

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2014

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thực hiện việc gia hạn nộp tiền
sử dụng đất, tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị
quyết số 01/NQ-CP ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ về những
nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát
triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014**

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 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 Ngân sách nhà nước số 01/2002/QH11 ngày 16 tháng 12 năm 2002;

Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH 11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014;

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 thực hiện việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014 (sau đây gọi là Nghị quyết số 01/NQ-CP).

Chương I

GIA HẠN NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Các chủ đầu tư dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư đã được bàn giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua; dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng công trình có nhiều mục đích sử dụng khác nhau trong đó có mục đích xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản chưa nộp tiền sử dụng đất thì được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 01/NQ-CP nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư này.

2. Dự án bất động sản chưa nộp tiền sử dụng đất được xác định là dự án mà chủ đầu tư chưa hoàn thành việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước (bao gồm cả trường hợp mới nộp được một phần vào ngân sách nhà nước) theo thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) theo quy định của pháp luật.

3. Việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất đối với chủ đầu tư dự án bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo từng dự án và tính trên số tiền sử dụng đất (bao gồm cả số tiền sử dụng đất được xác định bổ sung theo quy định của pháp luật) còn phải nộp vào ngân sách nhà nước (không bao gồm số tiền chậm nộp (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế).

Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình có nhiều mục đích sử dụng khác nhau trong đó có mục đích xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua thì số tiền sử dụng đất được gia hạn tính theo diện tích phân bổ cho các mục đích xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua.

4. Đối với dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì chủ đầu tư không được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư này.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh

Dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) ra thông báo lần đầu về nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Điều 3. Thời gian được gia hạn

Trường hợp chủ đầu tư dự án thuộc đối tượng, phạm vi quy định tại Điều 1, Điều 2 và đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 4 Thông tư này thì được xem xét gia hạn nộp tiền sử dụng đất trong thời gian tối đa 24 tháng kể từ ngày phải nộp tiền sử dụng đất theo thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) theo quy định của pháp luật và không bị tính tiền chậm nộp trong thời gian này.

Điều 4. Điều kiện gia hạn nộp tiền sử dụng đất

Chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 1 Thông tư này được gia hạn nộp tiền sử dụng đất đối với dự án bất động sản theo Nghị quyết số 01/NQ-CP nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

1. Chưa được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2012 của Chính phủ hoặc Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ.

2. Kết quả tài chính của dự án tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là lỗ hoặc có giá trị hàng tồn kho của dự án lớn hoặc doanh nghiệp đã phát sinh chi phí đầu tư của dự án lớn nhưng chưa có doanh thu do chưa bán được hàng.

Điều 5. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền gia hạn nộp tiền sử dụng đất

1. Chủ đầu tư dự án thuộc đối tượng được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 1 Thông tư này lập hồ sơ đề nghị gia hạn nộp tiền sử dụng đất,

gửi cơ quan quản lý thuế nơi đơn vị kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp; trường hợp dự án được thực hiện tại địa bàn tỉnh khác thì gửi cơ quan thuế nơi nộp tờ khai tiền sử dụng đất. Hồ sơ gồm:

- a) Bản chính Giấy đề nghị nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ của dự án bất động sản (theo mẫu tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này);
- b) Bản sao Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- c) Bản sao Quyết định phê duyệt giá đất tính thu tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- d) Bản sao Thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế);
- đ) Giấy tờ khác có liên quan (nếu cần).

2. Căn cứ hồ sơ nhận được, cơ quan thuế có trách nhiệm kiểm tra, xác định và lập danh sách các dự án bất động sản của các chủ đầu tư được gia hạn nộp tiền sử dụng đất; gửi lấy ý kiến Sở Tài chính, các Sở, ngành có liên quan và báo cáo 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 thời gian được gia hạn tiền sử dụng đất cụ thể cho từng dự án phù hợp với khả năng cân đối của ngân sách địa phương sau khi có ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

3. Các trường hợp được gia hạn nộp tiền sử dụng đất, khi kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính hàng quý, chủ đầu tư dự án phải thực hiện kê khai nộp tiền sử dụng đất tương ứng với thu nhập đã kê khai theo mẫu quy định tại Phụ lục số 02 ban hành theo Thông tư này. Số tiền sử dụng đất phải nộp là số tiền được xác định tương ứng với số tiền sử dụng đất chủ đầu tư dự án đã thu được theo các hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản đã ký. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua không xác định rõ khoản thu tiền sử dụng đất thì thu theo tỷ trọng tổng doanh thu tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước trên tổng doanh thu bán hàng về hoạt động chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của doanh nghiệp.

Chương II

GIA HẠN NỘP TIỀN MUA NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 6. Đối tượng áp dụng

Đối tượng được xem xét gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là đối tượng được phép mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (thuộc diện được bán) theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sau đây gọi là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP); gồm:

- 1. Hộ gia đình, cá nhân được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước sau ngày 06 tháng 6 năm 2013 (ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi