

Số: 3936/BTC-QLCS

V/v khấu trừ tiền nhà đầu tư đã
nhận chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vào tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2012

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Tiền Giang.

Trả lời Công văn số 325/STC-VGCS ngày 23/02/2012 của Sở Tài chính tỉnh Tiền Giang về khấu trừ tiền nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất; Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định:

"1. Trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai 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 thì được lựa chọn một trong hai hình thức sau:

a) Sử dụng đất dưới hình thức coi như được giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trong trường hợp này, nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất dưới hình thức thuê đất của Nhà nước. Trong trường hợp này, nhà đầu tư phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật Đất đai trong thời hạn đã trả trước tiền thuê đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này đối với trường hợp số tiền thuê đất đã trả trước cho thời gian từ năm (05) năm trở lên.

2. Khoản tiền nhà đầu tư thực tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xử lý như sau:

a) Được trừ vào số tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất mà nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước để được sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Được coi là khoản tiền thuê đất mà nhà đầu tư đã trả trước cho Nhà nước để được thuê đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Khoản tiền mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định trên cơ sở giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường nhưng không được vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất."

09553838

- Tại điểm 2.2 (b) khoản 2 Mục VI Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của Liên Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định:

"2.2. Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện như sau:

Trường hợp nhà đầu tư lựa chọn hình thức thuê đất thì số tiền nhận chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nêu tại điểm 2.1 khoản này được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm b, khoản 2 và khoản 5 Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nhưng tối đa không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất."

- Tại Điều 3 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"Trường hợp tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ toàn bộ số tiền đã ứng trước theo phương án được duyệt vào tiền thuê đất phải nộp."

Trường hợp số tiền ứng trước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã phê duyệt vượt quá tiền thuê đất phải nộp thì chỉ được trừ bằng tiền thuê đất phải nộp; số còn lại được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Số tiền đã trừ vào tiền thuê đất phải nộp không được hạch toán vào chi phí đầu tư của dự án."

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền đã ứng trước (nếu có) về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất theo giá thuê đất tại thời điểm xác định tiền thuê đất phải nộp kỳ đầu và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm."

Căn cứ các quy định nêu trên trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; sau đó chuyển mục đích sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng và lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì khoản tiền mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định trên cơ sở giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất (nhưng không được vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất) và được coi là khoản tiền thuê đất mà nhà đầu tư đã trả trước cho Nhà nước để được thuê đất theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và hướng dẫn tại khoản 2 Mục VI Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của Liên Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường nêu trên. Khoản tiền nhận chuyển

nhượng này không được quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất tại thời điểm xác định tiền thuê đất phải nộp kỳ đầu.

Việc quy đổi số tiền đã ứng trước để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính chỉ được áp dụng trong trường hợp Nhà nước thực hiện thu hồi đất để cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (có phương án bồi thường được cấp có thẩm quyền phê duyệt) theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ; còn trường hợp nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thì áp dụng theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ không được quy đổi tiền nhận chuyển nhượng ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất.

Bộ Tài chính trả lời đề Sở Tài chính tỉnh Tiền Giang được biết và thực hiện theo quy định của pháp luật./h✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP UBND tỉnh Tiền Giang;
- TCT, Vụ PC; Vụ CST;
- Lưu: VT, Cục QLCS.

**TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ CÔNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Lê Ngọc Khoa

09553838