VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - BỘ TÀI CHÍNH

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

THÔNG TƯ[1]
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

Thông tư số 77/2014/TT-BTC, ngày 16/6/2016 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, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2014; được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính 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, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

2. Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính 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, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/3/2018.

---

[1] Văn bản này được hợp nhất từ 03 Thông tư sau:

- Thông tư số 77/2014/TT-BTC, ngày 16/6/2016 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, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2014;

- Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính 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, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

- Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính 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, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/3/2018.

Văn bản hợp nhất này không thay thế 03 Thông tư trên.

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

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 16 tháng 12 năm 2002;

Căn cứ Luật Quản lý Thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý Thuế ngày 20 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

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 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 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 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[2].

---

[2] - Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính 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 (sau đây viết tắt là Thông tư số 333/2016/TT-BTC) có căn cứ ban hành như sau:

"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 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Đầu tư;

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 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 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."

- Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính 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 (sau đây viết tắt là Thông tư số 11/2018/TT-BTC) có căn cứ ban hành như sau:

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn việc xác định và trình tự, thủ tục xác định, thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước; miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước; hướng dẫn xử lý chuyển tiếp và một số nội dung cụ thể tại 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 46/2014/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính (đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên), đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước; công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

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."

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1
XÁC ĐỊNH VÀ THU NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

Điều 3. Xác định đơn giá thuê đất

1. Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua đấu giá

Đơn giá thuê đất hàng năm được xác định bằng mức tỷ lệ (%) nhân (x) với giá đất tính thu tiền thuê đất, trong đó:

a) Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và được công bố công khai trong quá trình tổ chức thực hiện.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại 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 giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định 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.

c) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại 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 thì giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất được tính theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

d) Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội

tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Trường hợp tại một số vị trí đất thực hiện dự án trong cùng một khu vực, tuyến đường có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) khác với mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất cao hơn hoặc thấp hơn mức bình quân chung để tính thu tiền thuê đất đối với các trường hợp này và quy định cụ thể trong Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương.

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, trong đó:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại 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 giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định 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.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại 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 thì giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

3.[3] Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

- Hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm.

- Trường hợp thời hạn thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá nhỏ hơn thời hạn của loại đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định giá khởi điểm quy định tại Điểm này được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất để xác định giá khởi điểm} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất (x) hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất theo quy định của Chính phủ về giá đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

- Việc thông báo đơn giá thuê đất trúng đấu giá và số tiền thuê đất phải nộp thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường 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.

---

[3] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá 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 thì giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể của thời hạn thuê đất do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Việc điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm; xác định giá khởi điểm trong trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất có cùng mục đích sử dụng trong Bảng giá đất; thông báo giá trúng đấu giá và thu nộp tiền trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản này.

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá 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 giá khởi điểm là giá đất cụ thể của thời hạn thuê đất 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. Việc thẩm định giá đất được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất.

c) Trường hợp đấu giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) thì giá khởi điểm được xác định bằng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này nhân (x) với mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

d) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 được xác định như sau:

- Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này.

- Đối với phần diện tích đất có mặt nước, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này nhân (x) với mức thu cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

đ) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền hoặc phân cấp cho Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

e) Đối với các hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 15 tháng 11 năm 2016 (ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện.

4. Trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất

Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm, khi hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, đơn giá thuê đất áp dụng cho chu kỳ ổn định tiếp theo được xác định bằng giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất.

5. Trường hợp xác định giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa mà doanh nghiệp cổ phần hóa lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

6. Trách nhiệm xác định đơn giá thuê đất

a) Cơ quan thuế theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thực hiện xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 4 Điều này;

b) Cơ quan tài chính thực hiện xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê, giá trị quyền sử dụng đất thuê để tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa quy định tại Khoản 3, Khoản 5 Điều này.

Điều 4. Diện tích phải nộp tiền thuê đất

1. Diện tích phải nộp tiền thuê đất là diện tích đất có thu tiền thuê đất ghi trong quyết định cho thuê đất. Trường hợp diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện tích trong quyết định cho thuê đất thì diện tích đất cho thuê được xác định theo diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất.

2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì diện tích tính thu tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng.

3. Trường hợp đất sử dụng đồng thời vào mục đích phải nộp tiền thuê đất, mục đích không phải nộp tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định trên cơ sở phân bổ diện tích theo mục đích sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Trường hợp tách riêng được diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ phải nộp tiền thuê đất thì diện tích phải nộp tiền thuê đất là diện tích đất thực tế sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ.

b) Trường hợp không tách riêng được diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ phải nộp tiền thuê đất thì việc tính tiền thuê đất được thực hiện theo phương pháp phân bổ. Số tiền thuê đất phải nộp được tính theo diện tích đất, diện tích công trình, nhà xưởng sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ. Trường hợp không phân bổ được theo diện tích nêu trên thì tiêu thức phân bổ là doanh thu hàng hóa, dịch vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ so với tổng doanh thu của cơ quan, đơn vị thực hiện trong năm.

c) Cơ quan thuế chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xác định, tính và thu tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này.

Điều 5. Xác định tiền thuê đất

1. Việc xác định tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Số tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước được xác định sau khi đã được trừ (-) đi số tiền thuê đất được miễn, giảm (nếu có) và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

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:

$$n = \frac{\text{Số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất}}{\text{Tiền thuê đất phải nộp một năm}}$$

Trong đó:

- n: Số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất

- Số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được xác định theo giá đất của mục đích nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tiền thuê đất phải nộp một năm được xác định bằng đơn giá thuê đất hàng năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhân (x) với diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.

2a.[4] Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà phải chuyển mục

[4] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất thì việc xử lý tiền nhận chuyển nhượng được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

3. Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; sau đó chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng 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 xác định số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp hoặc quy đổi ra thời gian hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất và được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp 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 bằng số tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất phải nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại trước khi chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất theo công thức quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích sản xuất kinh, doanh phi nông nghiệp mà lựa chọn hình thức thuê đất thì được trừ giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp vào tiền thuê đất phải nộp; mức được trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp trừ vào tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:

a) Nếu giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá đất nông nghiệp cũng được xác định theo phương

pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Nếu giá đất để xác định đơn giá thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá đất nông nghiệp cũng được xác định theo giá đất cụ thể tương ứng và do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá và đã nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, nhưng trong quá trình thực hiện dự án, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

a) Trường hợp giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

b) Trường hợp giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá và đã nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật, nhưng trong quá trình thực hiện dự án, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

a) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

b) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và nguyên tắc điều chỉnh hệ số này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với quy hoạch xây dựng trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

6a.[5] 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.

7. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) dẫn đến giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tổ chức được hoàn trả chênh lệch giữa tiền thuê đất xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều này.

---

[5] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 1 Thông tư số 11/2018/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/3/2018.

Việc hoàn trả tiền thuê đất theo quy định tại Khoản này được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

8. Trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư với thời hạn thuê đất dài hơn thời gian sử dụng đất còn lại của đất nhận chuyển nhượng thì phải nộp tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất mới tại thời điểm chuyển từ giao đất sang thuê đất và được trừ đi số tiền đã nhận chuyển nhượng.

