

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 332/2016/TT-BTC

Hà Nội, ngày 26 tháng 12 năm 2016

THÔNG TƯ

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA THÔNG TƯ SỐ 76/2014/TT-BTC NGÀY 16 THÁNG 6 NĂM 2014 CỦA BỘ TÀI CHÍNH HƯỚNG DẪN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 45/2014/NĐ-CP NGÀY 15 THÁNG 5 NĂM 2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Nghị định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

Điều 1. Bổ sung Khoản 3, Khoản 4, Khoản 5 vào Điều 3

1. Bổ sung Khoản 3 như sau:

“3. Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền trong thời gian được gia hạn được xác định bằng (= $\text{Giá đất có cùng mục đích quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (\%) nhân (x) với diện tích tính thu tiền sử dụng đất nhân (x) với thời gian được gia hạn tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất.$)

Khoản tiền phải nộp bổ sung thực hiện thu một lần trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản gia hạn thời gian sử dụng đất. Trường hợp chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, đưa đất vào sử dụng khi chưa hết thời gian được gia hạn thì số tiền đã nộp tương ứng với thời gian được gia hạn còn lại được xác định là khoản nộp thừa và được xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Việc xác định thời điểm đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ thực hiện dự án thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường.

Cơ quan thuế căn cứ văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất để xác định và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp.

2. Bổ sung Khoản 4 như sau:

“4. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất; ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền như sau:

a) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn:

- Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung trong thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm. Số tiền thuê đất phải nộp hàng năm được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) với diện tích tính thu tiền sử dụng đất.

- Thời gian không đưa đất vào sử dụng được tính từ thời điểm được Nhà nước giao đất đến thời điểm Nhà nước có quyết định thu hồi đất.

b) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng khi hết thời gian gia hạn Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất thì số tiền phải nộp bổ sung của thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo quy định tại Điểm a Khoản này. Thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo quy định tại Điểm a Khoản này trừ (-) đi thời gian gia hạn đã nộp tiền bổ sung theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp cơ quan nhà nước, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán có văn bản gửi cơ quan thuế về việc người sử dụng đất được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất thì cơ quan thuế phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường xác định và thông báo khoản tiền phải nộp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này cùng với kỳ thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định cho đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai.

d) Trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai thì không phải nộp khoản tiền bổ sung quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận được văn bản trả lại đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất”.

3. Bổ sung Khoản 5 như sau:

“5. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất

a) Trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá khởi điểm là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

- Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm.

- Việc thông báo giá đất trúng đấu giá và số tiền sử dụng đất phải nộp thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

b) Trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá khởi điểm là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực hội đồng để tổ chức thẩm định. Việc thẩm định giá đất được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT.

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền hoặc phân cấp cho Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

d) Đối với các hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 15/11/2016 (ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện”.

Điều 2. Bổ sung Khoản 4 vào Điều 11

“4. Trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2013) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp

(giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Không thực hiện phân bổ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại Khoản này vào tiền thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt.

Ví dụ:

Dự án khu đô thị A có tổng diện tích đất là 100ha; trong đó: đất giao có thu tiền sử dụng đất là 50ha, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 30ha, đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất là 20ha. Tổng chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo quy định là 1.000 tỷ đồng; số tiền sử dụng đất phải nộp của phần diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất là 800 tỷ đồng, số tiền thuê đất phải nộp một lần là 350 tỷ đồng. Việc phân bổ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện khấu trừ cụ thể như sau:

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tính cho 01 ha đất của dự án là 1.000 tỷ đồng:
 $100\text{ha} = 10 \text{ tỷ đồng/ha}$; theo đó:

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất: $10 \text{ tỷ đồng/ha} \times 50 \text{ ha} = 500 \text{ tỷ đồng}$.

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất được thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: $10 \text{ tỷ đồng/ha} \times 30 \text{ ha} = 300 \text{ tỷ đồng}$.

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất: $10 \text{ tỷ đồng/ha} \times 20 \text{ ha} = 200 \text{ tỷ đồng}$.

- Phân bổ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng (200 tỷ đồng) vào các phần diện tích còn lại như sau:

+ Phân bổ cho diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất:

$$\frac{50\text{ha}}{(50\text{ha}+30\text{ha})} \times 200 \text{ tỷ đồng} = 125 \text{ tỷ đồng}$$

+ Phân bổ cho diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

$$\frac{30ha}{(50ha+30ha)} \times 200 \text{ tỷ đồng} = 75 \text{ tỷ đồng}$$

- Việc khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tương ứng với từng loại diện tích như sau:

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp: 500 tỷ đồng + 125 tỷ đồng = 625 tỷ đồng; số tiền sử dụng đất còn phải nộp: 800 tỷ đồng - 625 tỷ đồng = 175 tỷ đồng.

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích tính thu tiền thuê đất và được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp: 300 tỷ đồng + 75 tỷ đồng = 375 tỷ đồng. Do số tiền thuê đất phải nộp là 350 tỷ đồng nên chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích tính thu tiền thuê đất còn lại chưa được khấu trừ hết là 25 tỷ đồng được tính vào vốn đầu tư của dự án.”

Điều 3. Bổ sung Khoản 3 vào Điều 14

“3. Giảm tiền sử dụng đất đối với đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất từ ngày 27 tháng 12 năm 2015 đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, thuộc đối tượng được ưu đãi giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2015/NĐ-CP và nộp hồ sơ xin giảm tiền sử dụng đất theo quy định thì được hưởng mức ưu đãi về giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này.

b) Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với dự án thuộc địa bàn kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn hoặc dự án đầu tư có quy mô vốn từ 6.000 tỷ đồng trở lên, thực hiện giải ngân tối thiểu 6.000 tỷ đồng trong thời hạn 03 năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

c) Giảm 30% tiền sử dụng đất đối với dự án thuộc địa bàn kinh tế xã hội khó khăn hoặc dự án đầu tư tại vùng nông thôn sử dụng từ 500 lao động trở lên (không bao gồm lao động làm việc không trọn thời gian và lao động có hợp đồng lao động dưới 12 tháng).

d) Giảm 20% tiền sử dụng đất đối với dự án không thuộc trường hợp nêu tại Điểm b, Điểm c Khoản này.

đ) Chủ đầu tư thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất do dự án đầu tư có quy mô vốn từ 6.000 tỷ đồng trở lên hoặc dự án đầu tư tại vùng nông thôn sử dụng từ 500 lao động trở lên quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản này chỉ được giảm tiền sử dụng đất khi có văn bản đề nghị được hưởng ưu đãi giảm tiền sử dụng đất kèm theo chứng từ chứng minh đã giải ngân vốn đầu tư tối thiểu là 6.000 tỷ đồng hoặc giấy tờ chứng minh đang sử dụng 500 lao động theo quy định tại Điểm c, Điểm d Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP. Cơ quan thuế xác định và ban hành Quyết định giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp khi thực hiện thanh tra, kiểm tra mà dự án không đáp ứng đủ các điều kiện để được giảm tiền sử dụng đất theo quy định thì chủ đầu tư phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền sử dụng đất được giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, số tiền sử dụng đất đã được giảm phải hoàn trả được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan thuế ban hành Quyết định giảm tiền thuê đất.”

Điều 4. Bổ sung Khoản 6 vào Điều 17

"6. Trường hợp người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sau ngày 01 tháng 7 năm 2004, đã chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; khi thực hiện chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau nhưng đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ về thu tiền sử dụng đất (chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo đúng quy định của pháp luật; hoặc đã xác định và thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo đúng quy định của pháp luật nhưng chưa nộp; hoặc đã xác định và thông báo số tiền sử dụng đất nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định nay phải xác định lại theo đúng quy định của pháp luật) thì được trừ số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc giá trị quyền sử dụng đất theo mục đích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp tự thỏa thuận bồi thường, tự nhận chuyển nhượng tại thời điểm tự thỏa thuận, tự nhận chuyển nhượng) vào tiền sử dụng đất phải nộp. Số tiền được trừ là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất theo mục đích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp phân bổ cho thời gian đã được thuê đất hoặc thời gian đã được giao đất không thu tiền sử dụng đất còn lại tương ứng với phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất mà chưa được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh; trường hợp số tiền được trừ đã được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh của đơn vị thì chỉ được trừ số tiền còn lại chưa hạch toán (nếu có), số được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

Cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan khác có liên quan (nếu cần) xác định số tiền tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu

hồi đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cho phép tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 02 năm 2017.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để được xem xét, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước, Quốc hội;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- UBTV Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- HĐND, UBND, Sở TC, Cục Thuế, KBNN các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra VB QPPL (Bộ Tư pháp);
- Công thông tin điện tử: Chính phủ, Bộ Tài chính, Cục Quản lý công sản;
- Các đơn vị thuộc Bộ;
- Lưu: VT, QLCS. (460)

Nguyễn Hữu Chí