

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 691/TCT-CS
V/v thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Sóc Trăng.

Trả lời Công văn số 1395/CT-KK ngày 21/12/2015 của Cục Thuế tỉnh Sóc Trăng về thu tiền thuê đất. Sau khi được sự đồng ý của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Trả lời Công văn số 1395/CT-KK ngày 21/12/2015 của Cục Thuế tỉnh Sóc Trăng về thu tiền thuê đất, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1, Điều 5 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính 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 5. Xác định tiền thuê đất

1. Việc xác định tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Số tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước được xác định sau khi đã được trừ (-) đi số tiền thuê đất được miễn, giảm (nếu có) và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

2. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP 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 và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất thì được trừ số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp;...

b) Trường hợp người thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc quy đổi số tiền này ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất trong trường hợp lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được thực hiện theo công thức sau:

$$n = \frac{\text{Số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất}}{\text{Tiền thuê đất phải nộp một năm}}$$

Trong đó:

- n: Số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất

- Số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được xác định theo giá đất của mục đích nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tiền thuê đất phải nộp một năm được xác định bằng đơn giá thuê đất hàng năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhân (x) với diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty TNHH Hoàng Tuấn đã trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp từ hộ gia đình, cá nhân. Ngày 12/3/2015, Công ty được UBND cấp tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện đa khoa Hoàng Tuấn, với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm. Trường hợp Công ty lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền Công ty đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp, bằng cách quy đổi số tiền này ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất.

Nếu Công ty thuộc diện được miễn tiền thuê đất thì lập hồ sơ đề nghị thực hiện được xem xét giải quyết, miễn tiền thuê đất, tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất (sau khi hết thời gian được xác định đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính bằng cách trừ tiền đã trả để nhận đất nông nghiệp vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định).

Trên cơ sở đó, Tổng cục Thuế thống nhất với nội dung đề nghị của Cục Thuế nêu tại Công văn số 1395/CT-KK nêu trên. Đề nghị Cục Thuế thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục về tính số tiền thuê đất phải nộp; số tiền miễn tiền thuê đất được miễn; số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp được quy đổi ra số năm, tháng đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất; số tiền thuê đất còn phải nộp.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ để báo cáo;
- Vụ PC (BTC), CST;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**

Cao Anh Tuấn