

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2014

THÔNG TƯ

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 135/2008/TT-BTC
ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện
Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ
về chính sách khuyến khích xã hội hoá đối với các hoạt động trong lĩnh vực
giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể thao, môi trường**

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

Căn cứ Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hoá đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể thao, môi trường (sau đây gọi là Nghị định số 69/2008/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hoá đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể thao, môi trường (sau đây gọi là Nghị định số 59/2014/NĐ-CP);

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 135/2008/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (sau đây gọi là Thông tư số 135/2008/TT-BTC).

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 135/2008/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định số 69/2008/NĐ-CP:

1. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Mục I hướng dẫn về phạm vi, đối tượng quy định tại Điều 1 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP) như sau:

“1. Phạm vi điều chỉnh

Lĩnh vực xã hội hóa bao gồm: giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp.”

2. Sửa đổi, bổ sung Mục IV hướng dẫn về cho thuê nhà, xây dựng cơ sở vật chất quy định tại Điều 5 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP) như sau:

“IV. Cho thuê, xây dựng cơ sở vật chất quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Cơ sở thực hiện xã hội hóa được ưu tiên thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa để cung cấp các sản phẩm dịch vụ trong lĩnh vực xã hội hóa.

Căn cứ khả năng ngân sách, nhu cầu khuyến khích xã hội hóa và quỹ nhà, cơ sở hạ tầng hiện có; Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở trung ương (sau đây gọi là Bộ, ngành chủ quản), Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) xem xét, quyết định việc xây dựng mới một phần hoặc toàn bộ cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa hoặc sử dụng quỹ nhà, cơ sở hạ tầng hiện có của đơn vị thuộc phạm vi quản lý để cho các cơ sở thực hiện xã hội hóa thuê có thời hạn.

2. Trường hợp cơ sở thực hiện xã hội hóa thực hiện ứng trước tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa quy định tại điểm 2 Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP thì số tiền thuê ứng trước được quy đổi ra số năm, tháng đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa và được xác định theo công thức sau:

$$n = \frac{\text{Số tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa đã ứng trước}}{\text{Tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa phải nộp 01 năm}}$$

Trong đó:

- n: là số năm, tháng đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa. Thời gian không tròn tháng thì thời gian trên 15 ngày được tính tròn thành 01 tháng.

- Tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa phải nộp 01 năm được xác định trên cơ sở diện tích thuê và giá cho thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa (đồng/m²/năm) theo nguyên tắc quy định tại Khoản 3 Mục này.

Sau khi hết thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa nêu trên (n); giá thuê được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định lại sau khi thỏa thuận với cơ sở thực hiện xã hội hóa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định lại giá cho thuê.

3. Giá cho thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa

3.1. Căn cứ vào từng khu vực, lĩnh vực khuyến khích xã hội hóa tại địa phương được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại điểm 2 Khoản 3 Điều 1 Nghị định 59/2014/NĐ-CP; sau khi thỏa thuận với cơ sở thực hiện xã hội hóa và tính đến các yếu tố khuyến khích xã hội hóa tại địa phương; Bộ, ngành chủ quản (đối với đơn vị thuộc trung ương quản lý), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với đơn vị thuộc địa phương quản lý) quyết định mức giá cho thuê cụ thể đối với cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa thuộc phạm vi quản lý trong khung giá thuê theo quy định tại điểm 3.2 Khoản này.

3.2. Khung giá thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa

Giá thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa được hình thành trên cơ sở giá thuê tài sản trên đất và tiền thuê đất (nếu có) sau khi đã được ưu đãi (miễn, giảm) theo quy định, cụ thể:

a) Về tiền thuê đất:

Tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (sau đây gọi là Nghị định số 46/2014/NĐ-CP) sau khi đã trừ đi số tiền được ưu đãi (miễn, giảm) theo mức miễn, giảm phù hợp với khu vực, lĩnh vực khuyến khích xã hội hóa tại địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định tại điểm 2 Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Khoản 2 Mục V (Khoản 3 Điều 1 Thông tư này).

b) Về giá thuê tài sản trên đất (không bao gồm tiền thuê đất):

- Giá thuê tối đa: được xác định phù hợp với mức giá thuê phổ biến trên thị trường tại thời điểm ký Hợp đồng thuê.

- Giá thuê tối thiểu: được xác định theo nguyên tắc bảo toàn chi phí hình thành nên tài sản cho thuê và bù đắp chi phí bảo trì, bảo dưỡng không thấp hơn mức giá theo quy định tiết c điểm này.

Riêng đối với phần chi phí bảo trì, bảo dưỡng; bên cho thuê và bên thuê tự thỏa thuận và ghi vào Hợp đồng thuê. Trường hợp tại Hợp đồng thuê quy định bên thuê có trách nhiệm thanh toán chi phí bảo trì, bảo dưỡng thì không tính chi phí này vào đơn giá cho thuê; trường hợp tại Hợp đồng thuê quy định bên cho thuê có trách nhiệm thanh toán chi phí bảo trì, bảo dưỡng thì tính chi phí này vào đơn giá cho thuê.

c) Giá cho thuê tối thiểu được hướng dẫn cụ thể như sau:

- Đối với cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa hiện có

$$\text{Giá cho thuê tối thiểu (01 năm)} = \frac{\text{Giá trị đánh giá lại theo quy định về quản lý tài sản nhà nước (đồng)}}{\text{Thời gian sử dụng tài sản xác định lại sau khi đánh giá lại giá trị (năm)}}$$

Trường hợp giá trị còn lại của tài sản theo dõi trên sổ kế toán bằng không (0), nhưng vẫn đảm bảo chất lượng để sử dụng và khi đánh giá lại lớn hơn (>) không (0) thì giá cho thuê được xác định như sau:

$$\text{Giá cho thuê tối thiểu (01 năm)} = \frac{\text{Giá trị đánh giá lại theo quy định về quản lý tài sản nhà nước (đồng)}}{\text{Thời gian thuê (năm)}}$$

Trong đó, nếu thời gian thuê nhỏ (<) hơn thời gian sử dụng tài sản xác định lại sau khi đánh giá lại giá trị của tài sản thì thời gian thuê được tính bằng (=) thời gian sử dụng tài sản xác định lại sau khi đánh giá lại giá trị.

