

Số: 606 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2015

V/v khấu trừ tiền bồi thường,
hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất, tiền
thuê đất phải nộp.

Kính gửi: Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xây dựng
kinh doanh nhà Vạn Thái.

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 105/CV-VT ngày 23/01/2015 của Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xây dựng kinh doanh nhà Vạn Thái về vướng mắc khấu trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thuê đất phải nộp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng do nhà đầu tư ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp:

- Tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định: “1. Nhà nước tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này được tính vào vốn đầu tư của dự án;

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của Nghị định này và được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;...”

- Tại khoản 1, Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về 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 sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP quy định: “b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đã ứng trước tiền để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thì được trừ số tiền đã bồi thường về đất, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước; mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp”.

- Tại khoản 1, Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quy định: “1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước

giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp."

- Tại khoản 2, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất xử lý một số vấn đề tồn tại khi Nghị định này có hiệu lực thi hành quy định: 2. Sửa đổi khoản 4 Điều 5 về thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất như sau:

"4. Trường hợp người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp."

Số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã phê duyệt còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án"

- Tại khoản 1, Điều 3 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP quy định xử lý một số vấn đề tồn tại khi Nghị định này có hiệu lực thi hành, quy định: "1. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày 01/10/2009 thì được trừ chi phí bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất phải nộp, mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp."

Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ."

- Tại khoản 2, Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định: "2. Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá và 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 trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án."

hợp tổ chức kinh tế thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thì hành thì tiếp tục được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành phù hợp với từng thời kỳ.”

- Tại khoản 2, Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định: “ 2. Đối với trường hợp thuộc đối tượng thuê đất không thông qua hình thức đấu giá và người được nhà nước cho thuê đất 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 trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.”

- Tại khoản 11, Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định: “11. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 nhưng chưa khấu trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì tiếp tục được khấu trừ số tiền còn lại đã được cơ quan có thẩm quyền xác định và được quy đổi ra số năm, tháng tương ứng phải nộp tiền thuê đất và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.”

Căn cứ các quy định nêu trên, nếu Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xây dựng kinh doanh nhà Vạn Thái được UBND thành phố chấp thuận thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu Công viên văn hoá- du lịch- thể thao, gồm 2 phần nêu trên. Công ty CP đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thuộc dự án đầu tư, thì được nhà nước hoàn trả theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bằng cách khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án, nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của toàn bộ dự án đầu tư; Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án; cụ thể như sau:

- Trường hợp Công ty ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP nêu trên, thì được trừ chi phí bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất phải nộp.

- Trường hợp Công ty ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP

thì được trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất phải nộp.

Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng do Công ty ứng trước, trong các trường hợp nêu trên được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp tương ứng với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án, nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của toàn bộ dự án.

2) Về gia hạn nộp tiền sử dụng đất:

Tại tiết c, điểm 1, Mục II Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02/01/2014 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014, quy định: “c) Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan, địa phương:

... Các chủ đầu tư dự án bất động sản được Nhà nước giao đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất do có khó khăn về tài chính, chưa được gia hạn nộp tiền sử dụng đất và chưa bán được hàng thì được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ thanh toán tiền bán hàng trong thời gian tối đa 24 tháng kể từ ngày phải nộp tiền sử dụng đất theo thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trên cơ sở khả năng cân đối ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định thời gian được gia hạn nộp tiền sử dụng đất cụ thể cho từng dự án sau khi báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Xem xét gia hạn thời hạn nộp tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với hộ gia đình, cá nhân.”

- Tại khoản 1, khoản 2, Điều 1 Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 22/4/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02/01/2014 của Chính phủ quy định: “Điều 1. Đối tượng áp dụng:

1. Các chủ đầu tư dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư đã được bàn giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua; dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng công trình có nhiều mục đích sử dụng khác nhau trong đó có mục đích xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản chưa nộp tiền sử dụng đất thì được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 01/NQ-CP nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư này ...

2. Dự án bất động sản chưa nộp tiền sử dụng đất được xác định là dự án mà chủ đầu tư chưa hoàn thành việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước (bao gồm cả trường hợp mới nộp được một phần vào ngân sách nhà nước) theo thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) theo quy định của pháp luật.”.

Căn cứ quy định nêu trên, việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ thanh toán tiền bán hàng được thực hiện đối với chủ đầu tư dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà có mục đích xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; đề nghị Công ty báo cáo Ủy ban nhân

dân cấp thành phố Hồ Chí Minh để được chỉ đạo các cơ quan chức năng giải quyết gia hạn tiền sử dụng đất theo quy định.

Trên đây là ý kiến trả lời chính sách về nguyên tắc. Đề nghị đơn vị hoàn thiện hồ sơ và liên hệ với các cơ quan chức năng ở địa phương để được hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Tổng cục thuế trả lời đề Công ty được biết./. *✱*

Nơi nhận: *kh*

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

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



Cao Anh Tuấn