

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 11/2018/TT-BTC

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

THÔNG TƯ

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA THÔNG TƯ SỐ 77/2014/TT-BTC NGÀY 16 THÁNG 6 NĂM 2014 CỦA BỘ TÀI CHÍNH HƯỚNG DẪN 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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 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;

Căn cứ Nghị định số 87/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn 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.

Điều 1. Bổ sung khoản 6a, 10a vào Điều 5 như sau:

“6a. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đang sử dụng nhà, đất tại công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp thuộc sở hữu nhà nước hoặc có phần diện tích thuộc quyền quản lý của Nhà nước mà không tách riêng được phần diện tích đất sử dụng cho từng đối tượng đang sử dụng thì tiền thuê đất phải nộp được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng theo hệ số phân bổ nhân (x) với diện tích sàn sử dụng của từng đối tượng và áp dụng từ ngày 01/7/2014. Trong đó:

a) Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa diện tích đất tính thu tiền thuê đất và tổng diện tích sàn sử dụng của các đối tượng.

b) Trường hợp nhà có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm được cộng vào tổng diện tích sàn sử dụng của công trình xây dựng để tính hệ số phân bổ.

Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sử dụng công trình xây dựng thì diện tích các tầng hầm được phân bổ đều cho các đối tượng sử dụng công trình xây dựng.

Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu của đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì diện tích các tầng hầm được phân bổ để tính thu tiền thuê đất cho đối tượng này.

10a. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được gia hạn.

Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất tính từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn thời gian thuê đất.

Trường hợp hết thời gian thuê đất nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa ban hành quyết định gia hạn thời gian thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất của từng năm sử dụng đất kể từ thời điểm hết thời gian thuê đất đến thời điểm có quyết định gia hạn thời gian thuê đất theo đơn giá xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ phân trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành của từng năm sử dụng đất; không được ổn định đơn giá thuê đất (05 năm một lần) trong khoảng thời gian này”.

Điều 2. Bổ sung khoản 9 vào Điều 12 như sau:

“9. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và được miễn toàn bộ tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) thì số tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm người sử dụng đất có văn bản đề nghị được nộp tiền thuê đất. Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê còn lại được xác định như sau:

a) Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại:

$$\text{Đơn giá thuê đất thu một lần cho thời gian thuê đất còn lại} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{Thời gian phải nộp tiền thuê đất}$$

Trong đó:

- Thời gian phải nộp tiền thuê đất bằng (=) thời hạn thuê đất trừ (-) thời gian thực tế đã sử dụng đất

- Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất theo quy định của Chính phủ về giá đất.

b) Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì đơn giá thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê còn lại do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực Hội đồng để tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt”.

Điều 3. Bổ sung khoản 9a vào Điều 17 như sau:

“9a. Trường hợp nhà đầu tư đã chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và được Nhà nước cho thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau thì được trừ số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc giá trị quyền sử dụng đất theo mục đích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và phê duyệt (đối với trường hợp tự thỏa thuận bồi thường, tự nhận chuyển nhượng) tại thời điểm tự thỏa thuận, tự nhận chuyển nhượng (phân bổ cho thời gian thuê đất còn lại tương ứng với phần diện tích có thu tiền thuê đất và chưa được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh) vào tiền thuê đất phải nộp và không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm. Đơn giá thuê đất để thực hiện quy đổi áp dụng theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016.

Việc xử lý tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) mà người sử dụng đất đã chi trả theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 333/2016-TT-BTC”.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 3 năm 2018.

2. Các trường hợp phát sinh phải thực hiện nghĩa vụ tài chính từ thời điểm Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP có hiệu lực đến thời điểm Thông tư này có hiệu lực được áp dụng xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để được xem xét, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước, Quốc hội;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- HĐND, UBND, Sở TC, Cục Thuế, KBNN các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra VB QPPL (Bộ Tư pháp);
- Công thông tin điện tử: Chính phủ, Bộ Tài chính, Cục Quản lý công sản;
- Các đơn vị thuộc Bộ;
- Lưu: VT, QLCS. (470)

Huỳnh Quang Hải