Số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất theo quy định tại Khoản này được xác định theo công thức sau:

$$\text{Số tiền nhận chuyển nhượng được trừ} = \frac{\text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất của thời hạn sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất tại thời điểm chuyển từ giao đất sang thuê đất}}{\text{Tổng thời hạn sử dụng đất có thu tiền sử sụng đất}} \times \text{Thời hạn sử dụng đất còn lại}$$

9. Mẫu Thông báo số tiền thuê đất phải nộp được thực hiện theo quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

10.[6] Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nhưng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho một số năm do được trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật, khi chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất còn lại và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:

a) Đơn giá thuê đất trả tiền một lần của thời gian thuê đất còn lại (sau khi trừ đi thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa được trừ) được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP tại thời điểm cơ

---

[6] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê còn lại.

b) Số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất quy định tại Điểm a Khoản này.

10a.[7] 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 phần 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.

11.[8] Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, ngoài số tiền thuê đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền trong thời gian được gia hạn như sau:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định bằng với số tiền thuê đất phải nộp một năm tính cho diện tích có thu tiền thuê đất nhân (x) với thời gian được gia hạn.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định đơn giá thuê đất hoặc thuê đất trả tiền một lần

---

[7] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 1 Thông tư số 11/2018/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/3/2018.

[8] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

cho cả thời gian thuê thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) với diện tích tính tiền thuê đất nhân (x) với thời gian được gia hạn tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất.

c) Khoản tiền phải nộp bổ sung theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này thực hiện thu một lần trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản gia hạn thời gian sử dụng đất. Trường hợp chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án và đưa đất vào sử dụng khi chưa hết thời gian được gia hạn thì số tiền đã nộp tương ứng với thời gian được gia hạn còn lại được xác định là khoản nộp thừa và được xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Việc xác định thời điểm đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ thực hiện dự án thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường.

d) Cơ quan thuế căn cứ văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất để xác định và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản gia hạn thời gian sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

12.[9] Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất; ngoài số tiền thuê đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền như sau:

a) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn:

---

[9] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung trong thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định đơn giá thuê đất hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung trong thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm. Số tiền thuê đất phải nộp hàng năm được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) với diện tích tính thu tiền thuê đất.

- Thời gian không đưa đất vào sử dụng được tính từ thời điểm được Nhà nước cho thuê đất đến thời điểm Nhà nước có quyết định thu hồi đất sau khi trừ đi thời gian tương ứng với thời gian xây dựng cơ bản được miễn tối đa không quá 03 (ba) năm (đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014) và không quá 02 (hai) năm (đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau).

b) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng khi hết thời gian gia hạn Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất thì số tiền phải nộp bổ sung của thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo quy định tại Điểm a Khoản này. Thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo quy định tại Điểm a Khoản này trừ (-) đi thời gian gia hạn đã nộp tiền bổ sung theo quy định tại Khoản 11 Điều này;

c) Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán có văn bản gửi cơ quan thuế về việc người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất thì cơ quan thuế phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường xác định và thông báo khoản tiền phải nộp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này cùng với kỳ thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 7 Thông tư này cho đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai;

d) Trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai thì không phải nộp khoản tiền bổ sung quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận được văn bản đề nghị trả lại đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất.

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

1. Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không thông qua hình thức đấu giá và không thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất thì người được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Trường hợp không cân đối được ngân sách để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, khi cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc người được Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền thuê đất tương ứng với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và số tiền này được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm.

2. Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để cho thuê đất và thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất thì việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn toàn bộ tiền thuê đất trong thời gian thuê đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, người được Nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và khoản chi phí này được tính vào vốn đầu tư của dự án. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

b) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm một phần tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, người được Nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước

và được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

3. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được phê duyệt.

Trường hợp số tiền ứng trước về bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vượt quá tiền thuê đất phải nộp thì chỉ được trừ bằng tiền thuê đất phải nộp; số còn lại được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi theo chính sách và giá đất tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

4[10]. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho một số năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật, khi chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa và tiếp tục được trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại tương ứng với thời gian đã thực hiện quy đổi nhưng chưa được trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp.”

---

[10] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

4a.[11] 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.

Không thực hiện phân bổ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại Khoản này vào tiền thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt.

Ví dụ:

Dự án khu đô thị A có tổng diện tích đất là 100ha; trong đó: đất giao có thu tiền sử dụng đất là 50ha, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 30ha, đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất là 20ha. Tổng chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo quy định là 1.000 tỷ đồng; số tiền sử dụng đất phải nộp của phần diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất là 800 tỷ đồng, số tiền thuê đất phải nộp một lần là 350 tỷ đồng. Việc phân bổ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện khấu trừ cụ thể như sau:

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tính cho 01ha đất của dự án là 1.000 tỷ đồng: 100ha = 10 tỷ đồng/ha; theo đó:

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất: 10 tỷ đồng/ha x 50 ha = 500 tỷ đồng.

---

[11] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/2/2017.

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất được thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: 10 tỷ đồng/ha x 30 ha = 300 tỷ đồng.

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất: 10 tỷ đồng/ha x 20 ha = 200 tỷ đồng.

- Phân bổ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng (200 tỷ đồng) vào các phần diện tích còn lại như sau:

+ Phân bổ cho diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất:

$$\frac{50ha}{(50ha + 30ha)} \text{ x 200 tỷ đồng = 125 tỷ đồng}$$

+ Phân bổ cho diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

$$\frac{30ha}{(50ha + 30ha)} \text{ x 200 tỷ đồng = 75 tỷ đồng}$$

- Việc khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tương ứng với từng loại diện tích như sau:

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp: 500 tỷ đồng + 125 tỷ đồng = 625tỷ đồng; số tiền sử dụng đất còn phải nộp: 800 tỷ đồng - 625 tỷ đồng = 175 tỷ đồng.

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích tính thu tiền thuê đất và được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp: 300 tỷ đồng + 75 tỷ đồng = 375 tỷ đồng. Do số tiền thuê đất phải nộp là 350 tỷ đồng nên chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích tính thu tiền thuê đất còn lại chưa được khấu trừ hết là 25 tỷ đồng được tính vào vốn đầu tư của dự án.

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.

Điều 7. Trình tự, thủ tục xác định đơn giá thuê đất và thu nộp tiền thuê đất

1. Đối với trường hợp cho thuê đất mới

a) Căn cứ quyết định cho thuê đất, hồ sơ địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất như sau:

- Trường hợp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất cho kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên để thông báo bằng văn bản cho người thuê đất và chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường làm căn cứ ghi vào hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất của chu kỳ ổn định đầu tiên để thông báo bằng văn bản cho người thuê đất và chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm căn cứ ghi vào hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.

b) Căn cứ vào đơn giá thuê đất xác định tại Điểm a Khoản này và diện tích phải nộp tiền thuê đất; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất do cơ quan tài chính xác định và chuyển đến (nếu có), cơ quan thuế xác định và ban hành Thông báo số tiền thuê đất phải nộp và mở sổ theo dõi việc thu, nộp tiền thuê đất;

c) Cơ quan tài chính xác định các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp (nếu có) theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, hướng dẫn tại Thông tư này và chuyển cho cơ quan thuế làm cơ sở xác định tiền thuê đất phải nộp.

2. Đối với trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất khi hết chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất

Khi đến thời điểm phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định lại đơn giá thuê đất và thông báo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm của chu kỳ ổn định tiếp theo cho người thuê đất.

3. Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì phải xác

định lại tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, gửi thông báo cho người thuê đất thực hiện.

