

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 5125 /TCT- CS
V/v chính sách về tiền sử
dụng đất, tiền thuê đất.

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

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2024.

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 10077/CTTPHCM-QLĐ ngày 09/10/2024 và công văn số 10128/CTTPHCM-QLĐ của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh vướng mắc về nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với dự án tại số 03 Võ Văn Tần, phường Võ Thị Sáu, Quận 3 của Công ty Liên doanh Căn hộ Sài Gòn. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 81 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;
- Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ;
- Căn cứ khoản 1 Điều 59 và khoản 5 Điều 60 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 1 Điều 123 và khoản 6 Điều 255 Luật Đất đai 2024;

Căn cứ quy định nêu trên và báo cáo của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh: Tại Quyết định số 3062/QĐ-UBND ngày 20/06/2005 của UBND thành phố Hồ Chí Minh, Hợp đồng thuê đất số 6553/HĐTD-QHSDĐ ngày 20/9/2005 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển sang cơ quan thuế thì thời hạn Công ty thuê đất là 30 năm (hết hạn ngày 22/3/2025). Tiền thuê đất của diện tích đất góp vốn liên doanh bằng tiền thuê đất trong thời gian 30 năm nêu trên đã được xác định ghi nhận vốn Ngân sách nhà nước để góp vốn liên doanh theo quy định.

Việc xác định nghĩa vụ tài chính của dự án chỉ có thể được thực hiện trong trường hợp các cơ sở pháp lý được làm rõ có sự thay đổi so với Quyết định trước đây đã ban hành như về hình thức sử dụng đất của Công ty (giao đất có thu tiền sử dụng đất hay thuê đất trả tiền thuê đất), thời hạn sử dụng đất, trách nhiệm của các bên trong liên doanh, việc xử lý tài sản của dự án sau khi thời hạn liên doanh kết thúc. Trên cơ sở quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc quyết định cho thuê đất mới (hoặc điều chỉnh) của UBND cấp tỉnh, với thời hạn sử dụng đất và hình thức sử dụng đất, diện tích tính thu nghĩa vụ tài chính cụ thể, Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai đầy đủ thông tin pháp lý về đất, Cục Thuế thực hiện việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

Vướng mắc tại dự án tại số 3 Võ Văn Tần, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Liên doanh Căn hộ Sài Gòn diễn ra trong thời gian dài, trải qua quy định của nhiều giai đoạn khác nhau của pháp luật về đất đai: Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 (Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ), Luật Đất đai năm 2013 (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) và nay là Luật Đất đai năm 2024; đồng thời, vướng mắc tại dự án cũng liên quan đến nhiều pháp luật khác nhau (pháp luật về đầu tư, xây dựng, doanh nghiệp...) thuộc chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm quản lý nhà nước của nhiều Bộ, ngành khác nhau (các Bộ: TN&MT, KH&ĐT, TC, XD, Tư pháp, Ngoại giao...) và có yếu tố liên quan đến nhà đầu tư nước ngoài.

Để giải quyết vướng mắc của Công ty Liên doanh Căn hộ Sài Gòn, đề nghị Cục Thuế TP Hồ Chí Minh báo cáo UBND Thành phố chỉ đạo các Sở, ngành có liên quan của Thành phố rà soát hồ sơ pháp lý của dự án đúng quy định của pháp luật đảm bảo có căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính từ đất khi chuyển thông tin cho cơ quan thuế để tính thu Ngân sách nhà nước.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh biết và thực hiện. / *ĐM*

Nơi nhận: *ĐM*

- Như trên;
- PTCT Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục QLGSCST, Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Website (TCT);
- Lưu: VT, CS(2b)

(3;6)

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



Hoàng Thị Hà Giang