



Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: Tổng cục Thuế
Thời gian ký: 02.01.2025 15:22

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: **6430** /TCT-CS
V/v chính sách tiền thuê đất

Hà Nội, ngày **31** tháng **12** năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa.

Trả lời công văn số 8033/CTKHH-HKDCN ngày 05/11/2024 của cục Thuế tỉnh Khánh Hòa về việc vướng mắc liên quan đến quản lý thu tiền thuê đất đối với các Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 30. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại và phải xác định lại giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.”

- Tại khoản 1, khoản 2 Điều 47 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định:

“Điều 47. Sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích liên doanh, liên kết

1. Tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập được sử dụng vào mục đích liên doanh, liên kết quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công được quy định chi tiết như sau:

a) Tài sản được giao, đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao nhưng chưa sử dụng hết công suất theo thiết kế theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 45 Nghị định này;

b) Tài sản được đầu tư xây dựng, mua sắm theo dự án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt để liên doanh, liên kết mà không do ngân sách nhà nước đầu tư;

c) Việc sử dụng tài sản để liên doanh, liên kết đem lại hiệu quả cao hơn trong việc cung cấp dịch vụ công theo chức năng, nhiệm vụ được giao được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định này.

2. Căn cứ đề án sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 44 Nghị định này, người đứng đầu đơn vị sự nghiệp công lập quyết định cụ thể việc sử dụng tài sản công để liên doanh, liên kết.”

- Tại khoản 39 Điều 1 Nghị định số 114/2024/NĐ-CP ngày 15/09/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công quy định:

“39. Bổ sung khoản 5 Điều 43 như sau:

“Điều 43. Yêu cầu khi sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết

...b) Nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước một khoản tiền tối thiểu bằng 2% doanh thu đơn vị sự nghiệp công lập thu được từ hoạt động kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết (ngoài các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định tại điểm c khoản này); mức nộp cụ thể được xác định theo Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt. Riêng các đối tượng sau thì không phải nộp khoản tiền quy định tại điểm này:

Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc lĩnh vực văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường;

Đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật. Trong đó, đơn vị sự nghiệp công lập không phải nộp tiền thuê đất khi sử dụng tài sản gắn liền với đất vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết; trừ trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập thuộc đối tượng thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và thực hiện nộp tiền thuê đất cho Nhà nước.”

- Tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị định số 114/2024/NĐ-CP quy định:

“Điều 3. Điều khoản thi hành

...2. Quy định chuyển tiếp

b) Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo Đề án đã được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt và thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP thì đơn vị có trách nhiệm nộp tiền thuê đất đến hết năm 2023; từ năm 2024 trở đi, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.”

- Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 44; khoản 4 Điều 136 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ:

“Điều 44. Đề án sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết

1. Đơn vị sự nghiệp công lập có trách nhiệm lập đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo Mẫu số 02/TSC-ĐA ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Tài sản có giá trị lớn quy định tại điểm a khoản 2 Điều 56, điểm a khoản 2 Điều 57 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ

quan trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với loại tài sản và chức năng, nhiệm vụ, năng lực của đơn vị sự nghiệp thuộc phạm vi quản lý.”

...
Điều 136. Điều khoản chuyển tiếp

4. Đối với Hợp đồng kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết đã ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết, đơn vị sự nghiệp công lập tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng đã ký. Việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ việc sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết phát sinh từ thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

5. Đối với Hợp đồng kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết đã ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết thì người đứng đầu cơ quan, tổ chức, đơn vị có trách nhiệm chấm dứt Hợp đồng để quản lý, sử dụng tài sản công theo đúng quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Nghị định này.”

- Tại điểm d khoản 2 Điều 3 Nghị định số 114/2024/NĐ-CP quy định:

“Điều 3. Điều khoản thi hành

d) Trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức, đơn vị có hoạt động khai thác tài sản công không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản này có trách nhiệm báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền xem xét, quyết định việc khai thác tài sản, bảo đảm phù hợp với quy định tại Nghị định này. Hết thời hạn nêu trên mà cơ quan, tổ chức, đơn vị không được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt thì phải chấm dứt việc khai thác tài sản công.”

1. Đối với trường hợp sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết trước ngày 01/01/2018 được thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước năm 2008, Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009, Nghị định số 04/2016/NĐ-CP ngày 06/01/2016 của Chính phủ, Thông tư số 245/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009, Thông tư số 09/2012/TT-BTC ngày 19/01/2012, Thông tư số 23/2016/TT-BTC ngày 16/02/2016 của Bộ Tài chính. Theo đó, đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước xác định giá trị tài sản nhà nước để giao cho đơn vị quản lý theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước mới được sử dụng tài sản để thực hiện mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết. Việc xây dựng phương án (Đề án) sử dụng tài sản vào mục đích sản xuất, kinh doanh, liên doanh, liên kết trình cấp có thẩm quyền phê duyệt thực hiện theo quy định. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích đất, một phần hoặc toàn bộ diện tích nhà, công trình xây dựng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 7a Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ

sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017) của Chính phủ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

2. Đối với trường hợp sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết từ ngày 01/01/2018, thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, cụ thể:

- Trường hợp sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định thì phải thực hiện lập, phê duyệt Đề án sử dụng tài sản 2 công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định; trường hợp không có Đề án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì phải chấm dứt việc sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết.

- Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo Đề án đã được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt và thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP thì đơn vị có trách nhiệm nộp tiền thuê đất đến hết năm 2023; từ năm 2024 trở đi, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 114/2024/NĐ-CP ngày 15/9/2024; theo đó: đơn vị thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước, trong đó có nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước một khoản tiền tối thiểu bằng 2% doanh thu đơn vị sự nghiệp công lập thu được từ hoạt động kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết (ngoài các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định); mức nộp cụ thể được xác định theo Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt. Riêng các đối tượng sau thì không phải nộp khoản tiền 2% doanh thu: (i) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc lĩnh vực văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường; (ii) Đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với Hợp đồng kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết đã ký trước ngày Nghị định số 151/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì căn cứ quy định tại khoản 4 và 5 Điều 136 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP để xử lý; theo đó: (i) Trường hợp phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết, đơn vị sự nghiệp công lập tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng đã ký; Việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ việc sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết phát sinh từ thời điểm Nghị định số 151/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành được thực hiện theo quy định tại Nghị định này; (ii) Trường hợp không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết thì người đứng đầu cơ quan, tổ chức, đơn vị có trách nhiệm chấm dứt Hợp đồng để quản lý, sử dụng tài sản công theo đúng quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Nghị định số 151/2017/NĐ-CP.

Từ cơ sở trên, đề nghị Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa phối hợp với các cơ quan liên quan của tỉnh Khánh Hòa (Sở Tài chính, đơn vị sự nghiệp công lập, ...) rà soát hồ sơ cụ thể để căn cứ quy định của pháp luật để thực hiện.

Tổng cục Thuế trả lời để cục Thuế tỉnh Khánh Hòa được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

(3;5)

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



Hoàng Thị Hà Giang