Năm nộp tiền thuê đất tính theo năm dương lịch, từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 hàng năm. Trường hợp năm đầu tiên thuê đất, năm kết thúc thuê đất không đủ 12 tháng thì tiền thuê năm đầu và năm kết thúc tính theo số tháng thuê. Trường hợp thời gian thuê đất của tháng thuê đầu tiên hoặc tháng thuê kết thúc không đủ số ngày của một (01) tháng thì:

a) Nếu số ngày thuê đất từ 15 ngày trở lên đến đủ tháng (>= 15 ngày) thì tính tròn 01 tháng.

b) Nếu số ngày thuê đất dưới 15 ngày (< 15 ngày) thì không tính tiền thuê đất.

4. Người thuê đất căn cứ vào thông báo nộp tiền thuê đất nộp tiền tại địa điểm đã ghi trong Thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời hạn quy định, cụ thể:

a) Đối với thuê đất, thuê mặt nước trả tiền hàng năm

- Việc nộp tiền mỗi năm được chia làm 2 kỳ: kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm. Đối với trường hợp thuê đất mới mà thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất phải nộp của năm đầu tiên sau ngày ngày 31 tháng 10 thì cơ quan thuế ra Thông báo nộp tiền thuê đất cho thời gian còn lại của năm.

- Quá thời hạn nộp tiền thuê đất mỗi kỳ nộp tiền ghi trên Thông báo của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo tiền thuê đất của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo Thông báo.

- Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người thuê đất phải nộp đủ tiền thuê đất còn lại theo Thông báo.

- Quá thời hạn quy định nêu trên, người được Nhà nước cho thuê đất chưa nộp đủ tiền thuê đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền thuê đất chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

5. Kho bạc nhà nước, ngân hàng thương mại được ủy nhiệm phối hợp thu ngân sách nhà nước hoặc cơ quan thuế khi thu tiền thuê đất phải sử dụng chứng từ thu

tiền vào ngân sách nhà nước theo quy định về hướng dẫn tập trung, quản lý các khoản thu ngân sách nhà nước qua kho bạc nhà nước.

6. Việc ủy nhiệm thu tiền thuê đất, thuê mặt nước của tổ chức, cá nhân được thuê đất, thuê mặt nước trong cảng hàng không, sân bay cho Cảng vụ hàng không thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

7. Cơ quan thuế phải mở sổ thu nộp tiền thuê đất tại địa phương theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Điều 8. Áp dụng đơn giá thuê đất

1. Dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất nhưng đơn giá thuê đất đang nộp cao hơn đơn giá thuê đất quy định tại Nghị định này thì được thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nếu người thuê đất có đề nghị bằng văn bản. Cơ quan thuế chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan để xác định lại đơn giá thuê đất đối với trường hợp nêu trên; thời điểm xác định lại và bắt đầu ổn định đơn giá thuê đất được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

2.[12] Đối với các 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, ban hành, ký kết có quy định đơn giá thuê đất và có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá thuê đất của Bộ Tài chính tại một trong các Quyết định: 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 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 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: 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, ban hành, ký kết 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

---

[12] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

Bộ Tài chính nêu trên hoặc đã thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc 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 thi 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.

b) Đối với các trường hợp quy định tại Điểm a nêu trên đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và không thay đổi mục đích sử dụng đất, khi đến các kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất tiếp theo thì cơ quan thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết mức điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng không vượt quá mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất đã được quy định tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên so với đơn giá thuê đất đã được điều chỉnh của kỳ ổn định trước đó đến ngày 31 tháng 12 năm 2015. Việc điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 thực hiện theo quy định tại Khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) và quy định tại Khoản 3 Điều này.

3.[13] Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà đơn giá cho thuê đất xác định theo quy định tại một trong các Quyết định: 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 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 của Bộ Tài chính nhưng tất cả ba loại giấy tờ là 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, ban hành, ký kết không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

[13] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời hạn thuê đất còn lại (không bao gồm trường hợp đã được gia hạn thời gian thuê đất) được thực hiện như sau:

a) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015: Nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc chưa xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật từng thời kỳ để truy thu số tiền thuê đất phải nộp và không phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Đơn giá thuê đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 được xác định trên cơ sở đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, số chu kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 01 tháng 01 năm 2016 là 02 chu kỳ, mức điều chỉnh đơn giá thuê đất của mỗi chu kỳ tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó. Đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo của thời gian thuê đất còn lại thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

c) Trường hợp đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 theo quy định tại Điểm b Khoản này cao hơn đơn giá thuê đất đã xác định theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ thì người thuê đất có văn bản đề nghị cơ quan thuế tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định theo đơn giá thuê đất đã được xác định. Khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo của thời gian thuê đất còn lại thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

d) Trường hợp đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 15 và khoản 2, Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất mà đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại Điểm b Khoản này thì người thuê đất tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định theo đơn giá

thuê đất đã được xác định. Khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo của thời gian thuê đất còn lại thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó;

đ) Trường hợp đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 15 và Khoản 2, Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất mà đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại Điểm b Khoản này và cơ quan thuế đã ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất của năm 2016, nếu người thuê đất có văn bản đề nghị thì cơ quan thuế thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điểm b Khoản này cho thời gian còn lại của chu kỳ tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được văn bản của người thuê đất. Người thuê đất nộp tiền thuê đất của năm 2016 theo Thông báo của cơ quan thuế đã ban hành theo quy định;

e) Trường hợp doanh nghiệp thuê đất đã thực hiện cổ phần hóa hoặc chuyển đổi mô hình hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ về đất đai trong đó bao gồm cả thời hạn thuê đất còn lại và không thay đổi mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 được thực hiện theo quy định tại Điểm b, Điểm c, Điểm d, Điểm đ Khoản này.

Mục 2
XÁC ĐỊNH, THU NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, TIỀN THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 9. Xác định, thu nộp tiền thuê đất xây dựng công trình ngầm

1. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định mức đơn giá đất xây dựng công trình ngầm không gắn với công trình xây dựng trên mặt đất có mục đích kinh doanh phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương.

2. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất thì đơn giá thuê đất của phần

diện tích xây dựng công trình ngầm vượt thêm này được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Cục Thuế xác định số tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và thông báo cho người thuê đất để thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

4. Đơn giá thuê đất trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để xây dựng công trình ngầm được ổn định 05 năm. Hết chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất, cơ quan thuế thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

Điều 10. Xác định, thu nộp tiền thuê đất có mặt nước

1. Căn cứ quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành mức thu đối với phần diện tích đất có mặt nước, trong đó:

a) Đối với trường hợp thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn; phần diện tích đất có mặt nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất có mặt nước sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

b) Đối với trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại điểm a khoản này, đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định không thấp hơn 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

2. Đối với trường hợp tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất có mặt nước để thực hiện dự án đầu tư, căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin về địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Cục Thuế xác định số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp và thông báo cho người cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp được xác định bằng số tiền thuê đất của phần diện tích không có mặt nước cộng với số tiền thuê của phần diện tích mặt nước.

3. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất có mặt nước để sản xuất kinh doanh, căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin về địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Chi cục Thuế xác định số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp và thông báo cho người cho thuê đất theo quy định của pháp luật tương tự đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp do biến động thường xuyên của mức nước mà không thể xác định được chính xác phần diện tích đất, phần diện tích mặt nước tại thời điểm được Nhà nước cho thuê thì phần diện tích mặt nước được xác định theo mức bình quân trong năm làm cơ sở tính tiền thuê đối với phần diện tích này.

