

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 70/TC-QLCS

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 7 tháng 10 năm 1997

THÔNG TƯ

Hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức trong nước theo quy định tại Nghị định số 85/CP ngày 17/12/1996 của Chính phủ

Thi hành Nghị định số 85/CP ngày 17/12/1996 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức trong nước, xử lý các trường hợp đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước trước ngày 9/9/1996 (ngày Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung có hiệu lực thi hành) như sau:

PHẦN I

NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

I. ĐỐI TƯỢNG NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Đối tượng phải nộp tiền thuê đất:

1.1. Các tổ chức kinh tế trong nước phải đăng ký và nộp tiền thuê đất:

Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội; Doanh nghiệp quốc phòng, an ninh; Công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, tổ chức kinh doanh khác đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối đều phải nộp tiền thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư này.

1.2. Một số trường hợp khác phải đăng ký và nộp tiền thuê đất:

- a) Doanh nghiệp sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối được phép sử dụng để xây dựng trụ sở (văn phòng), xưởng sửa chữa chế biến kinh doanh, dịch vụ.
- b) Các tổ chức được Nhà nước giao đất không phải trả tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích công cộng, nhưng có sử dụng một phần diện tích vào mục đích sản xuất kinh doanh, thì phải kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đó trong thời gian sử dụng vào sản xuất kinh doanh.
- c) Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân được giao đất để xây dựng trụ sở làm việc, sử dụng cho quốc phòng, an ninh hoặc xây dựng các công trình thuộc các ngành và các lĩnh vực sự nghiệp kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao mà sử dụng 1 phần diện tích đất được giao vào mục đích sản xuất kinh doanh thì phải kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đó.
- d) Trường hợp công trình phúc lợi cộng đồng, nếu giao cho doanh nghiệp quản lý, khai thác, sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh thì doanh nghiệp phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh. Cụ thể một số trường hợp như sau:
- Đối với bến phà, bến cảng, nhà ga, bến xe chỉ tính tiền thuê đất đối với phần diện tích đất xây dựng trụ sở của tổ chức, nhà chờ, nhà bán vé, bãi đậu xe, khu phục vụ ăn uống, các quầy bán hàng hoá, đồ lưu niệm, kho bãi... trực tiếp sử dụng vào sản xuất kinh doanh (bao gồm cả phần diện tích giao khoán cho cán bộ công nhân viên làm ki ốt, cửa hàng...).
- Đối với các sân bay, không tính tiền thuê đất đối với đường băng cất, hạ cánh và khu vực an toàn bay (đối với các sân bay dân sự) và toàn bộ diện tích của các sân bay quân sự do Bộ Quốc phòng quản lý.
- Các khu di tích lịch sử đã được xếp hạng, các danh lam thắng cảnh, chỉ tính tiền thuê đối với phần diện tích đất sử dụng để kinh doanh dịch vụ như quầy bán hàng lưu niệm, cửa hàng ăn uống và các dịch vụ khác.
- Đối với các sân pa-tanh, ten-nit, nơi tập thể dục thể hình, thể dục thẩm mỹ... do chính quyền các cấp trực tiếp quản lý phục vụ cho lợi ích chung không kinh doanh thì không tính tiền thuê đất.
- đ) Đối với các doanh nghiệp làm nhiệm vụ khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng v.v... phải nộp tiền thuê đất đối với toàn bộ phần diện tích được thuê. Khi từng phần diện tích khai thác

được trả lại cho Nhà nước, thì diện tích tính tiền thuê đất cũng được thay đổi tương ứng.

Trường hợp doanh nghiệp đã và đang sử dụng đất mà chưa có quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thì tạm thời nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đã khai thác (nếu chưa san lấp trả lại Nhà nước) và diện tích đang khai thác, diện tích làm nhà xưởng sản xuất kinh doanh, kho bãi để vật tư, sản phẩm, trụ sở (văn phòng)... và các công trình phục vụ khai thác.

Tổ chức được phép khai thác khoáng sản trong lòng đất không phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích không sử dụng trên mặt đất.

e) Đối với nhà nhiều tầng do nhiều đơn vị cùng sử dụng, thì tính tiền thuê đất cho từng tầng được vận dụng hệ số phân bổ theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ để tính cho phù hợp.

g) Trường hợp nhà ở của hộ gia đình kể cả nhà ở tập thể thuộc khuôn viên của tổ chức, nếu không nằm trong khu vực quy hoạch khu dân cư của Nhà nước thì tổ chức vẫn phải nộp tiền thuê đất cho phần diện tích đất có nhà ở này.

Các trường hợp hướng dẫn tại điểm 1.2 mục này, tổ chức sử dụng đất phải tự kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất. Cơ quan Thuế kết hợp với cơ quan Địa chính kiểm tra xác định trong các trường hợp cần thiết để đảm bảo sát với thực tế.

2. Đối tượng không phải nộp tiền thuê đất:

2.1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất phải trả tiền sử dụng đất, gồm:

Tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích xây dựng nhà ở để bán cho công dân Việt Nam hoặc cho thuê;

Tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó.

