

Số: 893/GM-UBND

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 23 tháng 10 năm 2020

GIẤY MỜI

Kính gửi:

- Đ/c Lê Ngọc Khánh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng;
- Lãnh đạo Cục Thuế tỉnh;
- Lãnh đạo UBND thành phố Vũng Tàu;
- Lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Dương (*Sở Tài chính mời*);
- Lãnh đạo Công ty Cổ phần phát triển nhà (*Sở Tài chính mời*).

Thừa lệnh Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Văn phòng UBND tỉnh trân trọng kính mời đại diện lãnh đạo cơ quan, đơn vị tham dự cuộc họp:

☒ **Nội dung:** Nghe báo cáo các vấn đề liên quan đến việc khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3 tháng 2, phường 11, thành phố Vũng Tàu và Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12, thành phố Vũng Tàu.

☒ **Thời gian:** 14 giờ 00, ngày 26/10/2020 (*chiều thứ Hai*).

☒ **Địa điểm:** Phòng 302, Văn phòng UBND tỉnh.

☒ **Chuẩn bị:** Sở Tài chính chuẩn bị nội dung báo cáo, photo tài liệu có liên quan phục vụ cuộc họp.

Đề nghị các cơ quan, đơn vị cử đại biểu dự họp đúng thành phần, thời gian quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Vinh, PCVP;
- Đ/c Hoàng (dự họp);
- Phòng HCTCQT (Phục vụ);
- Lưu VT, HC8.

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG



Huỳnh Xuân Vinh

Số: 4159/STC-QLGCS&TCDN
V/v báo cáo liên quan đến vướng
mắc khâu trừ vào tiền sử dụng đất
và tiền thuê đất

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 20 tháng 10 năm 2020

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại công văn số 9794/UBND-VP ngày 10/9/2020 về việc kiến nghị vấn đề số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án nhà ở để bán được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2 phường 11 của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh BRVT và công văn số 9864/UBND-VP ngày 11/9/2020 về việc xem xét hướng dẫn các vấn đề liên quan đến việc khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12 của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương.

Ngày 07/10/2020, Sở Tài chính đã tổ chức cuộc họp có sự tham dự của các cơ quan liên quan và các Doanh nghiệp: Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh, Chi cục Thuế TP Vũng Tàu, Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương, Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trên cơ sở ý kiến của các Doanh nghiệp và các cơ quan liên quan, Sở Tài chính kính báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Quy định của pháp luật

- Căn cứ Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về việc thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

“1. Đối với tổ chức kinh tế:

d) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa thì nộp tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

- Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích. Khoản tiền này được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng 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 bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

- Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác định như sau:

...

+ Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích 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 lại theo các phương pháp này.”.

- Căn cứ Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về việc xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“4. 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 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 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.”.

- Căn cứ khoản 2 Điều 4 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 quy định về việc xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế:

“2. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân; đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao có thời hạn (mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc nhà ở để bán kết hợp với cho thuê hoặc dự án xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

...

2.2. Trường hợp sử dụng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư để tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

Căn cứ giá đất cụ thể của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất của thời hạn sử dụng đất còn lại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; căn cứ số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp

do cơ quan tài chính xác định theo công thức dưới đây và theo nguyên tắc quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ về các thông tin có liên quan nêu trên, cơ quan thuế xác định và thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp.

- Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất:

$$\text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất do UBND cấp tỉnh quyết định}}{\text{Thời hạn sử dụng của đất nhận chuyển nhượng}} \times \text{Số năm sử dụng đất còn lại}$$

Trong đó: Diện tích đất chuyển mục đích là diện tích mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất.

- Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

$$\text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích do UBND cấp tỉnh quyết định"}$$

- Căn cứ Điều 3, Điều 5 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính quy định về việc xác định tiền thuê đất:

“Điều 3. Xác định đơn giá thuê đất

...2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá

Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất...

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 4¹, Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.**

- Căn cứ Điều 2 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính bổ sung khoản 4 Điều 11 của Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 và khoản 2 Điều 3 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính bổ sung khoản 4a vào Điều 6 của Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 như sau:

“Trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2013) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.”

