

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng.

Trả lời công văn số 918/CTĐAN-HKDCN ngày 25/2/2022 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng về xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thời hạn nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê do điều chỉnh quy hoạch

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

Đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm tăng diện tích thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (diện tích trước điều chỉnh là 1.000 m² đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, diện tích sau điều chỉnh là 2.500m²) và có phát sinh tiền thuê đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thì thời hạn nộp tiền thuê đất một lần phát sinh do điều chỉnh quy hoạch áp dụng theo thời hạn khai điều chỉnh quy định tại điểm b.2 khoản 3 Điều 18 Nghị định 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Về việc bù trừ tiền sử dụng đất và tiền thuê đất phát sinh do điều chỉnh quy hoạch của một dự án

Căn cứ khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất khi có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

Căn cứ khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP sửa đổi khoản 6 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất khi có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

Căn cứ khoản 1.2 Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014;

Căn cứ khoản 5, khoản 7 Điều 5 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014.

Căn cứ các quy định trên, về nguyên tắc pháp luật hiện hành đã có quy định cho trường hợp người thuê đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất nhưng do yêu cầu quản lý của Nhà nước mà phải điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) dẫn đến giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền

thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tổ chức được hoàn trả chênh lệch giữa tiền thuê đất xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch.

Qua rà soát, hiện nay pháp luật chưa có quy định về việc hoàn trả hoặc bù trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (xác định theo quy hoạch trước khi điều chỉnh). Vì vậy, đề xuất Cục Thuế thành phố Đà Nẵng tại công văn số 918/CTDAN-HKDCN ngày 25/2/2022 nêu trên là không có cơ sở thực hiện.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Đà Nẵng căn cứ hồ sơ để xem xét và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế thành phố Đà Nẵng được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Vũ Xuân Bách (để báo cáo);
- Vụ CST, Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS. 6

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



Hoàng Thị Hà Giang