

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: ~~546~~9/TCT-CS
V/v giải đáp chính
sách tiền thuê đất.

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2023

Kính gửi: Công ty cổ phần hạ tầng và bất động sản Việt Nam.
(Đ/c: số 6 phố Nguyễn Công Hoan, P. Ngọc Khánh, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội)

Trả lời công văn số 01/CV/VIID ngày 23/10/2023 của Công ty cổ phần hạ tầng và bất động sản Việt Nam về khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ vào tiền thuê đất phải nộp, tiền sử dụng đất phải nộp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Liên quan đến vấn đề này, Bộ Tài chính đã có công văn số 15998/BTC-QLCS ngày 24/11/2017 trả lời UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phân bổ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với các dự án đầu tư có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (bản photocopy kèm theo). Đề nghị Công ty thực hiện đúng quy định của pháp luật và hướng dẫn nêu tại công văn số 15998/BTC-QLCS ngày 24/11/2017 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty cổ phần hạ tầng và bất động sản Việt Nam được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Website TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

(2/4)

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



Lưu Đức Huy

BỘ TÀI CHÍNH

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

Số 1591/BTC-QLCS

Hà Nội, ngày 24 tháng 11 năm 2017

V/v phân bổ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với các dự án đầu tư có hình thức sử dụng đất hỗn hợp

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

Bộ Tài chính nhận được Công văn số 6133/UBND-KT ngày 05/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc phân bổ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với các dự án đầu tư có hình thức sử dụng đất hỗn hợp; Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Theo quy định tại Điều 53, Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 thì việc giao đất, cho thuê đất chỉ thực hiện khi đất đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng và thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 9/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

3. Bổ sung khoản 4, khoản 5, khoản 6, khoản 7 vào Điều 13 như sau:

... 4. Trường hợp dự án đầu tư được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá mà có hình thức sử dụng đất hỗn hợp: Giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được tính theo từng loại diện tích và được phân bổ đều tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng vào các phần diện tích đất tương ứng

... 7. Việc xác định và khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều này được thực hiện tại thời điểm có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai".

- Tại Điều 2 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số



45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 2. Bổ sung Khoản 4 vào Điều 11

4. Trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2013) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án”.

- Tại khoản 2 Điều 3 và khoản 5 Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của 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 3. Bổ sung Khoản 4, Khoản 4a vào Điều 6

2. Bổ sung Khoản 4a vào Điều 6 như sau:

4a. Trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2013) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án”.

... Điều 8. Bổ sung Khoản 7, Khoản 8, Khoản 9, Khoản 10, Khoản 11, Khoản 12, Khoản 13, Khoản 14, Khoản 15 vào Điều 17

... 5. Bổ sung Khoản 11 như sau:

11. Trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2003) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền



phê duyệt từ ngày 01 tháng 10 năm 2009 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ nhưng chưa được khấu trừ và chưa tính vào chi phí sản xuất kinh doanh thì được khấu trừ theo quy định tại Khoản 4 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) và Khoản 4a Điều 6 Thông tư này”.

Căn cứ các quy định nêu trên:

- Trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt từ ngày 01/10/2009 đến trước ngày 01/7/2014 theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ nhưng chưa được khấu trừ và chưa tính vào chi phí sản xuất kinh doanh thì được khấu trừ theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ và khoản 5 Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

- Trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ, Điều 2 Thông tư số 332/2016/TT-BTC và khoản 2 Điều 3 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Do vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi chỉ đạo cơ quan chức năng của Tỉnh căn cứ hồ sơ cụ thể để xử lý cho phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Bộ Tài chính trả lời đề Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi biết, thực hiện theo quy định./

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- Tổng cục Thuế;
- Các Vụ: CST, PC;
- Lưu: VT, QLCS (09b).



Huỳnh Quang Hải