2. Vương mắc của tỉnh

Ngày 22/01/2020, Sở Tài chính đã có văn bản số 344/STC-QLGCS&TCDN đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở như sau:

2.1. Về xác định và phân bổ số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong dự án nhà ở:

Tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Chính phủ cho phép khấu trừ khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích. Tại Thông tư số 332/2016/TT-BTC, Bộ Tài chính chỉ mới hướng dẫn việc khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Riêng trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó chuyển mục đích sử dụng đất thì khoản tiền nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích không thu tiền sử dụng đất (đất giao thông, đất khu vui chơi giải trí phục vụ vào

¹ Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:... xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá...

mục đích công cộng) có được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hay không, Bộ Tài chính chưa hướng dẫn.

2.2. Về xác định số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp đất SXKD phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có thời hạn ổn định lâu dài và việc khấu trừ đối với trường hợp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư số 76/2014/TT-BTC, số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính và các Nghị định, Thông tư sửa đổi, bổ sung của Chính phủ, của Bộ Tài chính chỉ mới quy định và hướng dẫn việc xác định số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với loại đất SXKD phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có thời hạn sử dụng theo quy định của Luật Đất đai hoặc số tiền ứng trước để chi trả tiền bồi thường GPMB theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chính phủ và Bộ Tài chính chưa quy định và hướng dẫn cách xác định số tiền được khấu trừ đối với loại đất SXKD phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài và trường hợp chủ dự án nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp sau đó chuyển mục đích sử dụng sang thực hiện dự án nhà ở.

3. Hướng dẫn của Bộ Tài chính

Ngày 23/3/2020, Bộ Tài chính đã có công văn số 3351/BTC-QLCS hướng dẫn như sau:

“Đề nghị của Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc khấu trừ khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất tương tự như trường hợp khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho thuê đất đối với dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp là không có cơ sở thực hiện.

...

Đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo đúng quy định của pháp luật sau đó chuyển mục đích sử dụng đất sang thực hiện dự án nhà ở thì cần phải xác định cụ thể việc góp vốn có phù hợp với quy định của pháp luật hay không? Khi góp vốn thì pháp nhân sử dụng đất là đối tượng nào? Nội dung này thuộc chức năng, nhiệm vụ của cơ quan tài nguyên và môi trường; trên cơ sở đó thực hiện thu nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định.”.

4. Ý kiến của Kiểm toán nhà nước

Ngày 27/4/2020, Kiểm toán nhà nước có công văn số 456/KTNN-TH gửi Văn phòng chính phủ về việc khiếu tố liên quan đến dự án Long Hưng và Sơn Tiên, tỉnh Đồng Nai. Tại công văn này, Kiểm toán nhà nước thống nhất quan điểm cho phép khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được giao không thu tiền sử dụng đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Tuy nhiên, Kiểm toán nhà nước chưa có ý kiến cụ thể về việc khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất được giao không thu tiền sử dụng đất vào tiền sử dụng đất phải nộp.

5. Ý kiến của Tổng cục Quản lý Đất đai trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường

Ngày 08/10/2020, Tổng cục Quản lý Đất đai trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường có công văn số 2191/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ về việc khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi thực hiện dự án đầu tư của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương như sau:

“Căn cứ quy định của pháp luật và tình hình cụ thể thực hiện dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân thì số tiền Công ty Đông Dương đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong phạm vi toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án đầu tư được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.”.

6. Về xác định các khoản khấu trừ của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh BR-VT và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương

6.1. Dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2 phường 11 của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh BR-VT

a) Thông tin dự án:

- Ngày 17/8/2018, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2287/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển mục đích sử dụng 6.668,6m² đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (4.355,1m²) và đất giao thông (2.313,5m²) tại Phường 11, TP Vũng Tàu để đầu tư xây dựng: Khu nhà ở Phía Tây đường 3/2 Phường 11, TP Vũng Tàu.

