

Số: 754/TCT-CS

Hà Nội, ngày 29 tháng 02 năm 2024

V/v tiền thuê đất

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Gia Lai

Trả lời công văn số 51/CTGLA-HKDCN ngày 08/01/2024 của Cục Thuế tỉnh Gia Lai về vướng mắc chính sách thu tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội quy định:

“i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.”

- Tại Khoản 3 và Khoản 4, Điều 2 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 2. Bổ sung Khoản 2a, Khoản 10, Khoản 11, Khoản 12 vào Điều 5

3. Bổ sung Khoản 11 như sau:

“11. 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 thuê đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền trong thời gian được gia hạn như sau:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định bằng với số tiền thuê đất phải nộp một năm tính cho diện tích có thu tiền thuê đất nhân (x) với thời gian được gia hạn.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định đơn giá thuê đất hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung 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 (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) với diện tích tính tiền thuê đất nhân (x) với thời gian được gia hạn tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất.

c) Khoản tiền phải nộp bổ sung theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này 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 và 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.

d) 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 quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản gia hạn thời gian sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

4. Bổ sung Khoản 12 như sau:

“12. Trường hợp được Nhà nước cho thuê 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 thuê 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:

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật thì 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.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định đơn giá thuê đất hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì 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 sử dụng tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm $(\%)$ tính đơn giá thuê đất nhân (x) với diện tích tính thu tiền thuê đất.

- Thời gian không đưa đất vào sử dụng được tính từ thời điểm được Nhà nước cho thuê đất đến thời điểm Nhà nước có quyết định thu hồi đất sau khi trừ đi thời gian tương ứng với thời gian xây dựng cơ bản được miễn tối đa không quá 03 (ba) năm (đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014) và không quá 02 (hai) năm (đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau).

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 11 Điều này.

c) Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán có văn bản gửi cơ quan thuế về việc người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê 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 tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 7 Thông tư này 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 đề nghị trả lại đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất.”

Căn cứ quy định trên, trường hợp qua thực hiện kiểm tra, Đoàn kiểm tra của Cục Thuế tỉnh Gia Lai có xác định “đến thời điểm hiện tại Công ty TNHH Bệnh viện Mắt Cao Nguyên chưa thực hiện giai đoạn 2 của Dự án Bệnh viện Mắt Cao Nguyên theo Quyết định phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Gia Lai” thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Gia Lai báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường xác định trường hợp này được gia hạn thời gian sử dụng đất hay phải thu hồi đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc quyết định thu hồi đất (trong đó có xác định diện tích được gia hạn thời gian sử dụng đất, diện tích đất thu hồi (diện tích doanh nghiệp không sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất thuộc trường hợp phải thu hồi đất) làm cơ sở để cơ quan thuế thực hiện tính thu khoản phải nộp bổ sung theo đúng quy định tại Khoản 3 và Khoản 4, Điều 2 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Trường hợp vướng mắc trong việc xác định khoản phải nộp bổ sung này là tính cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án hay chỉ phần diện tích chậm tiến độ thực hiện dự án thì cơ quan chức năng địa phương có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai có văn bản trao đổi với Bộ Tài nguyên và Môi trường (cơ quan chủ trì trình cấp có thẩm quyền ban hành Luật Đất đai năm 2013) để được hướng dẫn thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Gia Lai biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr 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.

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

Hoàng Thị Hà Giang