BỘ TÀI CHÍNH

BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 47/2018/TT-BTC	*Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2018*

THÔNG TƯ

Hướng dẫn xác định giá cho thuê, giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông và thủy lợi

Căn cứ Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 43/2018/NĐ-CP ngày 12 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng hải;

Căn cứ Nghị định số 44/2018/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng không;

Căn cứ Nghị định số 45/2018/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường thủy nội địa;

Căn cứ Nghị định số 46/2018/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia;

Căn cứ Nghị định số 129/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi;

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 giá,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn xác định giá cho thuê, giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông và thủy lợi.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn:

a) Xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông (bao gồm hàng không, đường thủy nội địa, hàng hải, đường sắt quốc gia) và thủy lợi do Nhà nước đầu tư, quản lý (sau đây gọi tắt là tài sản kết cấu hạ tầng).

Trong đó, tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia bao gồm tài sản kết cấu hạ tầng trực tiếp liên quan đến chạy tàu và tài sản kết cấu hạ tầng không trực tiếp liên quan đến chạy tàu;

b) Xác định giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia trong trường hợp cho doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng đường sắt do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thuê.

2. Tài sản kết cấu hạ tầng thuộc phạm vi điều chỉnh quy định tại khoản 1 Điều này nếu có hướng dẫn riêng về xác định giá cho thuê, giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng, giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành căn cứ quy định của pháp luật chuyên ngành, thì thực hiện theo các quy định đó.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Bên thuê, nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp, đơn vị, tổ chức, cá nhân (gọi tắt là tổ chức, cá nhân) thuê, nhận chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng không, đường thủy nội địa, hàng hải, đường sắt quốc gia và thủy lợi do Nhà nước đầu tư, quản lý theo quy định tại Nghị định số 43/2018/NĐ-CP ngày 12 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng hải; Nghị định số 44/2018/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng không; Nghị định số 45/2018/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường thủy nội địa; Nghị định số 46/2018/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia; Nghị định số 129/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi (sau đây gọi tắt là 05 Nghị định quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng).

2. Bên cho thuê, chuyển nhượng là cơ quan quản lý nhà nước, đối tượng được giao quản lý tài sản theo quy định tại 05 Nghị định quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc xác định giá cho thuê, giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông, thủy lợi

1. Bảo đảm bù đắp chi phí thực tế hợp lý, hợp lệ để hình thành, quản lý tài sản, phù hợp chủ trương, chính sách phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước trong từng thời kỳ và phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại thời điểm xác định giá cho thuê, giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng.

2. Phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức chi, định mức kinh tế kỹ thuật (nếu có) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và trạng thái kỹ thuật của từng tài sản.

3. Phù hợp với giá cho thuê, chuyển nhượng trên thị trường của tài sản tương tự, cùng loại, cùng mục đích cho thuê, chuyển nhượng hoặc cùng tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng tại thời điểm cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng (nếu có).

4. Đối với tài sản kết cấu hạ tầng chưa có thông tin về nguyên giá, giá trị còn lại của tài sản thì sử dụng giá quy ước hoặc nguyên giá tạm tính (quy định tại 05 Nghị định quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng nêu trên) làm một trong những căn cứ xác định giá cho thuê, giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng.

Điều 4. Phân loại tài sản kết cấu hạ tầng giao thông, thủy lợi được cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản

Phân loại tài sản kết cấu hạ tầng cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng theo quy định tại 05 Nghị định quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng nêu trên.

Điều 5. Xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng (trừ tài sản quy định tại Điều 6 và Điều 8 của Thông tư này)

Giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng là giá ban đầu thấp nhất khi đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng (không bao gồm chi phí bảo trì tài sản kết cấu hạ tầng).

Giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng là giá thu cố định, giá thu biến đổi được xác định theo phương pháp chi phí, trong đó, giá thu cố định, giá thu biến đổi hàng năm được xác định như sau:

1. Giá thu cố định:

Giá thu cố định hàng năm bằng (=) Giá trị hao mòn hoặc khấu hao tài sản hàng năm cộng (+) Tiền trả nợ gốc, lãi vay hàng năm (nếu có) cộng (+) Chi phí phục vụ quản lý, khai thác tài sản hàng năm.

