

Số: 3349 /TCT-TS  
V/v chính sách thu về đất đai

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2005

Kính gửi: Công ty dịch vụ đầu tư và du lịch Nghi Tâm.

Trả lời công văn số 248/2005/CV-GĐ ngày 19/9/2005 của Công ty dịch vụ đầu tư và du lịch Nghi Tâm về việc chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**1. Về giá tính tiền sử dụng đất:**

Theo Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất thì "Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định của chính phủ";

Theo điểm b, khoản 1 Điều 2 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất thì giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.

Căn cứ quy định trên đây, nếu Công ty dịch vụ đầu tư và du lịch Nghi Tâm được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây cho phép chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì giá đất để tính tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây quy định theo loại đất và vị trí đất tương ứng (không có phân biệt giữa giá tính tiền sử dụng đất và giá tính tiền thuê đất).

**2. Về thu tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng (đất xây dựng đường giao thông, vỉa hè, cầu, công, bãi đỗ xe, .v.v.) quy định tại Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003:**

Theo khoản 3, Điều 96 Luật Đất đai 2003 thì: Đất để làm mặt bằng xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh có chế độ sử dụng như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 (tổ chức kinh tế sử dụng đất được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của nhà nước).

Theo khoản 1, Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP thì: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.

Căn cứ vào quy định trên đây thì Công ty dịch vụ đầu tư và du lịch Nghi Tâm được giao đất, nếu sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng các công

trình công cộng không có mục đích kinh doanh, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đó thì Công ty không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng công trình công cộng. Trường hợp phần diện tích đất để xây dựng công trình công cộng nằm trong khuôn viên khép kín của khu du lịch có mục đích kinh doanh, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất xây dựng các công trình công cộng đó có mục đích kinh doanh, thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất.

### 3. Về miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Theo khoản 1 Điều 91, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì: Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh thì được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất, được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ".

Theo khoản 4, Điều 12 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP thì miễn tiền sử dụng đất đối với: "Đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hoá) thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hoá, thể dục, thể thao".

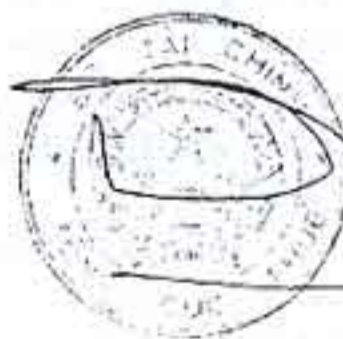
Tuy nhiên, theo Khoản 4, Điều 11 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP thì: "Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất" là không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh. Do đó, Công ty dịch vụ đầu tư và du lịch Nghi Tâm chuyển từ thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để kinh doanh thì không được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Mặt khác, kể từ khi Công ty chuyển sang hình thức giao đất thì diện tích đất được giao không còn thuộc đối tượng thu tiền thuê đất, nên không được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo chế độ thu tiền thuê đất và quy định của Luật khuyến khích đầu tư trong nước về miễn, giảm tiền thuê đất.

Đề nghị Công ty dịch vụ đầu tư và du lịch Nghi Tâm liên hệ với Cục Thuế tỉnh Hà Tây để giải quyết cụ thể. / *HN*

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh Hà Tây;
- Cục Thuế tỉnh Hà Tây;
- Lưu: VT, TS, TTHT. 6

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



*Phạm Duy Khương*  
Phạm Duy Khương