

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 2498/TCT-CS
V/v ghi thu, ghi chi số tiền
nhận chuyển nhượng QSDĐ

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

Hà Nội, ngày 11 tháng 6 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi

Trả lời công văn số 2493/CTQNG-HKDCN ngày 17/5/2024 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi về ghi thu, ghi chi tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 4 Điều 12 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 12. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

...4. Trường hợp tổ chức kinh tế nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 57, Điều 73 Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật đất đai, số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định như sau:

- Trường hợp giá đất để tính đơn giá thuê đất được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp giá đất để tính đơn giá thuê đất được xác định bằng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định theo các phương pháp này tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất...”

- Tại Điều 5, Khoản 5 Điều 6 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính 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 5. Xác định tiền thuê đất

...2. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất thì được trừ số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp; số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được xác định theo giá đất của mục đích đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất, cụ thể:

a) Trường hợp người thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

b) Trường hợp người thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc quy đổi số tiền này ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất trong trường hợp lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được thực hiện theo công thức sau:...

Điều 6. Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

5. Cơ quan tài chính thực hiện ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người được Nhà nước cho thuê đất đã tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước.”

Căn cứ quy định trên, pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 chỉ có quy định về việc ghi thu, ghi chi đối với trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được trừ vào tiền thuê đất phải nộp; không có quy định ghi thu, ghi chi đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 57, Điều 73 Luật Đất đai năm 2013.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi căn cứ quy định trên và hồ sơ cụ thể để có ý kiến với Sở Tài chính thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp còn vướng mắc trong việc ghi thu, ghi chi đối với số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi có ý kiến đề Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có văn bản gửi Bộ Tài chính kèm theo hồ sơ cụ thể để được hướng dẫn thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi biết. *[Handwritten signature]*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

[Handwritten signature]
13/3

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



Hoàng Thị Hà Giang