Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: 123 Lò Đúc
Thời gian ký: 05.08.2024 13:59

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 3430 /TCT-CS
V/v tiền thuê đất

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

Hà Nội, ngày 02 tháng 8 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Gia Lai

Trả lời công văn số 756/CTGLA-HKDCN ngày 12/04/2024 của Cục Thuế tỉnh Gia Lai về vướng mắc chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 2 Điều 7 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"Điều 7. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

2. Tiền thuê đất, thuê mặt nước được thu kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất, mặt nước trên thực địa không đúng với thời điểm ghi trong quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước thì thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thời điểm bàn giao đất, mặt nước."

- Tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định:

"Điều 4. Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất hoặc thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế."

- Tại Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP như sau:

3. Bổ sung Điều 5a như sau:

"Điều 5a. Đơn giá thuê đất

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất một năm tính bằng 1,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm cho thuê đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại địa phương để quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp...”

Căn cứ quy định trên, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 23/7/2012 về việc hợp thửa các lô đất đã cho Công ty Cổ phần Lâm nghiệp và Xây dựng An Khê thuê để xây dựng Nhà xưởng chế biến gỗ (nguồn gốc và hiện trạng là đất cơ sở chế biến gỗ của Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê và hiện nay đã xây dựng tường rào bao quanh khu sản xuất, sử dụng ổn định từ trước đến nay không tranh chấp), thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành và Quyết định số 64/QĐ-UBND thay thế các Quyết định thuê đất cũ thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Gia Lai báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai có văn bản trao đổi với Bộ Tài nguyên và Môi trường để được xác định quyết định hợp thửa đất này có phải là quyết định cho thuê đất hay không? Trên cơ sở ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường và hồ sơ thực tế để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất (trong đó có xác định đơn giá thuê đất) đối với Công ty Cổ phần Lâm nghiệp và Xây dựng An Khê theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Gia Lai biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý, giám sát Chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

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

Hoàng Thị Hà Giang