

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: ~~4770~~ TCT-CS
V/v giải đáp chính sách tiền
sử dụng đất.

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu.

Trà lời công văn số 924/CTBLI-NVDTPC ngày 01/08/2024 của Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu về xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.”

- Tại khoản 1 Điều 2 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:

“1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và bổ sung khoản 4 vào Điều 4 như sau:

...

4. Trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được xác định như sau:

a) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 thì khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất phải nộp đối với thời gian chậm tiến độ được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm.

b) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được tính bằng

với tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian từ khi được giao đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất.

c) Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành”.

- Tại khoản 2, Điều 1 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất: “2. Bổ sung Khoản 4 như sau:

4. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất; ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền như sau:

a) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn:

- Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung trong thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm. Số tiền thuê đất phải nộp hàng năm được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) với diện tích tính thu tiền sử dụng đất.

- Thời gian không đưa đất vào sử dụng được tính từ thời điểm được Nhà nước giao đất đến thời điểm Nhà nước có quyết định thu hồi đất.

b) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng khi hết thời gian gia hạn Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất thì số tiền phải nộp bổ sung của thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo quy định tại Điểm a Khoản này. Thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo quy định tại Điểm a Khoản này trừ (-) đi thời gian gia hạn đã nộp tiền bổ sung theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp cơ quan nhà nước, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán có văn bản gửi cơ quan thuế về việc người sử dụng đất được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất thì cơ quan thuế phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường xác định và thông báo khoản tiền phải nộp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này cùng với kỳ thông báo nộp tiền

thuê đất hàng năm theo quy định cho đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai.

d) Trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai thì không phải nộp khoản tiền bổ sung quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận được văn bản trả lại đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ; thời gian không đưa đất vào sử dụng đã quy định rõ khoản 2, Điều 1 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Cục Thuế báo cáo UBND tỉnh Bạc Liêu chỉ đạo Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh Bạc Liêu xác định khoảng thời gian Công ty cổ phần Bệnh viện Bạc Liêu – Sài Gòn không đưa đất vào sử dụng để Cục Thuế có cơ sở xác định tiền phải nộp bổ sung theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu được biết. / *mm*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS- BTC; Vụ CST- BTC;
- Vụ PC (TCT);
- Website -TCT;
- Lưu VT, CS (03b). *mm*

(3/5)

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



Hoàng Thị Hà Giang