Trong đó:

a) Giá trị hao mòn hoặc khấu hao tài sản hàng năm: Được xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ hao mòn hoặc khấu hao tài sản.

b) Tiền trả nợ gốc, lãi vay hàng năm: Được xác định trên cơ sở hiệp định hoặc hợp đồng cho vay để đầu tư, xây dựng tài sản kết cấu hạ tầng. Trường hợp tiền trả nợ gốc và lãi vay đã được tính trong giá trị hao mòn hoặc khấu hao tài sản thì phải trừ phần giá trị này đã được tính trong hao mòn hoặc khấu hao tài sản.

c) Chi phí phục vụ quản lý, khai thác của đối tượng quản lý (bên cho thuê) tài sản phù hợp theo từng loại tài sản gồm:

- Chi phí nhân viên quản lý bao gồm các khoản phải trả cho người quản lý như tiền lương, các khoản phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn của đối tượng quản lý khai thác tài sản. Việc xác định chi phí tiền lương cho nhân viên quản lý thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền lương và các văn bản pháp luật khác có liên quan tương ứng đối với từng loại tài sản kết cấu hạ tầng.

- Chi phí vật liệu xuất dùng cho công tác quản lý như văn phòng phẩm, chi phí sửa chữa tài sản cố định, máy móc, thiết bị, công cụ, dụng cụ...

- Chi phí đồ dùng văn phòng dùng cho công tác quản lý.

- Chí phí khấu hao hoặc hao mòn tài sản cố định dùng chung như: Nhà cửa làm việc của các phòng ban, kho tàng, vật kiến trúc, phương tiện vận tải, truyền dẫn, máy móc thiết bị quản lý dùng trong văn phòng (nếu có).

- Thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

- Tiền thuê đất (nếu có).

- Chi phí dịch vụ mua ngoài phục vụ cho bộ phận quản lý như: chi phí điện, nước, điện thoại...; chi phí tư vấn khảo sát, xây dựng phương án cho thuê, chuyển nhượng (nếu có).

- Chi phí bằng tiền khác ngoài các chi phí đã nêu trên như: chi phí hội nghị, công tác phí, tàu xe, khoản chi cho lao động nữ, chi nộp phí tham gia hội nghị và chi phí hợp lý, hợp lệ khác liên quan đến việc quản lý tài sản kết cấu hạ tầng.

Trong các khoản chi phí phục vụ quản lý, khai thác, khoản chi nào đã có hệ thống định mức kinh tế - kỹ thuật, chế độ chính sách do cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc pháp luật quy định (thuế, kế toán, thống kê và các pháp luật có liên quan) và có giá của Nhà nước quy định thì tính theo các quy định đó; khoản chi nào chưa có hệ thống định mức kinh tế - kỹ thuật và các nguyên tắc mua sắm, chi tiêu thì thủ trưởng cơ quan, đơn vị có trách nhiệm quản lý khai thác phê duyệt và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Đối với các chi phí hình thành lên giá thu cố định, trường hợp liên quan đến nhiều sản phẩm, nhiệm vụ, công việc khác nhau mà không thể tách riêng ra được như khấu hao, hao mòn tài sản; tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn; chi phí phục vụ quản lý, khai thác... thì cần tập hợp và phân bổ theo tiêu thức thích hợp phù hợp với các quy định của pháp luật liên quan cho từng sản phẩm hoặc nhiệm vụ.

2. Giá thu biến đổi

Giá thu biến đổi được xác định theo tỷ lệ phần trăm (%) của doanh thu khai thác tài sản kết cấu hạ tầng cho thuê hàng năm. Tỷ lệ phần trăm (%) tối thiểu được xác định trên cơ sở đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước, đối tượng được giao quản lý tài sản kết cấu hạ tầng theo quy định tại 5 Nghị định quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng. Tỷ lệ phần trăm (%) khi xác định giá cho thuê được xác định trên cơ sở đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá và pháp luật liên quan.

3. Trường hợp nguồn thu từ việc khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thực tế hàng năm trước thời điểm cho thuê (trong 03 năm liền kề đối với tài sản kết cấu hạ tầng đã khai thác trên 3 năm, trong thời gian khai thác thực tế đối với tài sản kết cấu hạ tầng

khai thác dưới 3 năm tính đến thời điểm cho thuê) thấp hơn giá thuê dự kiến theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì việc xác định giá thuê căn cứ theo thực tế khai thác từng tài sản và được quy định trong đề án cho thuê.

