

Số: 5348/TCT- CS
V/v chính sách thu tiền
thuê đất

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk

Trả lời công văn số 2830/CT-THNVDT ngày 13/09/2016 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về chính sách thu tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 4. Đơn giá thuê đất

4. Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại....

5. Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên, xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại.”

- Tại khoản 1 Điều 7 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hướng dẫn:

“ Điều 7. Trình tự, thủ tục xác định đơn giá thuê đất và thu nộp tiền thuê đất

1. Đối với trường hợp cho thuê đất mới

a) Căn cứ quyết định cho thuê đất, hồ sơ địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất như sau:

- Trường hợp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất cho kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên để thông báo bằng văn bản cho người thuê đất và chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường làm căn cứ ghi vào hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất của chu kỳ ổn định đầu tiên để thông báo bằng văn bản cho người thuê đất và chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm căn cứ ghi vào hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.

b) Căn cứ vào đơn giá thuê đất xác định tại Điểm a Khoản này và diện tích phải nộp tiền thuê đất; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất do cơ quan tài chính xác định và chuyển đến (nếu có), cơ quan thuế xác định và ban hành Thông báo số tiền thuê đất phải nộp và mở sổ theo dõi việc thu, nộp tiền thuê đất”

Căn cứ hướng dẫn nêu trên, cơ quan thuế căn cứ đơn giá thuê đất và diện tích phải nộp tiền thuê đất, số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng do cơ quan tài chính xác định và chuyển đến để xác định và ban hành Thông báo số tiền thuê đất phải nộp và mở sổ theo dõi việc thu, nộp tiền thuê đất. Trường hợp chưa có Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của UBND tỉnh nên chưa có cơ sở xác định đơn giá thuê đất và tạm lập bộ thu tiền thuê đất thì đề nghị

Cục Thuế phối hợp cơ quan chức năng báo cáo UBND cấp tỉnh ban hành Quyết định giá đất cụ thể để cơ quan thuế thực hiện theo đúng quy định khoản 1 Điều 7 Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk biết./.

Nơi nhận:

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

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



Cao Anh Tuấn

www.LuatVietnam.vn