

Số: 5039 /TCT- CS
V/v khấu trừ tiền bồi thường đất
vào tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2008

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đồng Nai

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 14/CV-ML ngày 27/6/2008 của Công ty TNHH Minh Luận hỏi về khấu trừ tiền bồi thường để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định: "1. Trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng thì được lựa chọn một trong hai hình thức sau:

a) Sử dụng đất dưới hình thức coi như được giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trong trường hợp này, nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;...

2. Khoản tiền nhà đầu tư thực tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xử lý như sau:

a) Được trừ vào số tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất mà nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước để được sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;...

3. Khoản tiền mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định trên cơ sở giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường nhưng không được vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất. ..."

- Tại điểm 2, Mục VI Thông tư số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai hướng dẫn: "2. Nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

2.1. Sau khi hoàn thành việc thẩm định giá đất mà nhà đầu tư đã trả đề được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất mà nhà đầu tư đã trả đề được nhận chuyển nhượng.

2.2. Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhà đầu tư lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất với tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nêu tại điểm 2.1 khoản này nhưng tối đa không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất; ...”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà để bán phải nộp tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được giao thực hiện dự án, trừ đi số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Đồng Nai quyết định tương ứng diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất, nhưng tối đa không vượt quá mức tiền bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Số tiền nhận chuyển nhượng (tương ứng với tiền bồi thường) của diện tích đất được giao không phải nộp tiền sử dụng đất được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Đồng Nai kiểm tra hồ sơ kê khai nộp tiền sử dụng đất và số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định để xác định tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công ty TNHH Minh Luân;
- Vụ PC, QLCS, CST;
- Ban PC;
- Lưu: VT, CS (3b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



PHẠM DUY KHƯƠNG