- Đối với cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa đầu tư xây dựng mới

+ Trường hợp bên cho thuê thực hiện xây dựng mới cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa để cho thuê:

$$\text{Giá cho thuê tối thiểu (01 năm)} = \frac{\text{Giá trị của công trình (đồng)} + \text{Các chi phí khác hình thành nên tài sản thuê (nếu có)}}{\text{Thời gian sử dụng tài sản theo thiết kế (năm)}}$$

Trong đó, giá trị của công trình là giá trị quyết toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật. Trường hợp công trình chưa thực hiện quyết toán thì sử dụng giá trị dự toán để tính giá cho thuê tối thiểu. Trong quá trình thực hiện, nếu cần thiết phải điều chỉnh quy mô của công trình xây dựng để phù hợp với nhu cầu sử dụng mà làm tăng tổng mức dự toán đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thì bên thuê và bên cho thuê thống nhất và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định để điều chỉnh tăng bổ sung giá thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa (nội dung này phải được ghi trong Hợp đồng thuê).

+ Trường hợp bên đi thuê ứng trước tiền thuê để xây dựng toàn bộ công trình cho thuê:

$$\text{Giá cho thuê tối thiểu (01 năm)} = \frac{\text{Giá trị dự toán của công trình (đồng)} + \text{Các chi phí khác hình thành nên tài sản thuê (nếu có)}}{\text{Thời gian sử dụng tài sản theo thiết kế (năm)}}$$

+ Trường hợp bên đi thuê ứng trước tiền thuê để xây dựng một phần công trình cho thuê:

$$\text{Giá cho thuê tối thiểu (01 năm)} = \frac{\text{Giá trị của công trình (đồng)} + \text{Các chi phí khác hình thành nên tài sản thuê (nếu có)}}{\text{Thời gian sử dụng tài sản theo thiết kế (năm)}}$$

Trong đó, giá trị của công trình bao gồm giá trị quyết toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật đối với phần công trình đã hoàn thành cộng (+) giá trị dự toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật đối với phần còn lại của công trình. Trong quá trình thực hiện, nếu cần thiết phải điều chỉnh quy mô của công trình xây dựng để phù hợp với nhu cầu sử dụng mà làm tăng tổng mức dự toán đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thì bên thuê và bên cho thuê thống nhất và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định để điều chỉnh tăng bổ sung giá thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa (nội dung này phải được ghi trong Hợp đồng thuê).

3.3. Thời điểm tính tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa được xác định như sau:

a) Trường hợp thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa hiện có: Thời điểm tính tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa là thời điểm ký Hợp đồng thuê.

b) Trường hợp cơ sở thực hiện xã hội hóa ứng trước tiền thuê để xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa: Thời điểm tính tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa là thời điểm đơn vị bàn giao cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa cho cơ sở thực hiện xã hội hóa sử dụng. Hợp đồng và giá thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa được thực hiện và xác định tại thời điểm cơ sở thực hiện xã hội hóa ứng trước tiền thuê và theo nguyên tắc quy định tại Khoản 2 Mục IV (Khoản 2 Điều 1 Thông tư này).

3.4. Đối với đơn vị thuộc trung ương quản lý thì Bộ, ngành chủ quản quyết định giá cho thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa sau khi xin ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nơi có cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa cho thuê) về giá cho thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa. Trường hợp đơn vị thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá cho thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa thì chi phí thuê được chi trả hoặc hoàn trả từ số tiền cho thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa.

4. Hồ sơ, thủ tục để được xét hưởng ưu đãi thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa

4.1. Đối với trường hợp thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa do Bộ, ngành chủ quản quản lý

a) Cơ sở thực hiện xã hội hóa gửi hồ sơ đề nghị thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa đến đơn vị được giao quản lý tài sản cho thuê. Hồ sơ gồm:

- Văn bản đề nghị được thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa; trong đó có nội dung cam kết đáp ứng quy định về tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (bản chính);

- Giấy phép hoạt động do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (bản sao có chứng thực);

- Giấy tờ chứng minh khả năng tài chính để có thể ứng trước được số tiền thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa (đối với trường hợp cơ sở thực hiện xã hội hóa ứng trước tiền thuê).

b) Đơn vị được giao quản lý cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa để cho thuê đàm phán với cơ sở thực hiện xã hội hóa về các nội dung chính của Hợp đồng thuê, gồm: giá cho thuê, thời hạn thuê, số tiền thuê ứng trước (nếu có) và các nội dung khác có liên quan quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định 59/2014/NĐ-CP, hướng dẫn tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Mục này và các quy định của pháp luật có liên quan; báo cáo Bộ, ngành chủ quản.

c) Bộ, ngành chủ quản xem xét, quyết định việc cho thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Tài chính.

4.2. Đối với trường hợp thuê cơ sở hạ tầng, công trình xã hội hóa do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý