

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 220/TCT-CS

V/v: chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời Công văn số 65658/CT-QLĐ ngày 07/10/2015 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về phương thức khấu trừ tiền giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất của Công ty TNHH Metro Cash & Carry Việt Nam, 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:

“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 tiết b, điểm 3.2, khoản 3, mục II Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“b) Trường hợp nộp tiền thuê đất hàng năm, căn cứ số tiền bồi thường đất, hỗ trợ về đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp và số tiền thuê đất phải nộp hàng năm, cơ quan thuế tính trừ dần vào Thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm nhưng không quá số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP. Người thuê đất phải nộp tiếp sau khi đã trừ hết (nếu vẫn còn trong thời hạn thuê đất)”

- Tại Điều 3 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/06/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền đã ứng trước (nếu có) về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất theo giá thuê đất tại thời điểm xác định tiền thuê đất phải nộp kỳ đầu và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.”

- Tại khoản 11 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“11. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 nhưng chưa khấu trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp hàng năm theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì tiếp tục được khấu trừ số tiền còn lại đã được cơ quan có thẩm quyền xác định và được quy đổi ra số năm, tháng tương ứng phải nộp tiền thuê đất và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm”.

- Tại khoản 5 Điều 17 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“5. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 nhưng đang trừ dần số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm hoặc đang trong thời gian ưu đãi miễn tiền thuê đất thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2015 theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.”

Do tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp được phê duyệt tại 2 thời điểm khác nhau và thửa đất thuê của Công ty chưa giải phóng xong mặt bằng, các thửa đất được bàn giao thành từng đợt không cùng thời điểm, căn cứ vào quy định nêu trên và thực tế phát sinh theo phản ánh của Cục Thuế thành phố Hà Nội, Tổng cục Thuế thống nhất với ý kiến xử lý của Cục Thuế thành phố Hà Nội tại Công văn số 65658/CT-QLĐ nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục QLCS, VCST - BTC;
- Vụ Pháp chế-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

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

Cao Anh Tuấn