

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~4725~~/TCT-CS
V/v tiền chậm nộp tiền sử
dụng đất, tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà.

Trà lời Công văn số 4507/CT-QLĐ ngày 14/8/2015 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà về xác định tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về căn cứ pháp lý:

a) Về tiền sử dụng đất:

- Tại khoản 1, 3, 4, 5, Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: "1. Đối với tổ chức kinh tế: Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất của dự án hoặc Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc từ ngày nhận được hồ sơ địa chính của cơ quan Tài nguyên và môi trường (hoặc hồ sơ kê khai của tổ chức kinh tế), Cục Thuế (hoặc cơ quan được ủy quyền, phân cấp theo pháp luật về quản lý thuế) xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp của dự án và gửi cho tổ chức sử dụng đất.

...3. Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền sử dụng đất thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để bổ sung hồ sơ; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải ra thông báo thu chậm nhất sau 05 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. Đồng thời cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu nộp tiền sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ghi trên Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

c) Quá thời hạn quy định tại điểm a, điểm b khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế trừ trường hợp có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đối với những trường hợp được ghi nợ.

5. Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.”

- Tại khoản 5, Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định: “5. Trách nhiệm của người sử dụng đất.

a) Thực hiện việc kê khai tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan Thuế.

c) Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan Thuế thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 18 Nghị định này.

- Tại Điều 18 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định: “Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp; việc xác định tiền chậm nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý Thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.”

- Tại khoản 1, Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định: “1. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai 2003 nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật, tổ chức kinh tế có trách nhiệm tiếp tục nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo mức đã được cơ quan có thẩm quyền thông báo và phải nộp tiền chậm nộp (nếu có) theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

b) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương chỉ đạo xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Số tiền xác định phải nộp thêm (nếu có) được thông báo để tổ chức kinh tế nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước và không phải nộp tiền chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, chủ đầu tư được tiếp tục thực hiện nộp theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và phải nộp tiền chậm nộp như đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản này.”

b) Về tiền thuê đất:

- Tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về tiền thuê mặt đất, mặt nước quy định: “2. Việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định như sau:

a) Cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước đến người thuê đất, thuê mặt nước; đồng thời gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.

b) Người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định tại thông báo của cơ quan thuế.

3. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm, tiền thuê nộp mỗi năm 2 kỳ: kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm.

4. Trường hợp nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo Thông báo.

b) Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người thuê đất phải nộp đủ tiền thuê đất còn lại theo Thông báo.

c) Quá thời hạn quy định tại điểm a, điểm b khoản này, người được Nhà nước cho thuê đất chưa nộp đủ tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế."

2. Về phương án giải quyết:

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp tổ chức kinh tế đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất và phê duyệt giá đất theo Quyết định giao đất, Quyết định phê duyệt giá đất của UBND cấp tỉnh hoặc thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế đã phát hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Nếu quá thời hạn phải nộp tiền vào ngân sách thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại khoản 5, Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP hoặc theo khoản 3, Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nêu trên.

Trường hợp sau khi cơ quan thuế đã thông báo số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, sau đó cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản điều chỉnh về căn cứ tính nghĩa vụ tài chính (thay đổi diện tích, đơn giá, hoặc miễn, giảm), làm giảm số tiền phải nộp. Cho nên, khi cơ quan thuế xác định lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thấp hơn và phát hành Thông báo điều chỉnh số tiền phải nộp của Thông báo đã phát hành trước đó và xác định lại số tiền chậm nộp theo nghĩa vụ tài chính thực tế phải nộp.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC-BCT; QLCS, CST;
- Lưu: VT, CS (3b)

Ký 7

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Ngô Văn Độ