- Ngày 17/8/2018, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2288/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển mục đích sử dụng 33.026,8m² đất (trong đó: đất cơ sở sản xuất kinh doanh 23.728m² và đất chuyên dùng 9.298,8m²) sang sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (22.472,3m²) và đất giao thông (10.554,5m²) tại Phường 11, TP Vũng Tàu để đầu tư xây dựng: Khu nhà ở Phía Tây đường 3/2 Phường 11, TP Vũng Tàu.

- Nguồn gốc sử dụng đất:

+ Đất cơ sở sản xuất kinh doanh và đất chuyên dùng: nhận chuyển nhượng tài sản bán đấu giá là đất được nhà nước giao có thời hạn sử dụng lâu dài và có nguồn gốc sử dụng đất là nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình, cá nhân (5.086,2 m²) và đất nông nghiệp nhận góp vốn của hộ gia đình cá nhân (1.828,7 m²) là đất được nhà nước giao có thời hạn sử dụng với nguồn gốc sử dụng là công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích:

+ Đất ở đô thị: giao đất có thu tiền sử dụng đất

+ Đất giao thông: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

b) Về xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Ngày 13/12/2019, Sở Tài chính đã tổ chức cuộc họp gồm các Sở, ngành: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh, Chi cục Thuế TP Vũng Tàu, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để xem xét về việc khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng vào tiền sử dụng đất của dự án: Khu nhà ở phía Tây đường 3/2, Phường 11, thành phố Vũng Tàu của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sở Tài chính đã có văn bản số 4952/STC-QLGCS ngày 18/12/2019 gửi Cục Thuế tỉnh và Chi cục Thuế TP Vũng Tàu tạm xác định số tiền khấu trừ vào tiền sử dụng đất của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

*“Số tiền tạm tính đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được khấu trừ vào tiền sử dụng đất của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để đầu tư xây dựng Khu nhà ở số 2 phía Tây đường 3 tháng 2, phường 11, TP Vũng Tàu với tổng số tiền được khấu trừ là: **170.040.515.353 đồng** (trong đó: **9.648.206.056 đồng** khấu trừ đối với phần diện tích 5.086,2 m² đất sản xuất nông nghiệp được chuyển mục đích và **160.392.309.297 đồng** khấu trừ đối với phần diện tích 33.026,8m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh và đất chuyên dùng được chuyển mục đích).”*

Tuy nhiên, ngày 20/12/2019 Chi cục Thuế thành phố Vũng Tàu có văn bản số 14205/CCT-TrB đề nghị Sở Tài chính xem xét lại số tiền tạm xác định cho Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu khi nhận chuyển nhượng được trừ vào tiền sử dụng đất tương ứng với diện tích đất nông nghiệp và diện tích đất phi nông nghiệp được chuyển mục đích sang đất ở của dự án khu nhà ở phía Tây đường 3/2 phường 11 TP Vũng Tàu.

Do đó, Sở Tài chính đã tổ chức họp các cơ quan liên quan vào ngày 09/01/2020 và có văn bản số 1042/STC-QLGCS&TCĐN ngày 18/3/2020 điều chỉnh số tiền tạm tính được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu còn **117.396.484.101 đồng** (trong đó: **8.261.354.684 đồng** khấu trừ đối với phần diện tích 4.355,1 m² đất sản xuất nông nghiệp được chuyển mục đích sang đất ở đô thị và **109.135.129.417 đồng** khấu trừ đối với phần diện tích 22.472,3m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh và đất chuyên dùng được chuyển mục đích sang đất ở đô thị).

c. Kiến nghị của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Tại văn bản số 348/2020/CV-PTN ngày 26/8/2020, Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị được khấu trừ số tiền mà Công ty đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền sử dụng đất phải nộp theo toàn bộ diện tích đất được chuyển mục đích (tính cho cả phần diện tích nhận góp vốn, diện tích đất giao thông được giao không thu tiền sử dụng đất).

6.2. Dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12 của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương

a) Thông tin dự án:

- Ngày 28/8/2019, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2220/QĐ-UBND cho phép Công ty được chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) với diện tích 54.695,5m² đất nông nghiệp (gồm: đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây

hàng năm và đất nông nghiệp khác) sang sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (30.465,4m²) có nộp tiền sử dụng đất; đất thương mại dịch vụ (4.467,7m²) nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; đất khu vui chơi giải trí công cộng (942,9m²) và đất giao thông (18.819,5m²) không thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng dự án: Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân.