2.2. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không phải trả tiền sử dụng đất, gồm:

Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc, sử dụng cho quốc phòng, an ninh; sử dụng đất để xây dựng các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực sự nghiệp về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao mà không sử dụng vào sản xuất kinh doanh;

Doanh nghiệp, Công ty sử dụng đất vào mục đích công cộng để xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp, thoát nước, sông, hồ, đập, trường học, cơ quan nghiên cứu khoa học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng và các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, tổ chức kinh tế tập thể sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.

2.3. Tổ chức đang sử dụng đất có nguồn gốc từ đất ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng hợp pháp sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng diện tích đất đó để làm văn phòng, nhà xưởng để sản xuất, kinh doanh.

3. Tổ chức trong nước đang sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã giao đất có thu tiền sử dụng đất, tổ chức đã nộp tiền sử dụng đất đúng chế độ vào ngân sách Nhà nước trước ngày 01/01/1995 mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước, nay theo Nghị định số 85/CP ngày 17/12/1996 của Chính phủ, nếu thuộc đối tượng thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất tính từ ngày 01 tháng 01 năm 1997, nếu thuộc đối tượng giao đất có thu tiền sử dụng đất thì vẫn tiếp tục nộp thuế đất theo quy định của Phép lệnh về thuế nhà đất hiện hành.

4. Tổ chức đang sử dụng đất thuộc đối tượng nộp tiền thuê đất phải kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất với cơ quan Thuế địa phương theo mẫu đính kèm tại Thông tư này (mẫu số 1).

II. XÁC ĐỊNH TIỀN THUÊ ĐẤT VÀO NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT:

1. Xác định tiền thuê đất 1 năm:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất} \\ \text{trong 1 năm (đ/năm)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích đất cho} \\ \text{thuê (m}^2\text{)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê đất 1} \\ \text{năm (đ/m}^2\text{/năm)} \end{array}$$

Trong đó:

Diện tích tính tiền thuê đất là toàn bộ khuôn viên do tổ chức đang quản lý, sử dụng vào sản xuất kinh doanh. Diện tích này được xác định căn cứ vào tờ kê khai đăng ký của tổ chức, có tham khảo hồ sơ về đất đai hiện có của tổ chức: hồ sơ giao đất, hồ sơ giao cơ sở sản xuất kinh

doanh có kèm theo hồ sơ giao đất sử dụng, hồ sơ thuê đất... Khi xác định lại chính thức diện tích sẽ điều chỉnh theo thực tế.

Đơn giá thuê đất 1 năm được xác định như sau:

Đơn giá thuê đất 1 năm (đ/m²/năm)

Tổ chức được nhà nước cho thuê đất để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu chế xuất, khu công nghiệp phải trả tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất đối với các ngành sản xuất vật chất, xây dựng và vận tải.

Tổ chức thuê đất, ngoài việc phải trả tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá trên đây còn phải đền bù thiệt hại cho người có đất bị thu hồi để giao cho mình thuê theo quy định của Nhà nước.

Trường hợp đất cho thuê được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi mục đích sử dụng thì giá đất được xác định theo bảng giá có cùng mục đích sử dụng mới kể từ ngày chuyển mục đích sử dụng, nhưng có tính đến điều kiện cụ thể của từng thửa đất để xác định giá cho thích hợp.

Trường hợp lô (thửa) đất rộng, nằm sâu so với mặt đường thì Chi cục Thuế báo cáo Cục Thuế để Cục thuế phối hợp với các ngành liên quan căn cứ vào vị trí cụ thể có thể phân thành nhiều lô nhỏ để xác định mức giá cho từng lô đất nhỏ hoặc xác định giá bình quân để tính tiền thuê đất cho phù hợp với thực tế giá đất ở địa phương.

Trường hợp lô (thửa) đất sử dụng kinh doanh nhiều ngành nghề có giá thuê đất khác nhau thì xác định diện tích sử dụng cho từng ngành nghề để tính tiền thuê đất. Nếu không xác định được diện tích sử dụng cho từng ngành nghề thì áp dụng giá tiền thuê đất của ngành nghề kinh doanh chính cho toàn bộ lô (thửa) đất đó. Nếu không xác định được ngành nghề kinh doanh chính thì áp dụng giá tiền thuê đất của ngành nghề có đơn giá thuê đất cao nhất.

Đối với phần diện tích xin trả lại Nhà nước thì tính tiền thuê đất đến thời điểm bàn giao. Trong trường hợp tổ chức đã có văn bản đề nghị trả lại đất, nhưng Nhà nước chưa nhận bàn giao, thì sau 01 tháng kể từ ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhận được văn bản đề nghị, tổ chức không phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích này. Cơ quan trực tiếp thu tiền thuê đất phải kiểm tra kỹ từng trường hợp cụ thể để tránh nhầm lẫn.

Tiền thuê đất tính cho năm đầu tiên và năm cuối cùng được xác định như sau: