



**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 601 /TCT-CS
V/v: Tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2021

Kính gửi: Công ty cổ phần xây dựng và quản lý sửa chữa cầu đường Gia Lai
(Địa chỉ: Đường Phạm Văn Đồng, Tổ 14, phường Thống Nhất,
thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai)

Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) có nhận được công văn số 62/CV-CDGL ngày 30/11/2020 và công văn số 61/CV-CDGL ngày 11/11/2020 của Công ty cổ phần xây dựng và quản lý sửa chữa cầu đường Gia Lai về đề nghị hướng dẫn nộp tiền thuê khu đất Văn phòng làm việc theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP và Hợp đồng thuê đất đã ký kết gửi Công Dịch vụ công Quốc gia và Phòng Thương mại Công nghiệp Việt Nam. Về vấn đề này, Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

4. Sửa đổi, bổ sung Khoản 7, bổ sung Khoản 8 vào Điều 15 như sau:

...8. Điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 đang sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bao gồm cả trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và trường hợp đã thực hiện cổ phần hóa, chuyển đổi mô hình hoạt động trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng được kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ về đất đai trong đó bao gồm cả thời hạn thuê đất còn lại) được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà cả ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá thuê đất của Bộ Tài chính tại Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-

BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 (sau đây gọi chung là nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất) thì việc nộp tiền thuê đất được thực hiện như sau:

...- Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến hết thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất được xác định trên cơ sở đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, số chu kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 01 tháng 01 năm 2016 (02 chu kỳ), mức điều chỉnh đơn giá thuê đất của mỗi chu kỳ tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó. Đơn giá thuê đất này được ổn định 05 năm, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó và áp dụng cho thời gian thuê đất còn lại. Trường hợp đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 nêu trên cao hơn đơn giá xác định theo quy định tại Nghị định này thì được áp dụng đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định này để làm đơn giá cho kỳ điều chỉnh từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

- Trường hợp kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2016 đã thực hiện xử lý tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 và Khoản 2, Khoản 4 Điều 32 Nghị định này thì đơn giá thuê đất kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 được xác định lại theo quy định tại Điểm a Khoản này..."

- Tại Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 4. Sửa đổi Khoản 2 và bổ sung Khoản 3 vào Điều 8

2. Bổ sung Khoản 3 như sau:

“3. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà đơn giá cho thuê đất xác định theo quy định tại một trong các Quyết định: Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 của Bộ Tài chính nhưng tất cả ba loại giấy tờ là Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, ban hành, ký kết không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời hạn thuê đất còn lại (không bao gồm trường hợp đã được gia hạn thời gian thuê đất) được thực hiện như sau: ...

b) Đơn giá thuê đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 được xác định trên cơ sở đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, số chu kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất

từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 01 tháng 01 năm 2016 là 02 chu kỳ, mức điều chỉnh đơn giá thuê đất của mỗi chu kỳ tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó. Đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo của thời gian thuê đất còn lại thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

c) Trường hợp đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 theo quy định tại Điểm b Khoản này cao hơn đơn giá thuê đất đã xác định theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ thì người thuê đất có văn bản đề nghị cơ quan thuế tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định theo đơn giá thuê đất đã được xác định. Khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo của thời gian thuê đất còn lại thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

d) Trường hợp đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 15 và Khoản 2, Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất mà đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại Điểm b Khoản này thì người thuê đất tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định theo đơn giá thuê đất đã được xác định. Khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo của thời gian thuê đất còn lại thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

đ) Trường hợp đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 15 và Khoản 2, Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất mà đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại Điểm b Khoản này và cơ quan thuế đã ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất của năm 2016, nếu người thuê đất có văn bản đề nghị thì cơ quan thuế thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điểm b Khoản này cho thời gian còn lại của chu kỳ tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được văn bản của người thuê đất. Người thuê đất nộp tiền thuê đất của năm 2016 theo Thông báo của cơ quan thuế đã ban hành theo quy định.

e) Trường hợp doanh nghiệp thuê đất đã thực hiện cổ phần hóa hoặc chuyển đổi mô hình hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ về đất đai trong đó bao gồm cả thời hạn thuê đất còn lại và không thay đổi mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 được thực hiện theo quy định tại Điểm b, Điểm c, Điểm d, Điểm đ Khoản này.”

Căn cứ quy định trên, một trong các điều kiện để được áp dụng quy định về điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ và hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính là doanh nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật

trước ngày 01/01/2006 mà đơn giá cho thuê đất xác định theo quy định tại một trong các Quyết định (số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 của Bộ Tài chính) đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trước ngày 01/01/2006).

Trường hợp Công ty cổ phần xây dựng và quản lý sửa chữa cầu đường Gia Lai (là doanh nghiệp cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước Công ty quản lý sửa chữa và xây dựng cầu đường) được Nhà nước cho thuê đất tại Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 21/11/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai, và Hợp đồng thuê đất số 80/HĐTD ngày 22/6/2017 để sử dụng vào mục đích trụ sở làm việc và cơ sở kinh doanh (sau ngày 01/01/2006). Đối với Quyết định giao đất trước ngày 01/01/2006 (Quyết định số 07/QĐ-UB ngày 31/3/1979 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai-Kon Tum) là quyết định tạm cấp địa điểm xây dựng cơ quan, văn phòng cho Đoàn quản lý đường bộ Gia Lai (là Đơn vị sự nghiệp kinh tế trực thuộc Sở Giao thông vận tải, được thành lập trên cơ sở Xí nghiệp quản lý sửa chữa cầu đường bộ) theo quy định tại Nghị định số 47-CP ngày 15/2/1972 của Chính phủ (giao đất theo chính sách trước Luật Đất đai năm 1993) nên Công ty cổ phần xây dựng và quản lý sửa chữa cầu đường Gia Lai không thuộc trường hợp được áp dụng quy định về điều chỉnh đơn giá thuê đất tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính nêu trên.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế), đề nghị Công ty cổ phần xây dựng và quản lý sửa chữa cầu đường Gia Lai thực hiện theo quy định của pháp luật. / . gwhf

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ Tài chính (để báo cáo);
- Cục Thuế tỉnh Gia Lai;
- Vụ Chính sách thuế, Vụ Pháp chế (BTC);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS.

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



Vũ Xuân Bách