Điều 6. Xác định giá cho thuê, giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia do Nhà nước đầu tư liên quan trực tiếp đến chạy tàu

1. Đối với tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia do Nhà nước đầu tư liên quan trực tiếp đến chạy tàu (trừ tài sản là ga), giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản được xác định trên cơ sở chiều dài hành trình, lợi thế của tuyến khai thác và các yếu tố khác tác động đến khả năng khai thác của tài sản trong thời gian cho thuê.

2. Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quy định tại khoản 1 Điều này được xác định như sau:

Giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia do Nhà nước đầu tư, được xác định căn cứ trên tiêu thức, tiêu chí như sau:

Giá khởi điểm bình quân cho thuê tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia do Nhà nước đầu tư liên quan trực tiếp đến chạy tàu là 8% tính trên doanh thu kinh doanh vận tải đường sắt.

Trên cơ sở giá khởi điểm bình quân; chiều dài hành trình, lợi thế của tuyến khai thác và các yếu tố khác tác động đến khả năng khai thác của tài sản trong thời gian cho thuê, tổ chức, cá nhân xác định tỷ lệ điều chỉnh so với giá khởi điểm bình quân, báo cáo Bộ Giao thông vận tải. Trên cơ sở đó, Bộ Giao thông vận tải chủ trì, thống nhất với Bộ Tài chính để quyết định trong từng trường hợp cụ thể.

3. Giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt nêu trên là giá cho thuê tối thiểu trong trường hợp cho doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng đường sắt do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thuê.

Điều 7. Xác định giá khởi điểm để đấu giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng

Giá khởi điểm để đấu giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng là giá ban đầu thấp nhất khi đấu giá chuyển nhượng quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng (không bao gồm chi phí bảo trì tài sản kết cấu hạ tầng).

Giá khởi điểm để đấu giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng bao gồm: Giá trị hao mòn còn lại hoặc khấu hao còn lại sau khi đánh giá lại của tài sản trong thời gian chuyển nhượng cộng (+) Tổng lợi nhuận dự kiến Nhà nước thu được từ việc khai thác tài sản trong thời gian chuyển nhượng cộng (+) Chi phí phục vụ quản lý, khai thác tài sản (nếu có).

Trong đó:

- Giá trị hao mòn hoặc khấu hao của tài sản trong thời gian chuyển nhượng: Được xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ hao mòn hoặc khấu hao tài sản.

- Tổng lợi nhuận dự kiến Nhà nước thu được từ việc khai thác tài sản trong thời gian chuyển nhượng là khoản lợi nhuận dự kiến Nhà nước sẽ thu được trong thời gian chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về giá và phù hợp với mặt bằng thị trường.

- Chi phí phục vụ quản lý, khai thác tài sản (nếu có) được xác định như khoản 1 Điều 5 Thông tư này.

Điều 8. Xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đặc thù, riêng lẻ (trong đó có tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt không trực tiếp liên quan đến chạy tàu), giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt không trực tiếp liên quan đến chạy tàu

Đối với trường hợp cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản hạ tầng giao thông (là cơ sở dịch vụ, kho bãi, nhà, xưởng và các công trình phụ trợ riêng lẻ), hạ tầng thủy lợi thì giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản được sử dụng phương pháp so sánh; trường hợp có đầy đủ các yếu tố chi phí để xác định giá thì ưu tiên áp dụng phương pháp chi phí. Phương pháp so sánh và phương pháp chi phí thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ.

Giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đặc thù, riêng lẻ đường sắt nêu trên là giá cho thuê tối thiểu trong trường hợp cho doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng đường sắt do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thuê.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2018.

2. Đối với các tài sản cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản hạ tầng giao thông và thủy lợi phát sinh trước thời điểm Thông tư này có hiệu lực thì thực hiện theo quy định xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông và thủy lợi quy định tại Điều 31 Nghị định số 43/2018/NĐ-CP ngày 12/3/2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng hải; Điều 27 Nghị định số 44/2018/NĐ-CP ngày 13/3/2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng không; Điều 30 Nghị định số 45/2018/NĐ-CP ngày 13/3/2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường thủy địa; Điều 30 Nghị định số 46/2018/NĐ-CP ngày 14/3/2018 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật làm căn cứ, được dẫn chiếu trong Thông tư này có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Trần Văn Hiếu