

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3475/TCT-CS
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2020

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên

Trả lời công văn số 1529/CT-HKDCN ngày 11/6/2020 của Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên về hướng dẫn giải quyết hồ sơ chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1 Điều 167, Điều 168, Khoản 2 Điều 170, Điểm a và Điểm c Khoản 1 Điều 175 và Điều 189 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội quy định:

“Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy Chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, trường hợp nhận thừa kế quyền quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thể hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền....

Điều 170. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê rất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này, . . .

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này, người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định. . .

Điều 189. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật,

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư,

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư,

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

4. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này. "

- Tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định:

"Điều 16. Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây.

1. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

2. Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư.

3. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì chỉ được thực hiện sau khi ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.

4. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất. "

- Tại Khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định:

"Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

15. Bổ sung các khoản 5, 6, 7, 8 và 9 vào Điều 16 như sau:

"5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó.

6. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án.

7. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thời hạn sử dụng đất khác nhau thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai; trường hợp không thuộc diện thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thời hạn sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định nhưng không được vượt quá 50 năm. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại là ổn định lâu dài.

8. Việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất chỉ thực hiện đối với các trường hợp quy định tại Điều 73 của Luật đất đai. "

9. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Điều này. "

- Theo quy định của pháp luật quản lý thuế (Điều 53, 54, 55, 56 Luật quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006 và Điều 66, 67, 68, 69 Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội) quy định người nộp thuế phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trong các trường hợp: Xuất cảnh; giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động; tổ chức lại doanh nghiệp và trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế đối với người nộp thuế là người đã chết, người bị Tòa án tuyên bố là đã chết, mất tích hoặc mất năng lực hành vi dân sự.

- Tại Điều 124 Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội quy định:

"Điều 124. Trường hợp bị cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế

1. Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định ... "

Căn cứ quy định trên, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật đất đai năm 2013; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định. Việc xác định thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm, nguyên tắc sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất và quyền, nghĩa vụ của người chuyển nhượng người nhận chuyển nhượng được thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ cụ thể để hướng dẫn Công ty TNHH đầu tư sản xuất và thương mại Thành Hưng thực hiện theo quy định của pháp luật, đồng thời thực hiện các biện pháp cưỡng chế theo quy định đối với Công ty TNHH đầu tư sản xuất và thương mại Thành Hưng để thu hồi tiền thuế nợ khi Công ty chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CST; Vụ Pháp chế, QLCS (BTC);
- Vụ PC, Vụ Quản lý nợ (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**

Đặng Ngọc Minh