Điều 11. Xác định, thu nộp tiền thuê mặt nước

1. Căn cứ vào khung giá thuê mặt nước quy định tại Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê mặt nước của từng dự án cụ thể (trừ các dự án thuộc Khoản 2 Điều này), trong đó:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP là mặt nước sử dụng cho dự án hoạt động cố định tại một địa điểm nhất định; xác định rõ địa điểm, tọa độ cố định mặt nước cho thuê trong suốt thời gian thực hiện dự án;

b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP là mặt nước cho thuê không xác định rõ được địa điểm, không xác định rõ giới hạn trong phạm vi tọa độ nhất định để cho thuê và dự án hoạt động không cố định tại một địa điểm mặt nước nhất định;

c) Diện tích mặt nước thuê để tính tiền thuê mặt nước là diện tích được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê theo quy định của pháp luật;

d) Thời điểm tính tiền thuê mặt nước là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê theo quy định của pháp luật;

e) Số tiền thuê mặt nước phải nộp được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

2. Riêng đối với dự án khai thác dầu khí ở lãnh hải và thềm lục địa Việt Nam, việc xác định tiền thuê mặt nước (mặt biển) được thực hiện như sau:

a) Diện tích để tính tiền thuê mặt nước (mặt biển) là diện tích được giao để thăm dò, khai thác dầu khí;

b) Đơn giá thuê mặt nước (mặt biển) được áp dụng ở mức giá tối đa của khung giá thuê mặt nước quy định tại Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và được ổn định 05 năm theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP hoặc theo các cam kết riêng của Chính phủ Việt Nam với Chính phủ hoặc tổ chức nước ngoài theo các Hiệp định đã ký kết. Đối với dự án khai thác dầu khí đang thuê mặt nước và đơn giá thuê mặt nước đang áp dụng theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ thì tiếp tục được áp dụng đơn giá thuê mặt nước đó cho thời gian thuê còn lại của dự án; hết thời hạn thuê mặt nước của dự án, đơn giá thuê mặt nước áp dụng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này;

c) Thời điểm tính tiền thuê mặt nước (mặt biển) được tính từ thời điểm được giao mặt nước để thăm dò, khai thác dầu khí;

d) Đối với dự án khai thác dầu khí theo cơ chế chia sản phẩm theo quy định tại Nghị định số 33/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về ban hành Hợp đồng mẫu của Hợp đồng chia sản phẩm dầu khí thì nhà thầu nước ngoài không phải nộp tiền thuê mặt nước (mặt biển) theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Căn cứ đơn giá thuê mặt nước và diện tích mặt nước thuê, cơ quan thuế xác định, thông báo số tiền thuê mặt nước phải nộp và tổ chức thực hiện thu nộp theo quy định của pháp luật.

Mục 3
MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 12. Áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Dự án đầu tư có sử dụng đất được xét miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước là dự án được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật.

2. Dự án đầu tư được miễn, giảm tiền thuê đất gắn với việc cho thuê đất mới áp dụng trong trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất lần đầu trên diện tích đất thực hiện dự án hoặc được gia hạn thuê đất khi hết thời hạn thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng mức ưu đãi (miễn, giảm thấp hơn) quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì được áp dụng mức miễn, giảm theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP cho thời hạn miễn, giảm còn lại. Thời hạn miễn, giảm tiền thuê đất còn lại tính theo thời gian quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP trừ (-) đi thời gian đã được miễn, giảm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước là dự án đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư (đã được ghi tại Giấy phép đầu tư) hoặc đã được cơ quan thuế ra quyết định miễn, giảm theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng từ ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, người thuê đất mới làm thủ tục xin miễn, giảm thì áp dụng quy định về miễn, giảm và các quy định khác theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

4.[14] Dự án đang hoạt động và đang thực hiện nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành không thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước; nay thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì được thực hiện miễn, giảm cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn) theo đề nghị của chủ đầu tư tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định.

5.[15] Người được Nhà nước cho thuê đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất; cụ thể như sau:

a) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.

---

[14] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

[15] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

b) Trường hợp khi nộp hồ sơ xin miễn, giảm tiền thuê đất đã hết thời gian được miễn, giảm theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì không được miễn, giảm tiền thuê đất; nếu đang trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất thì chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn, giảm tiền thuê đất; trừ các trường hợp quy định tại Điểm c Khoản này;

c) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất không gắn với dự án đầu tư và thuê đất mới quy định tại Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) và nộp đủ hồ sơ hợp lệ trước ngày 01 tháng 7 năm 2017 thì thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất được xác định như sau:

- Tính từ thời điểm phải chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tính từ thời điểm bắt đầu được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất đối với trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tính từ thời điểm quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ có hiệu lực đối với trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

Trường hợp các đối tượng nêu trên nộp đủ hồ sơ hợp lệ từ ngày 01 tháng 7 năm 2017 trở đi thì chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn).

6. Trong quá trình quản lý, theo dõi, nếu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan thuế xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài)

hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân) quyết định thu hồi số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

7. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nhưng sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật thì nghĩa vụ tài chính được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng;

b) Đối với người nhận chuyển nhượng

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án theo mục đích khi nhận chuyển nhượng mà chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.

c) Trường hợp người chuyển nhượng đang được trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa và tiếp tục được trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại vào số tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

8.[16] Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng phải tạm ngừng hoạt động dự án từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 (ngày Luật Đầu tư năm 2014 có hiệu lực thi hành) trở về sau do các nguyên nhân bất khả kháng quy định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hoặc quy định của pháp luật đầu tư thì được miễn tiền

[16] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động để khắc phục hậu quả do nguyên nhân bất khả kháng gây ra như sau:

a) Thời gian được miễn tiền thuê đất là thời gian tạm ngừng hoạt động theo xác nhận của cơ quan đăng ký đầu tư;

b) Số tiền thuê đất được miễn được xác định bằng với số tiền thuê đất phải nộp nếu không bị ngừng hoạt động do nguyên nhân bất khả kháng tương ứng với thời gian tạm ngừng hoạt động;

c) Căn cứ hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan liên quan (trong trường hợp cần thiết) thực hiện kiểm tra, xác định cụ thể thời gian tạm ngừng hoạt động để ban hành quyết định miễn tiền thuê đất theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

9.[17] 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.

---

[17] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 2 Thông tư số 11/2018/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/3/2018.

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 12a. Miễn, giảm tiền thuê đất đối với một số trường hợp[18]

1. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 27 tháng 12 năm 2015 thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP nhưng nay không thuộc danh mục địa bàn, lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc được hưởng mức ưu đãi thấp hơn theo quy định tại Nghị định số 118/2015/NĐ-CP thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 27 tháng 12 năm 2015 cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn).

2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 27 tháng 12 năm 2015 không thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP nhưng nay thuộc danh mục địa bàn, lĩnh vực ưu đãi đầu tư theo quy định tại Nghị định số 118/2015/NĐ-CP thì được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1, Khoản 3 Điều 19 và Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn) tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định. Quy định này không áp dụng đối với dự án quy định tại Điểm c, Điểm d Khoản 2 Điều 15 Luật Đầu tư năm 2014 được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2015 (ngày Luật Đầu tư năm 2014 có hiệu lực thi hành).

