

Số: 8869/TCT- CS
V/v chính sách thu
tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 15 tháng 11 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương

Trả lời công văn số 5239/CT-QLCKTTĐ ngày 14/5/2013 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương về chính sách thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất :

+ Tại khoản 1 Điều 7 quy định thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất : *"1. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài: Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất sử dụng ổn định lâu dài thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này."*

+ Tại khoản 2 Điều 5 quy định: *"2. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không qua đấu giá quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này."*

+ Tại khoản 1 Điều 4 quy định: *"1. Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất được Nhà nước giao, được phép chuyển mục đích sử dụng, được chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."*

- Theo quy định tại Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

+ Tại điểm b khoản 1 Điều 2 (bổ sung vào khoản 2 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004) quy định: *"b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang sử dụng hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo mục đích sử dụng của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền."*

+ Tại khoản 3 Điều 2 (sửa đổi khoản 3 Điều 7 về thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất) quy định:

"3. Trường hợp người sử dụng đất được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất mà trước đó đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đã được cơ quan có thẩm

quyền xác định số được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ hết, nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì tiếp tục được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp, số còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp người sử dụng đất đã nộp trước tiền thuê đất thì được trừ tiền thuê đất nộp trước cho thời gian còn lại (nếu có) vào tiền sử dụng đất phải nộp".

- Theo quy định tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/06/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

+ Tại điểm 1.2 Điều 1 quy định về giá đất tính thu tiền sử dụng đất: "1.2. Trường hợp tổ chức kinh tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh hoặc dự án về nhà ở thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền."

+ Tại Điều 3 sửa đổi, bổ sung điểm 3 Mục III Phần B (hướng dẫn khoản 3 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) quy định:

"3. Trường hợp người sử dụng đất được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất mà trước đó đã nộp trước tiền thuê đất thì được trừ số tiền thuê đất đã nộp trước cho thời gian còn lại (nếu có) vào tiền sử dụng đất phải nộp theo nguyên tắc được bảo toàn số tiền đã nộp như sau:

Số tiền chưa được trừ (nêu trên) được quy đổi tương ứng ra mức tỷ lệ % đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước, nhưng tối đa không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp. Giá đất để tính tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước để tính quy đổi (tỷ lệ %) đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất phải được xác định phù hợp với mục đích sử dụng mới theo quy hoạch được duyệt khi được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Đối với tỷ lệ % diện tích đất được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất (còn lại) phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 1 Thông tư này."

+ Theo hướng dẫn tại ví dụ 2 tại Phụ lục đính kèm Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/06/2011 của Bộ Tài chính: "Lưu ý: Trường hợp Công ty B chỉ chuyển một phần diện tích từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì số tiền thuê đất đã nộp trước cho thời gian chưa sử dụng được phân bổ tương ứng với số diện tích được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất để quy đổi ra tỷ lệ % tính trên số tiền sử dụng đất tương ứng với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước."

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty CP Thương mại và Sản xuất Hưng Thịnh được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất một phần diện tích đất đang thuê (đất sản xuất kinh doanh tại khu công nghiệp, thời hạn thuê 50 năm) sang đất để thực hiện dự án nhà ở cho người lao động (thời hạn sử dụng lâu dài) thì được trừ số tiền thuê đất đã nộp vào số tiền sử dụng đất phải nộp theo nguyên tắc bảo toàn số tiền đã nộp quy định tại Điều 3 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/06/2011 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bình Dương biết./. *✍*

Nơi nhận: *Như*

- Như trên;
- Cục QLCS;
- Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT (1b);
- Lưu: VT, CS (2b).*✍*

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



Cao Anh Tuấn