

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: ~~5510~~ /TCT-CS
V/v thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2016

Kính gửi: Công ty cổ phần Miền Đông.

Trả lời Công văn số 103/2016/MDC-TCT ngày 15/8/2016 của Công ty cổ phần Miền Đông kiến nghị xem xét thu tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1, Điều 1 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất. Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10/12/2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;”

- Tại Điều 60 Luật Đất đai năm 2013 quy định về xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành:

“1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành và nộp tiền thuê đất.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.”

- Tại khoản 1, Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định: trường hợp đã trả tiền sử dụng đất thì không phải chuyển sang thuê đất, cụ thể: “1. Tổ chức kinh tế... thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu

lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại, không phải chuyển sang thuê đất.

- Tại khoản 1, Điều 19 Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần quy định:

"1. Đối với diện tích đất doanh nghiệp cổ phần hoá đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng trụ sở, văn phòng giao dịch; xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh; đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối (kể cả đất đã được Nhà nước giao có thu hoặc không thu tiền sử dụng đất) thì doanh nghiệp cổ phần hoá được quyền lựa chọn hình thức thuê đất hoặc giao đất theo quy định của Luật Đất đai.

a) Trường hợp doanh nghiệp cổ phần hoá lựa chọn hình thức thuê đất thì không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá;

b) Trường hợp doanh nghiệp cổ phần hoá lựa chọn hình thức giao đất thì phải tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá. Giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá là giá do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm theo quy định của Chính phủ. Trình tự và thủ tục giao đất, nộp tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về đất đai."

- Tại khoản 6, Điều 1 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần quy định: "1. Doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất do Nhà nước giao hoặc cho thuê mà thực hiện cổ phần hoá thì doanh nghiệp cổ phần hoá được quyền lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất".

- Tại khoản 1, Điều 2 Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần quy định: "1. Đối với các doanh nghiệp đã hoàn thành việc cổ phần hóa hoặc đang thực hiện cổ phần hóa (đã xác định xong và được cấp có thẩm quyền công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện giao đất, thuê đất và tính giá trị quyền sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt, không thực hiện điều chỉnh theo các quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 31 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định này."

Căn cứ các quy định nêu trên, để được xem xét giải quyết về nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, đối với thửa đất được UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 19/6/2015 cho Công ty cổ phần Miền Đông thuê đất tại số 83/28 đường Đinh Bộ Lĩnh, phường 26, quận Bình Thạnh sử dụng làm văn phòng, với hình thức thuê đất, trả tiền một lần cho cả thời gian thuê,

Tổng cục Thuế đề nghị Công ty báo cáo UBND thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết trên cơ sở hồ sơ cụ thể về việc sử dụng đất theo quy định.

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty được biết./. *th*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC (BTC), QLCS, CST;
- Vụ PC-TCT;
- Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, CS (3b)-AQ .

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



Hồng Thị Hà Giang