3. Dự án đầu tư có quy mô vốn đầu tư từ 6.000 tỷ đồng trở lên (trừ dự án kinh doanh nhà ở thương mại; dự án khai thác tài nguyên khoáng sản; dự án sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật thuế tiêu thụ đặc biệt (trừ sản xuất ô tô) và các dự án khác không thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật đất đai) nếu

---

[18] Điều này được bổ sung theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

thực hiện giải ngân tối thiểu 6.000 tỷ đồng trong thời hạn 03 năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì được miễn tiền thuê đất cụ thể như sau:

a) Mức miễn tiền thuê đất là 11 năm nếu không thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư; 15 năm nếu thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư; toàn bộ thời gian thuê đất nếu thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Thời gian miễn tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được hồ sơ đề nghị được miễn tiền thuê đất của chủ đầu tư. Số tiền thuê đất được miễn được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Thông tư này. Chủ đầu tư phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật sau thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị được miễn tiền thuê đất;

c) Cơ quan thuế xác định và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư không được hạch toán số tiền thuê đất được miễn vào chi phí sản xuất kinh doanh;

d) Trường hợp thời điểm vốn đầu tư giải ngân đủ 6.000 tỷ đồng đã quá 03 năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư thì không áp dụng miễn tiền thuê đất theo quy định tại Khoản này;

đ) Trường hợp khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thanh tra, kiểm tra phát hiện dự án không đáp ứng đủ các điều kiện để được miễn tiền thuê đất theo quy định thi chủ đầu tư phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, số tiền thuê đất đã được miễn phải hoàn trả được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan thuế ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất.

4. Dự án đầu tư tại vùng nông thôn sử dụng từ 500 lao động (bình quân trong năm) trở lên (không bao gồm lao động làm việc không trọn thời gian và lao động có hợp đồng lao động dưới 12 tháng) tính từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động (trừ dự án kinh doanh nhà ở thương mại, dự án khai thác tài nguyên khoáng sản, dự án sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật thuế tiêu thụ đặc biệt (trừ sản xuất ô tô)

và các dự án khác không thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật đất đai) được miễn tiền thuê đất cụ thể như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư có văn bản đề nghị được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp, nông thôn thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp, nông thôn;

b) Trường hợp chủ đầu tư có văn bản đề nghị được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư thì được miễn tiền thuê đất 7 năm nếu không thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư; 11 năm nếu thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư; 15 năm nếu thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Thời gian miễn tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được hồ sơ đề nghị được miễn tiền thuê đất của chủ đầu tư. Số tiền thuê đất được miễn được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Thông tư này. Cơ quan thuế xác định và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư không được hạch toán số tiền thuê đất được miễn vào chi phí sản xuất, kinh doanh. Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Trường hợp khi thực hiện thanh tra, kiểm tra mà dự án không đáp ứng đủ điều kiện sử dụng từ 500 lao động trở lên thì chủ đầu tư không được miễn tiền thuê đất trong thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn). Chủ đầu tư phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn trong thời gian sử dụng không đủ 500 lao động và nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền đã được miễn theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, số tiền thuê đất đã được miễn phải hoàn trả được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan thuế ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất;

d) Đối với dự án đầu tư có sử dụng 500 lao động trở lên và đầu tư tại địa bàn bao gồm cả vùng nông thôn và vùng không phải nông thôn thì mức ưu đãi miễn tiền thuê đất được thực hiện theo chính sách áp dụng đối với phần diện tích có tỷ lệ lớn nhất.

5. Doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp khoa học và công nghệ, tổ chức khoa học và công nghệ được miễn tiền thuê đất trong cả thời hạn thuê đất đối với đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học nếu đáp ứng được các điều kiện liên quan đối với hoạt động khoa học công nghệ (nếu có) bao gồm: Đất xây dựng

phòng thí nghiệm, đất xây dựng cơ sở ươm tạo công nghệ và ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở thực nghiệm, đất xây dựng cơ sở sản xuất thử nghiệm.

6. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo các mức quy định tại Khoản 10 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP). Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất nằm trên phạm vi nhiều huyện mà có mức ưu đãi khác nhau thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng được hưởng mức ưu đãi theo địa bàn ưu đãi đầu tư có tỷ lệ diện tích đất lớn nhất.

7. Dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thuê theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP). Trường hợp chủ đầu tư thuê lại đất trong Khu công nghiệp của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc miễn tiền thuê đất (chủ đầu tư không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà) quy định như sau:

a) Chủ đầu tư thuê lại đất được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thuê lại đất. Thời gian thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư không vượt quá thời hạn thuê đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

b) Căn cứ đề nghị của chủ đầu tư dự án và doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp kèm theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật, cơ quan thuế thực hiện miễn tiền thuê đất cho doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng tương ứng với diện tích đất thực hiện dự án và thời gian cho thuê lại đất. Số tiền thuê đất được miễn xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm chủ đầu tư dự án có văn bản đề nghị được miễn tiền thuê đất.

c) Trường hợp tiến độ thực hiện dự án chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư hoặc không triển khai đầu tư xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ

ngày nhận bàn giao đất trên thực địa thì doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp không được miễn tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất còn lại và bị truy thu số tiền thuê đất đã được miễn cộng với một khoản tương đương với tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Việc xử lý tiền thuê lại đất giữa chủ đầu tư và doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

Điều 13. Giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước trong một số trường hợp

1. Việc giảm tiền thuê đất đối với hợp tác xã quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP được áp dụng cho toàn bộ thời gian thuê đất.

2. Việc giảm tiền thuê đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà bị thiên tai, hỏa hoạn làm thiệt hại theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Nếu thiệt hại dưới 40% sản lượng, được xét giảm tiền thuê đất theo tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % thiệt hại.

b) Nếu thiệt hại từ 40% sản lượng trở lên, được xét miễn tiền thuê đất đối với năm bị thiệt hại.

Tỷ lệ % sản lượng thiệt hại được căn cứ theo sản lượng thu hoạch của vụ thu hoạch trong điều kiện sản xuất bình thường của vụ sản xuất liền kề trước đó hoặc của vụ thu hoạch gần nhất sản xuất trong điều kiện bình thường trước đó và do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

Điều 14. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp.

Điều 15. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Trong thời hạn tối đa là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định cho thuê đất, người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp.

2. Căn cứ vào Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian được miễn, giảm theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, cụ thể:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền miễn, giảm được xác định như sau:

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất được miễn xác định như sau:

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn cho cả thời hạn thuê đất đất được tính bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất tương ứng với thời hạn thuê đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn cụ thể vào Quyết định miễn tiền thuê đất.

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất tương ứng với thời hạn thuê đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn cụ thể vào Quyết định miễn tiền thuê đất.

c) Quyết định miễn hoặc giảm tiền thuê đất phải ghi rõ: lý do được miễn, giảm; thời gian thuê đất; thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất và số tiền thuê đất được miễn, giảm và phải ghi rõ nội dung: "Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 thì phải nộp lại số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá

đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất của thời gian đã được miễn, giảm".

3. Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản quy định tại Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; căn cứ vào hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, thẩm định, xác định thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án đầu tư nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

4. Đối với trường hợp bị thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn bất khả kháng, căn cứ Biên bản xác định mức độ thiệt hại và các giấy tờ khác có liên quan, cơ quan thuế ra thông báo giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

5. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, cơ quan thuế ra quyết định miễn, giảm tiền thuê đất hoặc thông báo cho người thuê đất biết lý do không thuộc diện được miễn, giảm. Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo mẫu quy định tại Phụ lục số ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 16. Xác định tiền thuê đất trong trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất

1. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm.

a)[19] 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 sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc được trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định được xác định như sau:

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm = Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước 01 năm x Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Trong đó:

- 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. Thời điểm bắt đầu phải

[19] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước là thời điểm sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc được trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương thức quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định. Chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước (05 năm) được tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Trong thời gian được miễn tiền thuê đất và được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm thì không thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất.

- Trường hợp tổng thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc được trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhỏ hơn thời gian của chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất (05 năm) đầu tiên thì đơn giá thuê đất tính thu tiền thuê đất cho thời gian còn lại của chu kỳ là đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp sau khi trừ đi thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật và thời gian được xác định đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc được trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định mà thời gian thực tế phải nộp tiền thuê đất còn lại của thời hạn thuê đất nhỏ hơn 05 năm và người được Nhà nước cho thuê đất có nguyện vọng được nộp trước tiền thuê đất cho thời gian này thì cơ quan thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận cho phép nộp trước tiền thuê đất cho thời gian thực tế phải nộp tiền thuê đất còn lại. Người thuê đất có quyền về đất đai tương ứng đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

b) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm	=	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước	x	Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước	-	Số tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo quy định

2. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước một lần cho cả thời gian thuê

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Khoản 4 Điều 4 và được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:

$$\text{Số tiền thuê đất phải nộp} = \text{Giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} \times \text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất} - \text{Số tiền thuê đất được miễn} - \text{Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ theo quy định của pháp luật (nếu có)}$$

Trong đó:

$$\text{Số tiền thuê đất được miễn} = \frac{\text{Giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}}{\text{Thời hạn thuê đất}} \times \text{Số năm được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản)} \times \text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất}$$

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Khoản 5 Điều 4 và được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP:

$$\text{Số tiền thuê đất phải nộp} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời gian thực tế phải nộp tiền thuê đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{Diện tích phải nộp tiền đất thuê đất} - \text{Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được khấu trừ theo quy định (nếu có)}$$

Trong đó, thời gian thực tế phải nộp tiền thuê đất được xác định bằng thời gian được Nhà nước cho thuê đất trừ (-) đi thời gian được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả thời gian xây dựng cơ bản được miễn) theo quy định của pháp luật.”

Mục 4
XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP VÀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ CỤ THỂ

Điều 17. Xử lý một số nội dung chuyển tiếp

1. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành được hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này thì được tiếp tục sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm 2014 theo quy định tại Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính và được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014 để xác định đơn giá thuê đất.

2. Đối với các hồ sơ đề nghị xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện.

3. Trường hợp được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay có nhu cầu chuyển sang thuê đất thì không phải nộp tiền thuê đất cho thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định tại Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Trường hợp khi chuyển sang thuê đất mà thời gian thuê đất dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại trước khi chuyển sang thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất cho khoảng thời gian kéo dài.

4. Trường hợp đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi chuyển sang thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 60 Luật Đất đai năm 2013 thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

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.

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nhưng trong quá trình thực hiện dự án, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

a) Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất mà giá đất được xác định có căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì phải xác định và thu chênh lệch tiền thuê đất (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thay đổi chỉ tiêu quy hoạch.

b) Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất mà giá đất được xác định không căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì không phải xác định để thu tiền thuê đất bổ sung (nếu có).

7.[20] Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng thời điểm bàn giao đất thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì đơn giá thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được bàn giao đất thực tế. Trường hợp đã sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền có Quyết định cho thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau và chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất thì cơ quan thuế thực hiện truy thu tiền thuê đất theo chính sách và giá đất phù hợp với từng thời kỳ tính từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm có Quyết định cho thuê đất. Việc xác định và thu nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm có Quyết định cho thuê đất trở về sau được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP.

8.[21] Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và

---

[20] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

[21] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 mà số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ theo quy định và chưa tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh thì tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm 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 (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm).

9.[22] 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 quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ theo quy định và chưa tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh thì tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm).

9a.[23] 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

---

[22] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

[23] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 11/2018/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/3/2018.

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 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.

10. Trường hợp nhà đầu tư tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà số tiền tự thỏa thuận được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ theo quy định và chưa tính vào chi phí sản xuất kinh doanh thì tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm), số tiền tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ không vượt quá số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ theo quy định vào tiền thuê đất phải nộp khi Nhà nước thu hồi đất.

Cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan khác có liên quan (nếu cần) xác định số tiền tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp và số tiền bồi thường, hỗ trợ được trừ khi Nhà nước thu hồi đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cho phép tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng.

11. 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 2003) 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 ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt từ ngày 01 tháng 10 năm 2009 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại

Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ nhưng chưa được khấu trừ và chưa tính vào chi phí sản xuất kinh doanh thì được khấu trừ theo quy định tại Khoản 4 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) và Khoản 4a Điều 6 Thông tư này.

12.[24] Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và đang trong thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 thì không thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất khi đến kỳ điều chỉnh cho đến hết thời gian được miễn tiền thuê đất kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành. Chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước là thời điểm sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả thời gian xây dựng cơ bản được miễn theo quy định) và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương thức quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

13. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất, đã nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định và cơ quan thuế đã ban hành Thông báo tạm miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (một lần cho nhiều năm) theo quy định pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi hoạt động xây dựng cơ bản kết thúc thì người thuê đất hoàn tất thủ tục theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 05 tháng 11 năm 2013 của Bộ Tài chính để quyết toán số tiền thuê đất được miễn nhưng thời gian miễn tối đa không vượt quá thời gian đã được tạm miễn. Trường hợp Thông báo tạm miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thực hiện theo từng năm thì cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định cụ thể thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể

---

[24] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất thực tế nếu thời điểm bàn giao đất thực tế không đúng với thời điểm có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định cụ thể thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất. Người thuê đất phải nộp hồ sơ trong thời hạn quy định tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP (Khoản 16 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP). Trường hợp đã nộp tiền thuê đất trong khoảng thời gian được miễn tiền thuê đất thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo theo phương thức bảo toàn thời gian tương ứng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định về miễn tiền thuê đất.

c) Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã nộp hồ sơ đề nghị được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định từ ngày 30 tháng 6 năm 2016 đến trước ngày 15 tháng 11 năm 2016 nhưng chưa được giải quyết thì cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ mà người thuê đất đã nộp để xác định thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này.

14.[25] Miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật về đầu tư (không bao gồm hoạt động khai thác khoáng sản) đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được thực hiện như sau:

a) Trường hợp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư có ghi cụ thể mức miễn, giảm tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp nhưng chưa làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì được hưởng ưu đãi về tiền thuê đất theo quy định tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp sau khi nộp đủ hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê trong thời hạn quy định tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP (Khoản 17 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP). Trường hợp đã nộp tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế trong khoảng thời gian được ưu đãi về tiền thuê đất quy định tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy

---

[25] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

phép đầu tư thì số tiền đã nộp được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo theo phương thức bảo toàn thời gian tương ứng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định về miễn tiền thuê đất.

b) Trường hợp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư không ghi mức miễn, giảm tiền thuê đất hoặc ghi nguyên tắc là được hưởng ưu đãi tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc không thuộc trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư nhưng thuộc đối tượng, đáp ứng đủ các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất nhưng nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất. Việc nộp hồ sơ và thời hạn giải quyết việc miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện như đối với trường hợp tại Điểm a Khoản này.

c) Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã nộp hồ sơ đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật về đầu tư từ ngày 30 tháng 6 năm 2016 đến trước ngày 15 tháng 11 năm 2016 nhưng chưa được giải quyết thì cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ mà người thuê đất đã nộp để xác định thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này.

15.[26] Miễn, giảm tiền thuê đất đối với hoạt động khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thực hiện như sau:

a) Đối với dự án khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất, đã bàn giao đất thực tế và nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất.

b) Đối với dự án khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất, đã bàn giao đất thực tế trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau và trong thời hạn quy định tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP (Khoản 16, Khoản 17 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP) thì được miễn, giảm tiền thuê đất như đối với trường hợp tại Điểm a Khoản này. Trường hợp quá thời hạn nộp hồ sơ đề

---

[26] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

nghị miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP người sử dụng đất mới nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất thì chỉ được miễn, giảm cho thời gian miễn, giảm tiền thuê đất còn lại (nếu có).

c) Đối với dự án khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng được bàn giao đất thực tế và nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì không được miễn, giảm tiền thuê đất.

d) Đối với dự án khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất mà có các phần diện tích được bàn giao thực tế trước và từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì việc ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện tương ứng với từng phần diện tích bàn giao đất thực tế theo quy định tại các Điểm a, Điểm b và Điểm c Khoản này.

Điều 18. Xử lý một số vấn đề cụ thể

1. Xử lý nộp tiền thuê đất đối với nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất

a) Đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà một trong ba loại giấy tờ 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 ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 và 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 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp cho Nhà nước số tiền thuê đất một lần được xác định trên cơ sở thời gian, diện tích đất đã cho thuê lại, đơn giá thuê đất hàng năm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo đơn giá thuê đất tại thời điểm cho thuê lại đất (theo nguyên tắc sau mỗi chu kỳ ổn định 5 năm thì tăng 15% so với chu kỳ trước đó) và được trừ số tiền thuê đất hàng năm đã nộp cho nhà nước xác định theo nguyên tắc nêu trên đối với phần diện tích này tính từ thời điểm cho thuê lại đất (nếu có).

Ví dụ: Năm 1999, Công ty đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng (A) được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm với thời hạn 50 năm. Năm 2004, Công ty A ký hợp đồng cho Công ty B thuê lại đất theo phương thức thu tiền một lần cho cả thời gian thuê với thời gian thuê đất là 45 năm. Tại thời điểm ký hợp đồng cho thuê lại đất (năm 2004), số tiền thuê đất hàng năm Công ty A phải

nộp là 100 triệu đồng. Ngày 01/01/2015, Công ty A làm thủ tục để nộp số tiền thuê đất cho nhà nước đối với phần diện tích đất đã cho thuê lại theo phương thức thu tiền một lần cho cả thời gian thuê. Số tiền thuê đất mà Công ty A phải nộp cho nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP trong trường hợp này được xác định như sau:

- Chu kỳ cho thuê lại thứ nhất từ năm 2004 đến năm 2009 (n1) = 100 triệu đồng x 5 năm = 500 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ hai (n2) = n1 x (1 +15%) = 575 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ ba (n3) = n2 x (1+15%) = 661,25 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ tư (n4) = n3 x (1+15%) = 760,44 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ năm (n5) = n4 x (1+15%) = 874,50 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ sáu (n6) = n5 x (1+15%) = 1.005,68 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ bảy (n7) = n6 x (1+15%) = 1.156,53 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ tám (n8) = n7 x (1+15%) = 1.330,01 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ chín (n9) = n8 x (1+15%) = 1.529,51 triệu đồng

Số tiền thuê đất hàng năm Công ty A đã nộp cho nhà nước xác định theo nguyên tắc nêu trên đối với phần diện tích này tính từ thời điểm cho thuê lại đất (năm 2004 đến hết năm 2014) là: 100 triệu x 5 năm + 100 triệu (1 + 15%) x 5 năm = 1,075 tỷ đồng.

Tổng số tiền Công ty A phải nộp (N) = (n1 + n2 + n3 + n4 + n5 + n6 + n7 + n8 + n9) - 1,075 tỷ đồng = 7,325 tỷ đồng.

b) Đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này nhưng khi 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 và 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 thì tổ chức cũng được áp dụng việc nộp tiền thuê đất cho Nhà nước theo số năm đã thu tiền thuê đất một lần của nhà đầu tư thứ cấp đối với phần diện tích đã cho thuê lại theo quy định tại Khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP như Điểm a Khoản 1 Điều này.

2. Đối với trường hợp người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh, nếu đã được cơ quan thuế Thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo chính sách

và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp theo quy định tại Khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì xử lý như sau:

a) Cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện rà soát, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu tiền thuê đất theo số tiền mà người sử dụng đất phải nộp theo thông báo tạm nộp và không phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất đã thông báo.

b) Căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, diện tích đất và mục đích sử dụng đất thực tế đang sử dụng, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được phân công thực hiện xác định đơn giá thuê đất và thông báo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm kể từ ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Người sử dụng đất không được ổn định đơn giá thuê đất theo chu kỳ 05 năm quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP cho đến khi hoàn tất thủ tục và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất.

3. Đối với trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất trước Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo tạm nộp của cơ quan thuế quy định tại Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì:

a) Cơ quan thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép thu tiền thuê đất theo số mà người sử dụng đất đã tạm nộp theo thông báo tạm nộp và không phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất đã thông báo đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

b) Cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh việc thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Trên cơ sở đó, cơ quan thuế quyết toán số tiền thuê đất đã tạm nộp và truy thu số tiền thuê đất phải nộp bổ sung (nếu có).

4.[27] 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

[27] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/02/2017.

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 quy định tại Khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 9 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP):

a) Cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan khác có liên quan (nếu cần) căn cứ vào phương án đền bù, giải phóng mặt bằng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc theo giá đất của mục đích nhận chuyển nhượng quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm nhận chuyển nhượng (đối với trường hợp tự thỏa thuận, nhận chuyển nhượng) để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng (không bao gồm tài sản gắn liền với đất) được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Số tiền được khấu trừ quy định tại Điểm a Khoản này được xác định như sau:

- Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp quy định tại Điểm a Khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP xác định bằng số tiền được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chia (:) cho thời hạn thuê đất nhân (x) với thời gian thuê đất còn lại tính từ thời điểm ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất quy định tại Điểm b Khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP xác định bằng số tiền được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chia (:) cho thời hạn thuê đất nhân (x) với thời gian thuê đất còn lại tính từ thời điểm ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành sau đó chia (:) cho số tiền thuê đất phải nộp hàng năm được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 và do cơ quan thuế thực hiện.

- Trường hợp chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp quy định tại Điểm c Khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP xác định bằng số tiền được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chia (:) cho thời hạn thuê đất nhân (x) với thời gian sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trường hợp chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì thời gian sử dụng đất còn lại tính từ ngày 15 tháng 11 năm 2016.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Trách nhiệm thi hành

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan ở địa phương thực hiện xây dựng mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng chậm nhất tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

b) Chỉ đạo các cơ quan tài chính, thuế, kho bạc nhà nước, tài nguyên môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan ở địa phương thực hiện việc xác định và thu nộp tiền thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư này.

c) Kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền pháp luật quy định.

d) Quy định quy trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng của địa phương trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Thông tư này phù hợp các văn bản có liên quan và thực tế của địa phương; trong đó quy định rõ thời hạn, trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị, người sử dụng đất trong việc kê khai, xác định và thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Tổng cục Thuế chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức xác định và thu nộp tiền thuê đất, mặt nước theo quy trình cải cách thủ tục hành chính; chỉ đạo việc xem xét và quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, mặt nước theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Kho bạc nhà nước chịu trách nhiệm tổ chức thu tiền thuê đất, mặt nước theo đúng quy trình thu ngân sách nhà nước và tạo thuận lợi cho người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 20. Hiệu lực thi hành[28]

---

[28] - Điều 10 Thông tư số 333/2016/TT-BTC quy định như sau:

"Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 02 năm 2017.

2. Sửa đổi tên "Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất" thành "Văn phòng đăng ký đất đai" tại Mẫu số 01 - Thông báo về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước ban hành kèm theo Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính.

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./."

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2014.

2. Các trường hợp phát sinh kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 được thực hiện theo quy định tại 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 và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Thông tư này thay thế Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005; Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005; bãi bỏ Mẫu số 01/TMĐN, Mẫu số 02/TMĐN, Mẫu số 03/MGTH ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 05 tháng 11 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ.

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./.

BỘ TÀI CHÍNH

Số: 20/VBHN-BTC

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 25 tháng 6 năm 2018

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Trần Xuân Hà

- Điều 4 Thông tư số 11/2018/TT-BTC quy định như sau:

"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./."

Phụ lục

MẪU THÔNG BÁO NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

(Kèm theo Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính)

Mẫu số 01: Thông báo về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Mẫu số 02: Quyết định về việc miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước

Mẫu số 01: Thông báo về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:..... /TB.....	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

THÔNG BÁO
Về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

I. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số...../VPĐK ngày..... tháng..... năm 20..... của *Văn phòng đăng ký đất đai*[29].....,
cơ quan Thuế thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

A. ĐỐI VỚI THUÊ ĐẤT	
1. Tên người nộp thuế:	
- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền:	
- Mã số thuế (nếu có):	Số điện thoại:
- Ngành nghề kinh doanh:	
2. Đại lý thuế (nếu có):	
- Mã số thuế:	
- Địa chỉ:	
3. Thửa đất số:	Thuộc tờ bản đồ số:
4. Loại đường/khu vực:	
5. Vị trí (1, 2, 3, 4...):	
6. Mục đích sử dụng đất:	
7. Nguồn gốc đất, *(Nhà nước cho thuê/chuyển từ giao sang thuê...):*	
8. Thời hạn thuê đất (năm):	
9. Diện tích đất thuê (m^2):	
9.1. Diện tích phải nộp tiền thuê:	
9.2. Diện tích không phải nộp tiền thuê:	
10. Hình thức thuê đất (trả tiền một lần/trả tiền hàng năm)	
11. Giá đất tính tiền thuê đất tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất	
11.1. Giá đất tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (đồng/m^2/năm):	
11.2. Giá đất tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê (đồng/m^2):	
12. Mức tỷ lệ (%) giá đất tính thu tiền thuê đất:	
13. Tổng số tiền thuê đất phải nộp	
13.1. Số tiền thuê đất phải nộp một năm tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất:	
13.2. Số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê:	

[29] Sửa đổi tên "Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất" thành "Văn phòng đăng ký đất đai" theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 333/2016/TT-BTC, có hiệu lực kể từ ngày 10/02/2017.

14. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:

14.1. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn trả cho ngân sách nhà nước:

14.2. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước được trừ vào tiền thuê đất:

15. Miễn, giảm tiền thuê đất:

15.1. Miễn tiền thuê đất

15.1.1. Lý do miễn:

15.1.2. Thời gian miễn:

15.1.3. Số tiền miễn (đồng):

15.2. Giảm tiền thuê đất

15.2.1. Lý do giảm:

15.2.2. Số tiền giảm (đồng):

16. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước (đồng):

16.1. Số tiền còn phải nộp trong trường hợp không được miễn, giảm

16.1.1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

16.1.2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

16.2. Số tiền còn phải nộp trong trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất:

16.3. Số tiền còn phải nộp trong trường hợp được giảm một phần tiền thuê đất

16.3.1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

16.3.2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

(Viết bằng chữ:)

17. Số tiền thuê đất còn phải nộp trong trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:

17.1. Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm:

17.2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

(Viết bằng chữ:)

18. Địa điểm nộp:

19. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là ngày... tháng... năm...

B. ĐỐI VỚI THUÊ MẶT NƯỚC

1. Tên người thuê mặt nước:

- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền:

- Mã số thuế (nếu có): Số điện thoại:

- Ngành nghề kinh doanh:

2. Đại lý thuế (nếu có):

- Mã số thuế:

- Địa chỉ:

3. Vị trí mặt nước

4. Mục đích sử dụng mặt nước:

5. Thời hạn thuê mặt nước (năm):

6. Diện tích mặt nước thuê (m^2):

7. Hình thức thuê mặt nước (trả tiền thuê một lần/trả tiền thuê hàng năm)

8. Đơn giá thuê mặt nước:

8.1. Đối với trường hợp thuê trả tiền hàng năm (đồng/m^2/năm):

8.2. Đối với trường hợp thuê trả tiền một lần (đồng/m^2/thời gian thuê):

9. Số tiền thuê mặt nước phải nộp

9.1. Số tiền thuê mặt nước phải nộp một năm:

9.2. Số tiền thuê mặt nước phải nộp một lần cho cả thời gian thuê:

10. Miễn, giảm tiền thuê mặt nước:

10.1. Miễn tiền thuê mặt nước:

10.1.1. Lý do miễn:

10.1.2. Thời gian miễn:

10.1.3. Số tiền miễn (đồng):

10.2. Giảm tiền thuê mặt nước:

10.2.1. Lý do giảm:

10.2.2. Số tiền giảm (đồng):

16. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước (đồng):

(Viết bằng chữ:)

Quá ngày phải nộp theo quy định mà người thuê đất, thuê mặt nước chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với... *(Tên cơ quan thuế)*... theo số điện thoại:..... địa chỉ:.....

....*(Tên cơ quan thuế)*... thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO NỘP TIỀN	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA THÔNG BÁO**
..., Ngày.... tháng.... năm...	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có))	

II. PHẦN TÍNH TIỀN CHẬM NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có):

1. Số ngày chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật:

2. Số tiền chậm nộp tiền thuê đất (đồng):

(Viết bằng chữ:.....)

..., ngày..... tháng..... năm.....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 02: Quyết định về việc miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:...../QĐ-.....	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước cho.... *(tên người nộp thuế)....*

CHỨC DANH THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số..... ngày..... tháng..... năm.... của..... quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục Thuế/Cục thuế/Chi cục thuế;

Căn cứ văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước số..... ngày... tháng... năm... (đối với tổ chức) hoặc đơn đề nghị (đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài) kèm theo hồ sơ của..... *(tên người nộp thuế, mã số thuế, địa chỉ)....*;

Theo đề nghị của.....;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước cho..... (*tên người nộp thuế, mã số thuế*)....., trong thời gian..... năm, với tổng số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn (giảm) là..... đồng (Bằng chữ:.....).

Điều 2. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 thì phải nộp lại số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất của thời gian đã được miễn, giảm

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

... (*Tên người nộp thuế*)..., ... (*trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế*)... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận*:** - Như Điều 2; - Lưu: VT; ….	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ:	Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:	
- Nội dung:	080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành:	080.48543
Email:	congbao@chinhphu.vn
Website:	http://congbao.chinhphu.vn
In tại:	Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng

Giá: 10.000 đồng