- Nguồn gốc sử dụng đất: đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình, cá nhân là đất được nhà nước giao có thời hạn sử dụng với nguồn gốc sử dụng là công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích:

+ Đất ở tại đô thị: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

+ Đất giao thông, đất khu vui chơi giải trí công cộng: nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

+ Đất thương mại dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

b) Về xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương

Trên cơ sở cuộc họp các cơ quan liên quan vào ngày 09/01/2020, Sở Tài chính đã có văn bản số 939/STC-QLGCS&TCĐN ngày 12/3/2020 xác định khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng vào tiền sử dụng đất và tiền thuê đất của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương là **115.213.242.412 đồng** (trong đó: **90.204.119.125 đồng** khấu trừ đối với phần diện tích 30.465,4m² đất nông nghiệp được chuyển mục đích sang đất ở đô thị và **25.009.123.287 đồng** khấu trừ đối với phần diện tích 4.467,7m² đất nông nghiệp được chuyển mục đích sang đất thương mại dịch vụ).

c) Kiến nghị của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương

Tại văn bản số 2408/ĐD/2020 ngày 24/8/2020 và 1809/ĐD-CV/2020 ngày 18/9/2020; Công ty đề nghị được khấu trừ toàn bộ số tiền đã chi ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án (bao gồm phần diện tích đất thu tiền sử dụng đất và phần diện tích đất không thu tiền sử dụng đất là đất giao thông, đất khu vui chơi giải trí phục vụ mục đích công cộng). Đồng thời, đề nghị xem xét thu hồi và điều chỉnh các thông báo thuế đã phát hành cho đến khi các cơ quan chức năng xác định cụ thể số tiền mà công ty được khấu trừ và trên cơ sở đó cơ quan Thuế xác định chính xác số tiền công ty phải nộp.

7. Ý kiến của các Doanh nghiệp và các cơ quan có liên quan tại cuộc họp ngày 07/10/2020:

7.1. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương:

- Tại Điều 2 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính quy định đối với trường hợp của chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được khấu trừ cho cả phần diện tích đất giao thông và đất khu vui chơi giải trí công cộng.

- Căn cứ Quyết định số 1238/QĐ-UB ngày 17/5/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hướng dẫn Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương triển khai thực

hiện phương án giải phóng mặt bằng cho khu đất dự án như sau: chủ đầu tư phải thực hiện nhận chuyển nhượng hoặc nhận góp vốn để thực hiện dự án.

Như vậy, thực hiện theo hướng dẫn của UBND tỉnh thì Công ty đã thực hiện phương án giải phóng mặt bằng theo phương án của UBND tỉnh cũng tương tự như đối với trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, trường hợp nhận chuyển nhượng của Công ty cũng tương tự như đối tượng quy định tại Điều 2 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Do đó, đề nghị các Sở, ngành xem xét tính tiền khấu trừ cho Công ty đúng với tổng diện tích mà công ty đã được chuyển mục đích là 54.695,5m², trong đó bao gồm cả phần diện tích nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất là đất khu vui chơi giải trí công cộng: 942,9m² và đất giao thông: 18.819,5m².

- Đối với các khoản khấu trừ theo từng đợt, Công ty đã nộp hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các đợt: đợt 2, đợt 3, đợt 4 nhưng đến nay vẫn chưa được khấu trừ vào tiền sử dụng đất gây nhiều khó khăn cho Công ty. Do đó, Công ty đề nghị các Sở ngành xem xét báo cáo UBND tỉnh thu hồi các Thông báo thuế đã ban hành và tạo điều kiện cho Công ty hoạt động kinh doanh trong thời gian xử lý các vướng mắc liên quan đến khấu trừ. Công ty cam kết sẽ thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh khi có quyết định chính thức về việc xử lý vướng mắc liên quan đến khấu trừ.

