

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 51-TC/TCT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 1 tháng 10 năm 1992

THÔNG TƯ
CỦA BỘ TÀI CHÍNH

***Hướng dẫn thi hành các quy định về tiền thuê mặt đất, mặt nước,
mặt biển tại Quyết định số 210a/TC-VP ngày 01 tháng 04 năm 1990 của Bộ Tài chính***

Căn cứ Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được Quốc hội Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 12 năm 1987 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, được Quốc hội Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 30 tháng 6 năm 1990;

Căn cứ Nghị định số 28/HĐBT ngày 6 tháng 2 năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

Căn cứ vào Quyết định số 210a/TC-VP ngày 01 tháng 4 năm 1990 của Bộ Tài chính ban hành bản quy định về tiền thuê mặt đất, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định về tiền thuê mặt đất, mặt nước như sau:

1. Tiền thuê mặt đất tại các thành phố, thị xã, thị trấn (nội thành, nội thị), vùng du lịch, khu công nghiệp tập trung và các địa điểm đầu mối giao thông (dưới đây gọi tắt là đô thị) mức tiền thuê đất theo quyết định số 210a TC/VP ngày 1 tháng 4 năm 1990 trong khung từ 0,5 - 18 USD/m² - năm. Nay Bộ Tài chính hướng dẫn khung mức tiền thuê đất cho từng nhóm đô thị như sau:

Đô thị thuộc nhóm 1: 2,25 USD - 18 USD/m² - năm

Đô thị thuộc nhóm 2: 1,50 USD - 16,5 USD/m² - năm

Đô thị thuộc nhóm 3: 1,5 USD - 12 USD/m² - năm

Đô thị thuộc nhóm 4: 1 USD - 8 USD/m² - năm

Đô thị thuộc nhóm 5: 0,5 USD - 4 USD/m² - năm

(Danh mục các nhóm đô thị theo phụ lục số 1 đính kèm)

Mức tiền thuê mặt đất cụ thể xác định cho từng dự án trên cơ sở mức tối thiểu trong khung nêu trên kết hợp với các hệ số và kết cấu hạ tầng, địa điểm đặt xí nghiệp và mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án. Cụ thể là:

Mức tiền thuê mặt đất bằng (=) mức tiền thuê mặt đất tối thiểu của đô thị nhân với (x) hệ số địa điểm nhân với (x) hệ số kết cấu hạ tầng nhân với (x) hệ số ngành nghề.

Các hệ số được quy định như sau:

Hệ số địa điểm:

Ở trung tâm đô thị; tại các đường phố chính; các vị trí trung tâm văn hoá, du lịch, giải trí: hệ số 2.

Ở các địa điểm khác: hệ số 1.

Hệ số kết cấu hạ tầng:

Kết cấu hạ tầng tốt, hệ số 2, là địa điểm có các điều kiện sau:

Các điều kiện giao thông (đường sắt, đường bộ, đường sông, đường không) thuận tiện mà không cần phải xây dựng mới.

Mặt bằng không cần san lấp;

Các công trình cấp điện có thể đáp ứng nhu cầu điện năng cho dự án đã có sẵn;

Các công trình cấp và thoát nước có thể đáp ứng nhu cầu của dự án có sẵn.

Kết cấu hạ tầng trung bình, hệ số 1,5 là địa điểm thiếu 1 trong các điều kiện nêu trên.

Kết cấu hạ tầng kém, hệ số 1, là địa điểm thiếu từ 2 trở lên trong các điều kiện nêu trên.

Hệ số ngành nghề xác định trên cơ sở các mục tiêu hoạt động chính, chủ yếu của dự án;

Xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng hệ số 1.

Công nghiệp nặng (luyện kim, khai thác mỏ, chế tạo máy, đóng tàu, sản xuất điện, sản xuất vật liệu xây dựng); hệ số 1,2.

Công nghiệp nhẹ, công nghiệp thực phẩm, hệ số 1,5

Các ngành khác còn lại, hệ số 2.

2. Tiền thuê mặt đất tại các vùng nông thôn được quy định cụ thể như sau:

Các dự án đầu tư đặt tại các địa phương thuộc phụ lục số 2 (đính kèm Thông tư này);

Vùng núi đá, đồi trọc, các vùng đất hoang hoá: 50 USD - 200 USD/ha-năm.

Vùng đất khác: 200 USD-700 USD/ha-năm.

Cá biệt có thể áp dụng mức cao nhất quy định tại Quyết định số 210a TC/VP ngày 1 tháng 4 năm 1990 của Bộ Tài chính.

Các dự án đầu tư đặt tại các địa phương thuộc phụ lục số 3 (đính kèm Thông tư này):

Vùng núi đá, đồi trọc, các vùng đất hoang hoá: 50 USD-100 USD/ha-năm.

Vùng đất khác: 200 USD- 400 USD/ha-năm.

Mức tiền thuê mặt đất cụ thể cho từng dự án được xác định trên cơ sở xem xét các điều kiện tự nhiên của khu đất, điều kiện về kết cấu hạ tầng và tính chất ngành nghề của dự án tương tự như nguyên tắc xây dựng các hệ số kết cấu hạ tầng, hệ số ngành nghề nêu tại điểm 1 của Thông tư này.

Các dự án sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích nông lâm nghiệp: trồng rừng, trồng cây lương thực, cây công nghiệp dài ngày, cây ăn quả... tiền thuê đất tính ở mức tối thiểu trong khung mức tiền thuê đất nêu trên. Trong thời gian chưa cho sản phẩm không phải trả tiền thuê mặt đất quy định.

Các dự án sử dụng mặt đất vào các mục đích khác, trong thời gian thăm dò, khảo sát, xây dựng cơ bản chỉ phải trả tối đa không quá 50% số tiền thuê đất quy định.

3. Việc sử dụng mặt nước ở đô thị để xây dựng các công trình trên đó thì áp dụng mức tiền thuê mặt đất như đối với đất đô thị quy định tại điểm 1 của Thông tư này.

4. Đối với đất xây nhà nhiều tầng thuộc nhiều đối tượng sử dụng, thì xác định diện tích mặt đất từng đối tượng sử dụng phải chịu tiền thuê theo công thức sau:

Diện tích mặt đất phải chịu tiền thuê	=	Diện tích sàn nhà sử dụng	x	Tổng diện tích đất Hệ số Diện tích xây dựng	x	Hệ số tầng
--	---	---------------------------------	---	---	---	---------------

Hệ số tầng được xác định như sau: