *lyho*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Vũ Xuân Bách (để báo cáo);
- Cục Thuế tỉnh Gia Lai;
- Cục QLCS, Cục TCDN (BTC);
- Vụ CST, Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS.

g

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Hoàng Thị Hà Giang