7.2. Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Theo khoản 1 Điều 144 Luật Đất đai 2013: Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Theo quy định này có thể thấy rõ ràng là đất ở đô thị phải được bố trí đồng bộ, không thể tách rời với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại, theo phương án thiết kế kỹ thuật 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Vì vậy, trong một dự án khu dân cư/đô thị thì việc phân diện tích đất chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hay đất công trình công cộng đều được xem như là chuyển mục đích sử dụng đất của toàn bộ diện tích đất của dự án sang đất ở tại đô thị.

- Theo điểm d, khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích. Khoản tiền này được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng 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 bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Theo nội dung này thì khi nhà nước thu hồi đất để phát triển dự án, sẽ có hai trường hợp đền bù, giải phóng mặt bằng: (1) Nhà nước trực tiếp đền bù thu hồi đất, sau đó giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; (2) Trường hợp dự án đầu tư được nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá mà có hình thức

sử dụng đất hỗn hợp: giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Với trường hợp này khi cơ quan nhà nước thực hiện thu tiền sử dụng đất thì khoản tiền mà nhà đầu tư đã ứng trước cho phần đất công cộng giao không thu tiền được phân bổ vào phần diện tích đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Thông tư số 332/2016/TT-BTC. Điều này trên thực tế, về bản chất, hoàn toàn tương tự như việc tổ chức kinh tế phải bỏ tiền ra trước để nhận chuyển nhượng (tương tự như ứng trước tiền bồi thường) toàn bộ diện tích của dự án.

- Theo Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính đã có quy định cụ thể về cách tính khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được khấu trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích. Tuy nhiên do có những cách hiểu khác nhau về quy định nêu trên đặc biệt là về nội dung: Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất.

- Do đó, Công ty đề nghị được khấu trừ toàn bộ phần diện tích đã được chuyển mục đích (gồm phần diện tích đã nhận chuyển nhượng được chuyển mục đích và diện tích đất nhận góp vốn được chuyển mục đích bao gồm cả diện tích tính thu tiền sử dụng đất và diện tích không thu tiền sử dụng đất (đất giao thông, đất vui chơi giải trí phục vụ vào mục đích công cộng) như một số dự án đã được khấu trừ.

- Trong quá trình đang giải quyết các vướng mắc liên quan đến nghĩa vụ tài chính, đề nghị các Sở, ban, ngành đề xuất UBND tỉnh cho phép Doanh nghiệp được phép kinh doanh, và doanh nghiệp sẽ cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh khi có quyết định chính thức về việc xử lý vướng mắc liên quan đến khấu trừ.

7.3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính, thì số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính theo diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm cả diện tích sau khi chuyển mục đích không thu tiền sử dụng đất (đất giao thông, đất vui chơi giải trí phục vụ vào mục đích công cộng).

Vì vậy, đề nghị cơ quan chức năng xem xét khấu trừ cho nhà đầu tư theo thẩm quyền, đúng quy định.

7.4. Cục Thuế tỉnh, Chi cục Thuế TP Vũng Tàu:

- Theo quy định, căn cứ hồ sơ thông tin địa chính do các ngành cung cấp, cơ quan thuế sẽ xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất cho đơn vị.

- Hiện nay, đối với vướng mắc của doanh nghiệp liên quan đến việc xác định số tiền khấu trừ đề nghị Sở Tài chính căn cứ các quy định và tổng hợp ý kiến của doanh nghiệp để báo cáo Thường trực UBND tỉnh xem xét quyết định.

- Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin địa chính và hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển qua. Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi lại Phiếu chuyển

thông tin địa chính và hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính thì cơ quan Thuế sẽ thu hồi lại các Thông báo thuế đã phát hành cho Doanh nghiệp.

7.5. Sở Tài chính:

- Tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn công thức xác định số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất đối với trường hợp giá đất dự án xác định theo giá đất cụ thể thì không quy định rõ **diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất** là toàn bộ diện tích mà tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng và nhận góp vốn được chuyển mục đích bao gồm cả diện tích tính thu tiền sử dụng đất và diện tích không thu tiền sử dụng đất (đất giao thông, đất vui chơi giải trí phục vụ vào mục đích công cộng) hay chỉ bao gồm phần diện tích được chuyển mục đích có thu tiền sử dụng đất.

