

Số: 5156/TCT-CS

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2023

V/v tiền chuyển mục đích sử
dụng đất

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bến Tre

Trả lời công văn số 2751/CTBTR-HKDCN ngày 11/9/2023 của Cục Thuế tỉnh Bến Tre về tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Rượu Phú Lễ có nguồn gốc từ góp vốn, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm b Khoản 1 và Điểm đ Khoản 2, Điều 10; Điểm d, g Khoản 1 Điều 57; Khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội quy định:

“Điều 10. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

b) Đất trồng cây lâu năm;

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

d) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

g) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ,.

Điều 109. Nộp tiền sử dụng đất; tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm d, đ, e và g khoản 1 Điều 57 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất;. ”

- Tại Khoản 29 và Khoản 30, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định:

“Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

29. Bổ sung Điều 43b như sau:

“Điều 43b. Sử dụng đất của tổ chức kinh tế do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư.

...

30. Bổ sung Điều 43c như sau:

“Điều 43c. Sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất; trừ trường hợp quy định tại Điều 43b của Nghị định này thì chế độ sử dụng đất khi chuyển mục đích được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê hoặc dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng thì được sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích theo quy định;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất ở được Nhà nước cho thuê, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang sử dụng vào mục đích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất xây dựng công trình sự nghiệp thì được sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và phải nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích (nếu có) theo quy định;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước sang sử dụng vào mục đích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất xây dựng công trình sự nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích (nếu có) theo quy định;

d) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ đất nông nghiệp là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được tiếp sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích (nếu có) theo quy định;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ đất nông nghiệp là đất thuê, đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất thì được sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc thuê đất

trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và phải nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích theo quy định... ”

- Tại Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“Điều 17. Nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các Điểm d, đ, g Khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất hàng năm hoặc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì nộp tiền thuê đất bằng mức chênh lệch giữa tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại; trường hợp có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì khi chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Nghị định này.

Căn cứ quy định trên:

- Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư quy định tại Khoản 29 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì chế độ sử dụng đất khi chuyển mục đích được thực hiện theo quy định tại Khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

- Về xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các Điểm d, đ, g Khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Rượu Phú Lễ được Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (có nguồn gốc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ ông Trần Anh Thụy đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất) và đất trồng cây lâu năm (có nguồn gốc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ ông Trần Anh Thụy đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất) sang đất thương mại, dịch vụ, đồng thời cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 2213/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Bến Tre báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre chỉ đạo cơ quan chức năng của địa phương rà soát lại việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần Rượu Phú Lễ và ông Trần Anh Thụy, việc Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất đối với Công ty Cổ phần Rượu Phú Lễ đã phù hợp với quy định tại Khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, quy định của pháp luật đất đai và pháp luật khác có

liên quan hay chưa. Căn cứ rà soát của cơ quan chức năng địa phương, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và quyết định giao đất, cho thuê đất phù hợp với quy định của pháp luật, cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Rượu Phú Lễ theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp còn vướng mắc về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất đối với Công ty Cổ phần Rượu Phú Lễ thì cơ quan chức năng của địa phương có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre có văn bản trao đổi với Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bến Tre biết./.

Nơi nhận:

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

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**

Lưu Đức Huy

