

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 2332/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 09 tháng 6 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trả lời Công văn số 9098/CTBRV-HKDCN ngày 04/10/2022 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về xác định nghĩa vụ tài chính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 129 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định:

“Điều 129. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Hợp đồng thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra; đối với trường hợp đủ điều kiện thì làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Tại khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“15. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất thì xử lý như sau:

...b) Trường hợp tiền thuê đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền thuê đất phải nộp thì Ủy ban nhân dân cấp

tính căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương chỉ đạo xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật, số tiền xác định phải nộp thêm (nếu có) được thông báo để tổ chức kinh tế nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước và không phải nộp tiền chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền thuê đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, tổ chức kinh tế được tiếp tục nộp theo số đã thông báo; trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và phải nộp tiền chậm nộp như đối với trường hợp quy định tại điểm a Khoản này”.

- Tại điểm b, khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 20. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

b) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương chỉ đạo xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật, số tiền xác định phải nộp thêm (nếu có) được thông báo để tổ chức kinh tế nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước và không phải nộp tiền chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, tổ chức kinh tế được tiếp tục thực hiện nộp theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và phải nộp tiền chậm nộp như đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này.”

- Tại Điều 8 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 Bộ Tài chính hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 45/2014/TT-BTC ngày 11/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

“8. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, b và đ khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP...”

Căn cứ quy định nêu trên, pháp luật đất đai từng thời kỳ và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có quy định cụ thể về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển hình thức sử dụng đất. Hiện nay, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có quy định chuyển tiếp các trường hợp được nhà nước cho thuê đất, giao đất theo pháp luật đất đai năm 1993, năm 2003 mà đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu báo cáo UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chỉ đạo các cơ quan chức năng tại địa phương rà soát lại hồ sơ thực tế: (i) việc cho thuê đất, chuyên hình thức sử dụng đất, (ii) việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ việc quản lý, sử dụng khu đất của Công ty Trung Sơn và xem xét, quyết định có tiếp tục cho Công ty thuê đất nữa không? Trường hợp Công ty được tiếp tục thuê đất thì đối chiếu với quy định của pháp luật từng thời kỳ để thực hiện việc xác định và thu nộp nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng chế độ quy định tại thời điểm quyết định lại việc cho thuê, tránh thất thu NSNN.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ CST, Vụ PC-BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (03b) *7*

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



Hoàng Thị Hà Giang