

Số: 810/TCT-CS

Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2013

V/v: Thực hiện giá thuê đất đối với dự án đã ký Hợp đồng thuê đất không ghi nguyên tắc điều chỉnh.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận

Trà lời Công văn số 5263/CT-QLTD ngày 26/12/2012 của Cục Thuế tỉnh Bình Thuận về thực hiện giá thuê đất đối với dự án đã ký Hợp đồng thuê đất không ghi nguyên tắc điều chỉnh, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất quy định:

"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 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 điểm 1, mục V, Phần B Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính quy định:

"1- Khoản 2 về dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 thuộc đối tượng nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm thì nay phải xác định lại đơn giá thuê theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và hướng dẫn tại Mục I, II, III Phần II Thông tư này".

- Tại mục III Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn 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

"1- Khoản 2 được hướng dẫn như sau:

1.1- Các 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 thực hiện như sau:

Đối với các dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: 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 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 01/4/1990, Quyết định số 1417TC/TCĐN ngày 30/12/1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/02/1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30/12/1995) thì được:

- Tiếp tục thực hiện đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại 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 phép đầu tư; Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất...”.

- 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:

“7. Sửa đổi khoản 2 Điều 9 như sau:

“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 5 Thông tư số 94/2001/TT-BTC ngày 29/06/2011 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:

“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”

“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 trên, nếu tổ chức kinh tế đáp ứng điều kiện 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 của Chính phủ thì áp dụng như sau:

- Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01/01/2006 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký Hợp đồng thuê đất. Tại Hợp đồng thuê đất 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 thì tiếp tục thực hiện đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại 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 Hợp đồng thuê đất.

- Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01/01/2006 và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký Hợp đồng thuê đất. Tại Hợp đồng không quy định đơn giá thuê đất và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản khoản 7 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ) và hướng dẫn tại Điều 5 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/06/2011 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục thuế được biết./. 

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Cục QLCS; Vụ Chính sách thuế;
- Vụ Pháp chế-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).

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



Cao Anh Tuấn

09529368