

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 1837/TCT-CS
V/v: chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu

Trả lời Công văn số 849/CT-THNVDT ngày 23/12/2015 của Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu về điều chỉnh đơn giá thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về điều chỉnh đơn giá thuê đất:

- Tại Khoản 7 Điều 15 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:

“7. Đối với các dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: 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) có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước của Bộ Tài chính (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 1357-TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995):

a) Trường hợp chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ được tiếp tục thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất tương ứng với mỗi chu kỳ điều chỉnh theo mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất đã ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất...”

- Căn cứ 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:

+ Tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 quy định:

“2. Dự án thuê đất trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: 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) có quy định đơn giá thuê đất và có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất thì việc điều chỉnh đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên có quy định đơn giá thuê đất và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê theo các quy định về đơn giá cho thuê đất của Bộ Tài chính (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 1357/TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995) hoặc đã thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), thay đổi lại mẫu Hợp đồng thuê đất do quy định về thủ tục hành chính mà tại các giấy tờ được cấp đổi không còn nội dung ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng mục đích sử dụng đất không thay đổi; đến ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thì hành chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư này thì cơ quan thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất tương ứng với mỗi chu kỳ điều chỉnh theo nguyên tắc sau mỗi chu kỳ ổn định 5 năm tăng 15% so với chu kỳ trước đó.”

+ Tại Điểm a Khoản 1 Điều 16 quy định:

“a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, số tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.”

2. Về xác định đồng tiền nộp tiền thuê đất:

- Tại Khoản 1 Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“Tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp ngân sách nhà nước bằng tiền Việt Nam (VNĐ); trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước bằng ngoại tệ thì thực hiện quy đổi sang tiền VNĐ theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp.”

- Tại Khoản 4 Điều 2 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ quy định:

“4. Sửa đổi, bổ sung Điều 27 như sau:

Điều 27. Đồng tiền nộp thuế và xác định doanh thu, chi phí, giá tính thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước.

1. Người nộp thuế thực hiện nộp thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước bằng đồng Việt Nam, trừ trường hợp được nộp thuế bằng ngoại tệ theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp người nộp thuế có nghĩa vụ phải nộp bằng ngoại tệ nhưng được cơ quan có thẩm quyền cho phép nộp thuế bằng đồng Việt Nam thì người nộp thuế và cơ quan quản lý thuế căn cứ số tiền Việt Nam Đồng trên chứng từ nộp tiền vào ngân sách nhà nước và tỷ giá quy định tại Khoản này để quy đổi thành số tiền bằng ngoại tệ để thanh toán cho khoản nghĩa vụ phải nộp bằng ngoại tệ, cụ thể như sau:

Trường hợp nộp tiền tại ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng, Kho bạc Nhà nước thì áp dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng nơi người nộp thuế mở tài khoản tại thời điểm người nộp thuế nộp tiền vào ngân sách nhà nước...”

Căn cứ quy định trên và hồ sơ gửi kèm, Tổng cục Thuế thống nhất với đề xuất của Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu tại Công văn số 849/CT-THNVDT ngày 23/12/2015.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu được biết./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế, Vụ CST (BTC);
- Cục Quản lý công sản;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b)

Cao Anh Tuấn