

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: ~~1650~~/TCT-CS  
V/v giải đáp chính sách tiền thuê đất.

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Phú Thọ.

Trả lời công văn số 1531/CTPTH-QLHKD ngày 22/08/2022 của Cục Thuế tỉnh Phú Thọ về khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ vào tiền thuê đất phải nộp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ quy định Luật Đất đai năm 2013:

+ Tại điểm b, khoản 1 Điều 118 quy định:

*“Điều 118. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất*

*1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:*

*b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;”*

+ Tại khoản 1 Điều 119 quy định:

*“Điều 119. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất*

*1. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:*

*a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;*

*b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;*

*c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”*

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

+ Tại khoản 2 Điều 13 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*

*duyet 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 1 Điều 25 quy định:

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

*1. Cơ quan tài chính:*

*c) Chủ trì xác định các khoản được trừ vào số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.”*

- Tại khoản 3 Điều 6 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 như sau:

*“3. Trường hợp 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 phê duyệt.*

*Trường hợp số tiền ứng trước về bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vượt quá tiền thuê đất phải nộp thì chỉ được trừ bằng tiền thuê đất phải nộp; số còn lại được tính vào vốn đầu tư của dự án.*

*Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi theo chính sách và giá đất tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm”*

Căn cứ quy định nêu trên, nhà nước cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê và điều kiện để được đấu giá quyền sử dụng đất để chuyển nhượng hoặc cho thuê, điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất là đất đã được giải phóng mặt bằng. Đề nghị Cục Thuế tỉnh Phú Thọ phối hợp với cơ quan chức năng tại địa phương báo cáo UBND tỉnh rà soát việc cho công ty cổ phần xây dựng Đức Anh thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng có phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 118, khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013 hay không? Trường hợp có phát sinh vướng mắc báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện.

Trường hợp dự án thuộc đối tượng cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo đúng quy định tại Luật Đất đai năm 2013 thì việc khấu trừ tiền bồi

thường, giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Sở Tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 13 và khoản 1 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

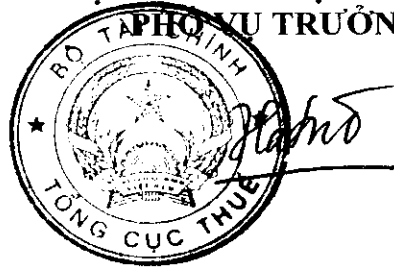
Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Phú Thọ được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (đề b/c);
- Cục QLCS, Vụ CST-BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

*6 NTV*

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



**Hoàng Thị Hà Giang**