

Số: 1145/TCT-CS
V/v đơn giá thuê đất

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Kon Tum

Trả lời công văn số 1796/CTKTU-NVDTPC ngày 29/12/2023 của Cục Thuế tỉnh Kon Tum về vướng mắc trong việc xác định lại đơn giá và tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

4. Sửa đổi, bổ sung Khoản 7, bổ sung Khoản 8 vào Điều 15 như sau:

8. Điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 đang sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bao gồm cả trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và trường hợp đã thực hiện cổ phần hóa, chuyển đổi mô hình hoạt động trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng được kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ về đất đai trong đó bao gồm cả thời hạn thuê đất còn lại) được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà cả ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá thuê đất của Bộ Tài chính tại Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 (sau đây gọi chung là nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất) thì việc nộp tiền thuê đất được thực hiện như sau:

- Từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc chưa xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật từng thời kỳ để truy thu số tiền thuê đất phải nộp.

- Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến hết thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất được xác định trên cơ sở đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, số chu kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 01 tháng 01 năm 2016 (02 chu kỳ), mức điều chỉnh đơn giá thuê đất của mỗi chu kỳ tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó. Đơn giá thuê đất này được ổn định 05 năm, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó và áp dụng cho thời gian thuê đất còn lại. Trường hợp đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 nêu trên cao hơn đơn giá xác định theo quy định tại Nghị định này thì được áp dụng đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định này để làm đơn giá cho kỳ điều chỉnh từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

- Trường hợp kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2016 đã thực hiện xử lý tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 và Khoản 2, Khoản 4 Điều 32 Nghị định này thì đơn giá thuê đất kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 được xác định lại theo quy định tại Điểm a Khoản này...”

- Tại Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 4. Sửa đổi Khoản 2 và bổ sung Khoản 3 vào Điều 8

2. Bổ sung Khoản 3 như sau:

“3. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà đơn giá cho thuê đất xác định theo quy định tại một trong các Quyết định: Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 của Bộ Tài chính nhưng tất cả

ba loại giấy tờ là Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, ban hành, ký kết không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời hạn thuê đất còn lại (không bao gồm trường hợp đã được gia hạn thời gian thuê đất) được thực hiện như sau:

a) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015: Nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc chưa xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật từng thời kỳ để truy thu số tiền thuê đất phải nộp và không phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Đơn giá thuê đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 được xác định trên cơ sở đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, số chu kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 01 tháng 01 năm 2016 là 02 chu kỳ, mức điều chỉnh đơn giá thuê đất của mỗi chu kỳ tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó. Đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo của thời gian thuê đất còn lại thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

... e) Trường hợp doanh nghiệp thuê đất đã thực hiện cổ phần hóa hoặc chuyển đổi mô hình hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ về đất đai trong đó bao gồm cả thời hạn thuê đất còn lại và không thay đổi mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 được thực hiện theo quy định tại Điểm b, Điểm c, Điểm d, Điểm đ Khoản này.”


Căn cứ quy định trên, trường hợp tổ chức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật trước ngày 01/01/2006, đã thực hiện cổ phần hóa hoặc chuyển đổi mô hình hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp trước ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 15/11/2016) mà được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ về đất đai trong đó bao gồm cả thời hạn thuê đất còn lại và không thay đổi mục đích sử

dụng đất thì thuộc đối tượng điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ và hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.


Việc xác định Bưu điện tỉnh Kon Tum (mới) và Viễn thông Kon Tum (đơn vị được chia tách từ Bưu điện tỉnh Kon Tum (cũ), được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum cho thuê đất cho thời hạn còn lại) có đáp ứng đủ các điều kiện nêu trên hay không thuộc trách nhiệm của cơ quan chức năng của địa phương. Đề nghị Cục Thuế tỉnh Kon Tum phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Bưu điện tỉnh Kon Tum (mới), Viễn thông Kon Tum, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam làm rõ các vấn đề nêu trên để xử lý như sau:

- Trường hợp việc chia tách nêu trên thuộc trường hợp chuyển đổi mô hình hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và được kế thừa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ) thì thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

- Trường hợp việc chia tách nêu trên không phải là chuyển đổi mô hình hoạt động và không được kế thừa thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) thì việc xác định tiền thuê đất, ổn định thời gian thuê đất được thực hiện tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

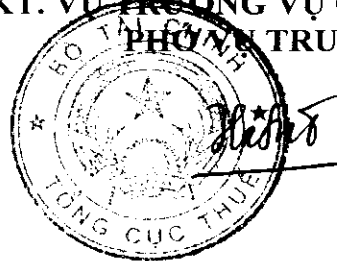
Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Kon Tum biết. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý, giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS. 

(3/4)

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



Hoàng Thị Hà Giang