

Số: 1856 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2014

V/v: Gia hạn nộp tiền sử dụng đất
theo Nghị quyết 02/NQ-CP và
Thông tư số 16/2013/TT-BTC.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi

Trả lời Công văn số 154/CT-THNVDT ngày 22/01/2014 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi về đối tượng giãn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 02/NQ-CP và Thông tư số 16/2013/TT-BTC, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- 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...”

- Tại Khoản 1 Điều 7 Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8/2/2013 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 tháng 01 năm 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 (hiệu lực thi hành ngày 25/3/2013):

“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 (SDĐ) 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 ghi trên thông báo của cơ quan thuế và không bị tính phạt chậm nộp trong thời gian này...”

- Căn cứ Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 22/4/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02 tháng 01 năm 2014 của

Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014:

+ Tại Khoản 1 Điều 1 Chương I quy định đối tượng áp dụng:

“1. Các chủ đầu tư dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư đã được bàn giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua; dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng công trình có nhiều mục đích sử dụng khác nhau trong đó có mục đích xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản chưa nộp tiền sử dụng đất thì được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 01/NQ-CP nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư này.”

+ Tại Điều 2 Chương I quy định phạm vi điều chỉnh:

“Dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) ra thông báo lần đầu về nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014.”

+ Tại Điều 4 Chương I quy định điều kiện được gia hạn nộp tiền sử dụng đất:

“Chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 1 Thông tư này được gia hạn nộp tiền sử dụng đất đối với dự án bất động sản theo Nghị quyết số 01/NQ-CP nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

1. Chưa được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2012 của Chính phủ hoặc Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ.

2. Kết quả tài chính của dự án tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là lỗ hoặc có giá trị hàng tồn kho của dự án lớn hoặc doanh nghiệp đã phát sinh chi phí đầu tư của dự án lớn nhưng chưa có doanh thu do chưa bán được hàng.”

- Tại Điểm d, Khoản 7, Điều 1 Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 34121000102/GCNĐC/34/1 điều chỉnh lần 2 ngày 10/05/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, quy định về yêu cầu Nhà đầu tư phải thực hiện:

“Thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo theo đúng quy hoạch và tiến độ thực hiện dự án đã được duyệt và chấp hành đúng các quy định của Nhà nước”

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Hà – Mỹ Á được nhà nước giao đất (có thu tiền sử dụng đất) theo Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 14/9/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi để thực hiện dự án Khu Thương mại-Dịch vụ chợ Đức Phổ và kết hợp khu nhà liền kề (việc sử dụng

đất thực tế của dự án được xác định tại thời điểm tháng 02 năm 2012 theo Quyết định số 946/QĐ-UBND ngày 08/07/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi). Nếu dự án xây nhà để bán, cơ sở hạ tầng để chuyển nhượng có khó khăn về tài chính do doanh nghiệp đã phát sinh chi phí đầu tư lớn nhưng chưa có doanh thu do chưa bán được hàng và còn nợ tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước thì thuộc đối tượng được xem xét gia hạn nộp tiền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất xây nhà để bán, cơ sở hạ tầng để chuyển nhượng theo quy định tại Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8/2/2013 và Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 22/4/2014 của Bộ Tài chính. Việc gia hạn được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định trên cơ sở cân đối ngân sách địa phương.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi xem xét cụ thể hồ sơ và giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi được biết./. ✓

Nơi nhận: *Xử lý*

- Như trên;
- Vụ Pháp chế, CST (BTC);
- Cục Quản lý công sản;
- Vụ Pháp chế, Kế Khai (TCT);
- Cục Thuế các tỉnh, thành phố;
- Lưu: VT, CS (03b).✓

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



Cao Anh Tuấn

09459266