

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 146 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2017

V/v: Khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất phải nộp.

Kính gửi: Công ty cổ phần phát triển nhà Cần Thơ
(Địa chỉ: Số 09 Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ)

Trả lời công văn số 30/CV-CTY ngày 16/11/2016 của Công ty cổ phần phát triển nhà Cần Thơ về khấu trừ tiền bồi thường vào tiền sử dụng đất phải nộp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 4 Điều 33 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định:

"Điều 33. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo các dự án của Nhà nước;"

- Tại Khoản 4 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

"4. Trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phù hợp với từng thời kỳ."

- Tại Khoản 4 Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

"4. Trường hợp người được giao đất thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, thì được trừ số tiền đã bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất phải nộp, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp."

- Tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định:

"1. Nhà nước tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này được tính vào vốn đầu tư của dự án;

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của Nghị định này và được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;..

2. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định thành một mục riêng trong tổng vốn đầu tư của dự án."

- Tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần quy định:

"Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP

1. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 3 như sau:

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đã ứng trước tiền để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thì được trừ số tiền đã bồi thường về đất, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước; mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp".

- Tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định:

"Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp."

- Căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

+ Tại Khoản 2 Điều 2 quy định:

"2. Sửa đổi khoản 4 Điều 5 về thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất như sau:

4. Trường hợp người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.

Số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã phê duyệt còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án".

+ Tại Khoản 1 Điều 3 quy định:

"Điều 3. Xử lý một số vấn đề tồn tại khi Nghị định này có hiệu lực thi hành:

1. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 thì được trừ chi phí bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất phải nộp, mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ."

Theo nội dung công văn hỏi của Công ty cổ phần phát triển nhà Cần Thơ thì Công ty được phép kinh doanh 03 lô đất trong khu tái định cư Bờ Kè Xóm Chài, phường Hưng Phú, quận Cái Răng là loại đất chuyên dùng (SKC) không phục vụ tái định cư với tổng diện tích 24.125,6 m², đồng thời tại công văn số 604/VPUB-KT ngày 14/6/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ có đề nghị Công ty khẩn trương hoàn thành thủ tục quyết toán Dự án khu tái định cư Bờ Kè Xóm Chài, phường Hưng Phú làm cơ sở để Ủy ban nhân dân thành phố thanh toán tiền đầu tư cho Công ty theo quy định.

Căn cứ các quy định trên và thực tế hồ sơ gửi kèm, việc khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất phải nộp đối với các lô đất được phép kinh doanh (không phục vụ tái định cư) của Dự án khu tái định cư Bờ kè Xóm Chài, phường Hưng Phú được thực hiện theo nguyên tắc như sau:

- Trường hợp số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án Khu tái định cư Bờ kè Xóm Chài phường Hưng Phú, quận Cái Răng mà Công ty cổ phần phát triển nhà Cần Thơ ứng trước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phân bổ cho diện tích các lô đất chuyên dùng không phục vụ

tái định cư (cho phép Công ty kinh doanh) đã được quyết toán vào tổng vốn đầu tư của Dự án thì không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của phần diện tích lô đất chuyên dùng.

- Trường hợp số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng nêu trên không được quyết toán vào tổng vốn đầu tư Dự án Khu tái định cư Bờ kè Xóm Chải phường Hưng Phú, quận Cái Răng thì được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của phần diện tích lô đất chuyên dùng theo quy định của pháp luật từng thời kỳ.

Đề nghị Công ty cổ phần phát triển nhà Cần Thơ nghiên cứu các quy định của pháp luật nêu trên và cung cấp các hồ sơ cụ thể gửi đến Cục Thuế thành phố Cần Thơ để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty cổ phần phát triển nhà Cần Thơ được biết.//*an*

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCTr – Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Cục Thuế thành phố Cần Thơ;
- Vụ pháp chế, Vụ CST (BTC);
- Cục Quản lý công sản;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b).

**TL. TÔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Hoàng Thị Hà Giang