

Số: **826** /TCT-CS
V/v giải đáp chính sách tiền
thuê đất.

Hà Nội, ngày **14** tháng **3** năm 2013

Kính gửi: Công ty TNHH một thành viên Cảng Nha Trang.

Trả lời công văn số 481/TCTH ngày 12/11/2012 của Công ty TNHH một thành viên Cảng Nha Trang về tiền thuê đất năm 2012. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về đơn giá thuê đất:

- Tại Điều 11, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định:

“1. Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp”.

- Tại Khoản 3, 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:

“3. Bổ sung Điều 5a như sau:

“Điều 5a. Đơn giá thuê đất.

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất một năm tính bằng 1,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm cho thuê đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại địa phương để quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp...”.

Căn cứ các quy định nêu trên thì giá tính tiền cho thuê đất là giá sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường. Trường hợp giá đất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm cho thuê đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại địa phương để quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp. Trường hợp Công ty TNHH một thành viên Cảng Nha Trang trước đây do chưa có quyết định của Ủy ban nhân dân về giá đất sát với giá chuyển nhượng trên thị trường nên cơ quan chức năng mới thực hiện tạm tính tiền thuê đất. Nay Ủy ban nhân dân tỉnh quy định giá đất phù hợp với giá chuyển nhượng trên thị trường thì Sở Tài chính phải xác định lại giá thuê đất đối với dự án của Công ty theo đúng quy định của pháp luật nêu trên.

2. Về việc giảm tiền thuê đất theo Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ

- Tại Điều 1 và Điều 2, Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ Về việc giảm tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 đối với một số tổ chức kinh tế quy định:

“Điều 1. Giảm 50% tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 cho các 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) đang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà trong năm 2011 và năm 2012 phải xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước nếu đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Điều 2 Quyết định này, gồm:

- Tổ chức kinh tế đến thời hạn xác định lại đơn giá thuê đất cho thời kỳ ổn định mới.

- Tổ chức kinh tế hết thời gian được miễn tiền thuê đất mà đến thời hạn phải xác định tiền thuê đất phải nộp.

- Tổ chức kinh tế đã sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 đang được tạm nộp tiền thuê đất mà từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 phải xác định chính thức số tiền thuê đất phải nộp.

Tiền thuê đất sau khi được giảm theo quy định tại Điều này không thấp hơn tiền thuê đất phải nộp năm 2010 (với cùng mục đích sử dụng đất thuê và diện tích

tính thu tiền thuê đất). Trường hợp tiền thuê đất sau khi được giảm vẫn lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 thì tổ chức kinh tế được giảm tiếp tiền thuê đất của năm 2011, năm 2012 đến mức bằng 2 lần tiền thuê đất phải nộp của năm 2010.

Điều 2. Điều kiện để được giảm tiền thuê đất.

1. Sử dụng đất thuê đúng mục đích, đúng quy định của pháp luật đất đai.

2. Có số tiền thuê đất xác định lại theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ tăng từ 2 lần trở lên so với tiền thuê đất phải nộp năm 2010 (với cùng mục đích sử dụng đất thuê và diện tích tính thu tiền thuê đất)."

- Theo hướng dẫn tại điểm 2.3, Công văn số 17969/BTC-QLCS ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ quy định:

"2.3- Số tiền thuê đất xác định lại theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2011) lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp năm 2010 sau khi đã trừ ưu đãi về giảm tiền thuê đất nếu có (với cùng mục đích sử dụng đất thuê, diện tích tính thu tiền thuê đất).

Trường hợp số tiền thuê đất xác định lại theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của năm 2011 hoặc năm 2012 mà không đủ 12 tháng thì lấy số tiền thuê đất của năm 2010 làm cơ sở so sánh cũng phải tương ứng với thời gian xác định tiền thuê đất trong năm 2011 hoặc năm 2012".

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty TNHH MTV cảng Nha Trang được nhà nước cho thuê đất từ ngày 11/2/2010 và đơn giá tính tiền thuê đất áp dụng cho chu kỳ từ 11/2/2010 đến 11/2/2015 theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ (trước ngày Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ có hiệu lực thi hành). Do đó, đơn vị không thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định số 2093/QĐ-TTg nêu trên.

3. Về dùng quỹ dự phòng để nộp tiền thuê đất

- Tại Khoản 1, Điều 10, Thông tư số 117/2010/TT-BTC ngày 5/8/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn cơ chế tài chính của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do nhà nước làm chủ sở hữu quy định:

"1. Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:

1.1. Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh;

1.2. Bù đắp khoản lỗ của công ty theo quyết định của Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty (đối với công ty không có Hội đồng thành viên) hoặc chủ sở hữu”.

Căn cứ quy định nêu trên thì Công ty TNHH MTV cảng Nha Trang phải hạch toán số tiền thuê đất phải nộp trong năm vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh. Trường hợp nếu có khoản lỗ thì Công ty TNHH MTV cảng Nha Trang có thể dùng quỹ dự phòng tài chính để bù đắp theo quy định tại Khoản 1, Điều 10, Thông tư số 117/2010/TT-BTC nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Công ty TNHH MTV cảng Nha Trang được biết./. ✱

Nơi nhận: ✱

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà;
- Lưu: VT, CS (2b) ✱

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



Cao Anh Tuấn