

Số: 300 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2013

V/v: Chính sách thu tiền thuê đất.

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hải Phòng

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 262/CT-QLTTĐ ngày 20/03/2012 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng đề nghị giải đáp vướng mắc về chính sách thu tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm c, khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

"1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê theo mục đích đã được xác định;

...đ) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này".

- Tại điểm c, khoản 2, Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định:

"2. Giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định sau:

...c) Trường hợp đất bị thu hồi được Nhà nước giao cho người khác hoặc cho người khác thuê thì người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất".

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp doanh nghiệp được nhà nước cho thuê đất và đã nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Thông tư số 35/2001/TT-BTC của Bộ Tài chính mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ Ngân sách nhà nước, nay chuyển nhượng tài sản cho doanh nghiệp khác, doanh nghiệp nhận chuyển nhượng được Nhà nước cho thuê đất để tiếp tục thực hiện dự án cho thời gian còn lại thì nghĩa vụ tài chính được xác định cụ thể như sau:

- Người nhận chuyển nhượng sẽ được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định và không phải trả tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại tương ứng với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Hết thời gian thuê đất còn lại, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất; Tiền thuê đất phải nộp được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm người sử dụng đất tiếp tục thuê đất. Việc điều chỉnh Hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê chỉ là thủ tục hành chính về quản lý đất đai.

- Đối với trường hợp đất bị thu hồi theo quy định tại các khoản 2,3,5,8,9,11,12 Điều 38 Luật Đất đai thì việc xử lý tiền thuế đất đã nộp trước và tài sản đầu tư trên đất áp dụng theo quy định tại điểm c, khoản 2, Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hải Phòng biết./. *

Nơi nhận: *ky*

- Như trên;
- Vụ CST-BTC, Cục QLCS;
- Lưu: VT, CS(2b).

KT TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn

09524028