

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

Số: 332/2016/TT-BTC

Hà Nội, ngày 26 tháng 12 năm 2016

THÔNG TƯ

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC
ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều
của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014
của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất**

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

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của
Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*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 của Chính phủ 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 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính
hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm
2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.*

Điều 1. Bổ sung Khoản 3, Khoản 4, Khoản 5 vào Điều 3**1. Bổ sung Khoản 3 như sau:**

“3. 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 sử dụng đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền trong thời gian được gia hạn 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 (%) nhân (x) với diện tích tính thu tiền sử dụng đất nhân (x) với thời gian được gia hạn tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất.

Khoản tiền phải nộp bổ sung 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, 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.

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.

2. Bổ sung Khoản 4 như sau:

“4. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng 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 sử dụng 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:

- 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 quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) với diện tích tính thu tiền sử dụng đất.

- Thời gian không đưa đất vào sử dụng được tính từ thời điểm được Nhà nước giao đất đến thời điểm Nhà nước có quyết định thu hồi đất.

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 1 Điều này.

c) Trường hợp cơ quan nhà nước, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán có văn bản gửi cơ quan thuế về việc người sử dụng đất được Nhà nước giao 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 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 trả lại đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất”.

3. Bổ sung Khoản 5 như sau:

“5. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất

a) Trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng 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 là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

- Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi 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 để xác định giá khởi điểm.

- Việc thông báo giá đất trúng đấu giá và số tiền sử dụng đất phải nộp thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT.

b) Trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng 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 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.

c) 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 để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

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

Điều 2. Bổ sung Khoản 4 vào Điều 11

“4. 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