

Số: **4125** /TCT-CS
V/v giải đáp chính sách tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày **19** tháng **11** năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nam Định.

Trả lời công văn số 4339/CT-QLCKTTĐ ngày 31/7/2012 của Cục Thuế tỉnh Nam Định về việc tiền thuê đất phải nộp hàng năm. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 2, Điều 9, Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định việc áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước như sau:

“2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm, thì nay xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Nghị định này và được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006”.

- Tại Khoản 7, Điều 2, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất thì việc xác định lại đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

a) Dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê thì được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đã ghi trong Giấy phép đầu tư; Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất.

b) Dự án đầu tư không thuộc quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê theo quy định tại Điều 5a, Điều 5, Điều 6 Nghị định này”.

- Tại Điều 4, Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 về việc giảm tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 đối với một số tổ chức kinh tế quy định như sau:

“**Điều 4.** Đối với những trường hợp tổ chức kinh tế đang hoạt động trong các ngành sản xuất (không bao gồm các tổ chức hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ) đã có hợp đồng thuê đất đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, nếu trong hợp đồng đã

quy định cụ thể tiền thuê đất phải nộp hàng năm thì doanh nghiệp tiếp tục thực hiện theo hợp đồng thuê đất đã ký”.

- Tại Điều 5, 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 30/12/2005 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 như sau:

“1a. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì việc xác định lại đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

1.1. Dự án đầu tư có quyết định thuê đất, đã bàn giao đất để sử dụng trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 và trả tiền thuê đất hàng năm được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất đã ghi trong Giấy phép đầu tư, Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho nhà đầu tư hoặc Hợp đồng thuê đất ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền với bên thuê đất như sau:

Đối với dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất được cấp (được ký kết) theo quy định của Luật Đầu tư nước ngoài, Luật Đầu tư trong nước và pháp luật có liên quan có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê theo các quy định về đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước của Bộ Tài chính (Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995) thì được:

a. Tiếp tục thực hiện đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất nếu chưa đủ thời hạn ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định 05 năm thì thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đã ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất.

b. Trình tự, thủ tục điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và hướng dẫn tại điểm 2 Mục I Phần D Thông tư số 120/2005/TT-BTC.

1.2. Các trường hợp khác không thuộc đối tượng có điều kiện quy định tại điểm 1.1 trên đây gồm: dự án đang trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà tại Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất được cấp (được ký kết) không quy định đơn giá thuê và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất, nếu đang trong thời hạn ổn định tiền thuê đất không thực hiện điều chỉnh; hết thời hạn ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê mặt nước theo quy định tại Điều 5 Nghị định 142/2005/NĐ-CP,

đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 5a Nghị định 142/2005/NĐ-CP (được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) và hướng dẫn tại Điều 1, Điều 4 Thông tư này.

1b. Trường hợp đã thực hiện điều chỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện theo mức đã điều chỉnh đến hết thời gian ổn định. Hết thời gian ổn định thì thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này”.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Dự án được nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 1/1/2006, trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất kể từ ngày 1/1/2006 theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thời gian ổn định là 5 năm kể từ ngày 1/1/2006 đến ngày 31/12/2010. Kể từ ngày 1/1/2011 sẽ phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ kế tiếp theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên và đơn giá theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009.

Trường hợp Dự án đã được thuê đất trước ngày 1/1/2006, nộp tiền thuê đất hàng năm nhưng chưa điều chỉnh lại đơn giá theo quy định tại Khoản 2, Điều 9, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP mà tại một trong 3 loại giấy tờ (Giấy chứng nhận đầu tư, Quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất) có quy định đơn giá và nguyên tắc điều chỉnh thì tiếp tục được thực hiện theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá ghi tại một trong 3 loại giấy tờ nêu trên.

Trường hợp Dự án thuê đất trước ngày 1/1/2006 trả tiền thuê đất hàng năm mà trong Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất quy định số tiền thuê đất phải nộp hàng năm là một số tiền cố định nhưng không quy định đơn giá thuê đất (tính bằng tỷ lệ phần trăm giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định) và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất thì không thuộc quy định tại Điểm a, Khoản 7, Điều 2, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP, do đó phải thực hiện điều chỉnh đơn giá theo quy định tại Điểm b, Khoản 7, Điều 2, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Nam Định được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Cục Quản lý Công sản;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (2b).

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



Cao Anh Tuấn