

Số: 705 /TCT-CS

V/v: gia hạn nộp tiền sử dụng
đất.

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Kính gửi: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Trả lời Công văn số 390/KTPTQĐ ngày 26/12/2013 của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn về xác định đối tượng được gia hạn nộp tiền sử dụng đất; Sau khi được sự đồng ý của Bộ Tài chính; Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2, Điều 15 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, quy định: *"2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp đủ số tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác tại địa điểm nộp tiền theo đúng thông báo."*

- Tại điểm e, khoản 2, Mục I Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu quy định: *"e) Cho phép các chủ đầu tư dự án đã được Nhà nước giao đất nhưng chưa hoàn thành nghĩa vụ về nộp tiền sử dụng đất do có khó khăn về tài chính được nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ thanh toán tiền bán hàng trong thời gian tối đa 24 tháng kể từ ngày có thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế."*

Trên cơ sở khả năng cân đối ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định thời gian được gia hạn nộp tiền sử dụng đất cụ thể cho từng dự án sau khi báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp."

- Tại khoản 1, 2, Điều 7 Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 08/2/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc gia hạn, giảm một số khoản thu Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu hướng dẫn: *"1. Các dự án sử dụng đất vào mục đích xây nhà để bán, để cho thuê, kinh doanh kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng theo hình thức nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư đã được bàn giao đất để thực hiện nhưng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất (SDD) do có khó khăn về tài chính, cụ thể là: kết quả tài chính tính đến 31/12/2012 mà lỗ hoặc chi phí của doanh nghiệp lớn hơn doanh thu do giá trị hàng tồn kho quá lớn hoặc doanh nghiệp đã phát sinh chi phí đầu tư lớn nhưng chưa có doanh thu do chưa bán được hàng thì được nộp tiền sử dụng đất trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày phải nộp tiền sử dụng đất theo thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không bị tính phạt chậm nộp trong thời gian này."*

2. Chủ đầu tư của các dự án chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất (SDĐ) do có khó khăn về tài chính quy định tại Khoản 1 Điều này phải có văn bản đề nghị kèm theo các giấy tờ có liên quan đến các thông tin nêu trong văn bản gửi tới cơ quan quản lý thuế - nơi đơn vị kê khai nộp thuế TNDN theo mẫu tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này; Căn cứ hồ sơ nhận được, cơ quan thuế lập danh sách gửi lấy ý kiến Sở Tài chính, Sở Xây dựng và báo cáo UBND cấp tỉnh để UBND cấp tỉnh thông qua Thường trực HĐND xem xét trước khi quyết định trên cơ sở cân đối nguồn ngân sách địa phương.”

Căn cứ các quy định nêu trên và Công văn số 390/KTPTQĐ ngày 26/12/2013 của Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn, thì trường hợp Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn được UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu giao đất để đầu tư xây dựng Chung cư 18 tầng Lê Hồng Phong- Xô Viết Nghệ Tĩnh theo Quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 14/9/2009 và Quyết định số 1366/QĐ-UBND ngày 28/5/2010 của UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu điều chỉnh Quyết định số 3128/QĐ-UBND. Trong quá trình thực hiện dự án, Công ty gặp khó khăn về tài chính để được xem xét giải quyết gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu, phải đảm bảo các điều kiện:

1) Về điều kiện giải quyết gia hạn nộp tiền sử dụng đất: Kết quả kinh doanh năm 2012 của Công ty đã được kiểm toán phát sinh lỗ; hoặc dự án SAIGONRES TOWER Vũng Tàu chi phí lớn hơn doanh thu do giá trị hàng tồn kho lớn; hoặc chi phí đầu tư lớn nhưng chưa có doanh thu do chưa bán được hàng.

2) Về thời điểm xác định gia hạn nộp tiền sử dụng đất: Ngày 02/6/2011, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1216/QĐ-UBND phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất. Căn cứ giá đất tại Quyết định số 1216/QĐ-UBND, Chi cục Thuế thành phố Vũng Tàu ban hành Thông báo số 7556/TB-CCT ngày 02/8/2011 về tiền sử dụng đất phải nộp.

Đến ngày 14/11/2011, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Công văn số 6613/UBND-VP giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và các cơ quan liên quan xác lập thủ tục để tính tiền sử dụng đất đối với dự án tại thời điểm bàn giao đất thực tế (ngày 18/9/2009).

Ngày 04/10/2012, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2083/QĐ-UBND phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất thay thế Quyết định số 1216/QĐ-UBND nêu trên. Chi cục Thuế TP Vũng Tàu căn cứ giá đất mới tại Quyết định số 2083/QĐ-UBND để ban hành Thông báo số 10160/TB-CCT ngày 26/12/2012 điều chỉnh Thông báo số 7556/TB-CCT ngày 02/8/2011 về lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất phải nộp.

Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 25/11/2013 do Chi cục Thuế TP Vũng Tàu lập, Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã ghi ý kiến là chưa nhận được Thông báo số 7556/TB-CCT ngày 02/8/2011 về lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất.

Từ tình hình thực tế nêu trên, thời điểm Thông báo lần đầu về tiền sử dụng đất phải nộp để xác định thời gian gia hạn nộp tiền sử dụng đất là thời điểm xác định tiền sử dụng đất theo giá đất chính thức (giá đúng) và được tính từ ngày Chi cục Thuế thành phố Vũng Tàu ban hành Thông báo số 10160/TB-CCT ngày 26/12/2012 về số tiền sử dụng đất phải nộp chính thức theo Quyết định của UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ban hành giá đất mới thay thế Quyết định giá đất cũ.

Việc xem xét, quyết định gia hạn thu tiền sử dụng đất thuộc thẩm quyền UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; đề nghị Công ty cung cấp hồ sơ cụ thể cho Cục Thuế để tổng hợp, báo cáo UBND cấp tỉnh quyết định theo thẩm quyền.

Tổng cục Thuế trả lời đề Công ty được biết./.

Nơi nhận: *Xét*

- Như trên;
- Vụ PC, QLCS;
- Cục Thuế tỉnh BR-VT;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).g

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



Cao Anh Tuấn

09484008