- Tại công văn số 3351/BTC-QLCS ngày 23/3/2020 Bộ Tài chính chỉ nêu việc khấu trừ đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất áp dụng như trường hợp khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt đối với dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp là không có cơ sở thực hiện, nhưng Bộ Tài chính chưa hướng dẫn cụ thể cách xác định số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sau khi chuyển mục đích được sử dụng vào mục đích giao thông và công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất; cách xác định số tiền mà tổ chức kinh tế nhận góp vốn được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài chính thì chỉ hướng dẫn cụ thể việc khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng. Riêng trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn quyền sử dụng đất, sau đó chuyển mục đích sử dụng đất thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích không thu tiền sử dụng đất (đất giao thông, đất khu vui chơi giải trí phục vụ vào mục đích công cộng), Bộ Tài chính chưa hướng dẫn cụ thể có được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hay không. Đồng thời, căn cứ chính sách về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, khấu trừ tiền sử dụng đất và tiền thuê đất của Chính phủ và Bộ Tài chính thì chưa quy định cụ thể cách xác định số tiền mà tổ chức kinh tế nhận góp vốn được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Như vậy, về cơ bản Sở Tài chính ủng hộ đối với kiến nghị của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại văn bản số 348/2020/CV-PTN ngày 26/8/2020 và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương tại 2408/ĐD/2020 ngày 24/8/2020 và 1809/ĐD-CV/2020 ngày 18/9/2020. Tuy nhiên, do dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2 Phường 11 của Công ty CP Phát triển nhà tỉnh BRVT và dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại Phường 12 của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương đều có nguồn gốc đất từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn quyền sử dụng đất, trong đó diện tích đất sau khi chuyển mục đích thuộc đất có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không

thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) nhưng chưa có hướng dẫn về việc phân bổ phần diện tích đất sử dụng vào mục đích giao thông và công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hay không, nên Sở Tài chính sẽ tổng hợp các ý kiến của 02 Công ty và các Sở, ngành tại cuộc họp để báo cáo Thường trực UBND tỉnh xem xét.

- Đối với các hồ sơ đề nghị khấu trừ: đề nghị doanh nghiệp thực hiện nộp hồ sơ theo đúng quy trình tại Thông tư Liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất để được xử lý theo đúng quy định.

8. Kiến nghị của Sở Tài chính

Hiện nay, Chính phủ và Bộ Tài chính chưa có hướng dẫn cụ thể về trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn quyền sử dụng đất, sau đó chuyển mục đích sử dụng đất thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng và số tiền nhận góp vốn đối với phần diện tích sau khi chuyển mục đích không thu tiền sử dụng đất (đất giao thông, đất khu vui chơi giải trí phục vụ vào mục đích công cộng) có được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hay không. Đồng thời, Bộ Tài chính chưa quy định cụ thể cách xác định số tiền mà tổ chức kinh tế nhận góp vốn được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Do đó, trên cơ sở ý kiến của các Sở, ngành và Doanh nghiệp tại cuộc họp ngày 07/10/2020, Sở Tài chính kính đề nghị UBND tỉnh xem xét tổ chức cuộc họp nghe Sở Tài chính và các Sở, ngành liên quan báo cáo về vướng mắc khấu trừ vào tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đối với trường hợp của 02 dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2 phường 11 và Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12. Đồng thời, trong thời gian chờ hướng dẫn giải quyết các vướng mắc liên quan đến khấu trừ vào tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, đề nghị UBND tỉnh xem xét kiến nghị của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương và Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thu hồi các Thông báo thuế đã ban hành và tạo điều kiện cho Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong thời gian xử lý các vướng mắc liên quan đến khấu trừ. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương và Công ty CP Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cam kết sẽ thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh khi có quyết định chính thức về việc xử lý vướng mắc liên quan đến khấu trừ.

Sở Tài chính kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.
(Đính kèm Biên bản họp ngày 07/10/2020)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLGC&TCDN (Trang).



Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
20-10-2020 13:59:00 +07:00

Trương Kim Tân