

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

Số: 192/2009/TT-BTC

Hà Nội, ngày 01 tháng 10 năm 2009

THÔNG TƯ

**hướng dẫn thí điểm việc nộp tiền sử dụng đất đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại
Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ**

Căn cứ Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Để triển khai thực hiện thí điểm việc thu, nộp tiền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ; Bộ Tài chính hướng dẫn như sau:

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng:

1. Thông tư này áp dụng đối với chủ đầu tư cấp 1 được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng sau:

1.1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới theo quy định tại Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc ban hành quy chế khu đô thị mới (chỉ áp dụng đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác mà pháp luật có quy định được phép huy động vốn của khách hàng).

1.2. Dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê (bao gồm cả dự án xây dựng công trình cao tầng có nhiều mục đích sử dụng khác nhau, trong đó có mục đích làm nhà ở).

1.3. Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định tại Điều 90 Luật đất đai năm 2003 (không bao gồm dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất).

2. Đối với Chủ đầu tư cấp 1 là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư nhà ở để bán hoặc cho thuê thuộc đối tượng nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ được nộp tiền thuê đất như đối với nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này.

Điều 2. Thực hiện việc thu, nộp tiền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP của Chính phủ:

1. Chủ đầu tư cấp 1 dự án khu đô thị mới, dự án xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp quy định tại Điều 1 Thông tư này (dưới đây gọi chung là chủ đầu tư) được nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư và xây dựng:

1.1. Căn cứ theo tiến độ thực hiện được ghi trong Dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Chủ đầu tư đăng ký bằng văn bản (kèm theo hồ sơ về dự

án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt) với Cơ quan Tài chính và Cơ quan thuế địa phương (nơi có đất) kế hoạch tiến độ thực hiện dự án đầu tư làm căn cứ thu nộp tiền sử dụng đất.

a) Trường hợp Chủ đầu tư phải điều chỉnh lại tiến độ thực hiện dự án đầu tư thì trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án của cấp có thẩm quyền, Chủ đầu tư phải đăng ký lại với Cơ quan tài chính và Cơ quan thuế địa phương kế hoạch tiến độ thực hiện dự án đã được điều chỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng;

b) Trường hợp tiến độ thực hiện dự án thực tế sớm hơn so với kế hoạch tiến độ thực hiện dự án đã được đăng ký với cơ quan tài chính và cơ quan thuế thì trong thời hạn 15 ngày làm việc, Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản với Cơ quan tài chính và Cơ quan thuế để thực hiện tính và thu nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ thực tế;

c) Đối với dự án khu đô thị mới; dự án khu công nghiệp và dự án nhà ở có quy mô chiếm đất tương đương với quy mô khu đô thị mới theo quy định tại Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ trở lên mà tiến độ thực hiện dự án được phân chia thành nhiều giai đoạn gắn với từng phần diện tích đất cụ thể của từng giai đoạn thì mỗi giai đoạn của dự án được tách riêng thành một tiểu dự án độc

lập và việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất cho từng giai đoạn của dự án (tiểu dự án) được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại điểm 1.2 và điểm 1.3 khoản 1 Điều này.

d) Trường hợp sau khi được bàn giao đất thực tế từng phần hoặc toàn bộ diện tích đất nhưng chủ đầu tư chậm triển khai thực hiện, làm kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư thì đối với khoảng thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với mức thu tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất hàng năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án. Số tiền thuê đất phải nộp cho khoảng thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án (nếu có) do Cơ quan tài chính chủ trì xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất và chuyển cho Cơ quan thuế thu cùng với thu tiền sử dụng đất.

1.2. Cơ quan tài chính căn cứ vào chính sách thu tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ, chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan của địa phương xác định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất theo quy định của Chính phủ tại thời điểm có quyết định giao đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong

quyết định giao đất thì tiền sử dụng đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

1.3. Cơ quan thuế căn cứ vào mức thu tiền sử dụng đất được cơ quan tài chính xác định và tiến độ thực hiện dự án đầu tư (theo đăng ký của Chủ đầu tư) ra Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành. Việc nộp tiền sử dụng đất của Chủ đầu tư được chia thành hai (2) lần như sau:

a) Lần 1, thu 70% tiền sử dụng đất được xác định theo điểm 1.2 khoản 1 Điều này tại thời điểm Chủ đầu tư được phép huy động vốn của khách hàng theo quy định của Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và Luật đất đai; cụ thể như sau:

- Đối với dự án xây dựng nhà ở thì thời điểm nộp tiền sử dụng đất lần 1 là thời điểm Chủ đầu tư cấp 1 đã xây dựng phần móng của công trình theo tiến độ thực hiện của dự án quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này (đủ điều kiện được huy động vốn của khách hàng). Trường hợp trong cùng khuôn viên đất quy hoạch để xây dựng nhà ở có từ hai công trình nhà ở trở lên thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất lần 1 trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày huy động vốn của khách hàng của công trình nhà ở đầu tiên tính cho toàn bộ diện tích khuôn viên đất phải nộp tiền sử dụng đất.

- Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thì thời điểm nộp tiền sử dụng đất lần 1 là thời điểm Chủ đầu tư cấp 1 đã xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án theo nội dung, tiến độ thực hiện của dự án quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này (đủ điều kiện được huy động vốn của khách hàng). Trường hợp sau khi đã xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (đủ điều kiện được huy động vốn của khách hàng), chủ đầu tư cấp 1 thực hiện chuyển nhượng trên 70% diện tích đất thuộc đối tượng có thu tiền sử dụng đất đã được xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án cho các chủ đầu tư cấp 2 thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày chuyển nhượng phần diện tích vượt 70% Chủ đầu tư phải nộp 100% tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

- Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới được quy hoạch cho nhiều mục đích sử dụng khác nhau (diện tích xây dựng khu dân cư, công trình dịch vụ, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội) thì thời điểm nộp tiền sử dụng đất lần 1 là thời điểm chủ đầu tư cấp 1 đã xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho dự án (đủ điều kiện để huy động vốn của khách hàng). Trường hợp sau khi đã xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (đủ điều kiện được huy động vốn của khách hàng), chủ đầu tư cấp 1 thực hiện chuyển nhượng trên 70% diện tích đất thuộc đối tượng có thu tiền sử dụng

đất đã được xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án cho các chủ đầu tư cấp 2 thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày chuyển nhượng phần diện tích vượt 70% Chủ đầu tư phải nộp 100% tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước. Trường hợp chủ đầu tư cấp 1 trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình hỗn hợp gồm nhà ở và công trình dịch vụ khác trong khu đô thị mới mà pháp luật có quy định cho phép huy động vốn của khách hàng thì việc tính và thu nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này được thực hiện như đối với dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp tại thời điểm thu tiền sử dụng đất lần 1 mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố có sự biến động tăng hoặc giảm so với giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố tại thời điểm có quyết định giao đất (hoặc thời điểm bàn giao đất thực tế) từ 20% trở lên thì Cơ quan tài chính phải xác định lại giá đất theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường để tính lại 70% tiền sử dụng đất phải nộp của lần 1 và chuyển cho Cơ quan thuế để ra Thông báo thu tiền sử dụng đất.

b) Lần 2, thu tiếp 30% tiền sử dụng đất còn lại sau khi công trình hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng song không quá 18 tháng kể từ ngày thu nộp tiền sử dụng đất

của lần 1 (đối với dự án xây dựng nhà ở); sau 24 tháng kể từ ngày thu nộp tiền sử dụng đất của lần 1 (đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới và dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp).

Trường hợp tại thời điểm thu tiền sử dụng đất lần 2 mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố có sự biến động tăng hoặc giảm so với giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố tại thời điểm có quyết định giao đất (hoặc thời điểm bàn giao đất thực tế) từ 20% trở lên thì Cơ quan tài chính phải xác định lại giá đất theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường để tính lại 30% tiền sử dụng đất phải nộp còn lại và chuyển cho Cơ quan thuế để ra Thông báo thu tiền sử dụng đất.

(Ví dụ: Chủ đầu tư A được Ủy ban nhân dân tỉnh X quyết định giao 40.000 m² đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại địa phương vào ngày 01/3/2009; thời điểm bàn giao đất thực tế là 01/12/2009. Theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư, đến tháng 10 năm 2010 Chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất lần 1 và đến tháng 5 năm 2012 phải nộp tiền sử dụng đất lần 2.

Giả sử giá đất tại khu vực Dự án đầu tư do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố ngày 01/01/2009 là 12 triệu

đồng/m², ngày 01/10/2010 là 13 triệu đồng/m², ngày 01/5/2012 là 16 triệu đồng/m²; Giá đất xác định lại theo sát giá thị trường tại thời điểm bàn giao đất thực tế (01/12/2009) là 15 triệu đồng/m², tại thời điểm tháng 5/2012 là 20 triệu đồng/m².

Căn cứ quy định tại Thông tư này, Cục thuế xác định và thông báo mức phải nộp như sau:

+ Thông báo nộp tiền lần 1:

Do mức độ biến động giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất lần 1 tăng chưa đến 20% (13/12 triệu đồng = 108,3%) nên giá thu tiền sử dụng đất không điều chỉnh, cụ thể mức tiền phải thông báo nộp lần 1 là: $40.000 \text{ m}^2 \times 15 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 70\% = 420.000 \text{ triệu đồng}$.

+ Thông báo nộp tiền lần 2:

Do mức độ biến động giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất lần 2 tăng trên 20% (16/12 triệu đồng = 133,3%) nên Sở Tài chính phải xác định lại giá (giả định nêu trên là 20 triệu đồng/m²; khi đó mức phải nộp thông báo bằng $40.000 \text{ m}^2 \times 20 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 30\% = 240.000 \text{ triệu đồng}$.

Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp của cả hai lần là: 420.000 triệu đồng + 240.000 triệu đồng = 660.000 triệu đồng).

Trường hợp trong quá trình thực hiện dự án, Chủ đầu tư đã xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoặc đã xây dựng phần móng công trình (đủ điều kiện huy động vốn của khách hàng) sớm hơn so với kế hoạch tiến độ thực hiện dự án đã đăng ký (hoặc đăng lý lại) với Cơ quan tài chính, Cơ quan thuế nhưng chậm báo cáo, kê khai để được tính và nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì mỗi ngày chậm nộp Chủ đầu tư cấp 1 phải chịu phạt 0,05% tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp kể từ ngày dự án đầu tư đủ điều kiện huy động vốn của khách hàng.

1.4. Trường hợp chủ đầu tư cấp 1 có nhu cầu nộp 1 lần (100%) tiền sử dụng đất sau khi dự án đủ điều kiện được phép huy động vốn của khách hàng theo quy định của pháp luật thì được phép nộp một lần theo quy định tại tiết a điểm 1.3 khoản 1 Điều này với mức thu bằng 100% tiền sử dụng đất.

Trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày dự án đủ điều kiện huy động vốn của khách hàng, Chủ đầu tư cấp 1 phải nộp đủ tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao có thu tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

1.5. Trường hợp chủ đầu tư cấp 1 ứng trước tiền để bồi thường đất, hỗ trợ về đất theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền bồi thường đất, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về

bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

Việc trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ về đất được thực hiện ngay vào số tiền sử dụng đất phải nộp của lần 1; trường hợp số tiền đã bồi thường, hỗ trợ về đất lớn hơn số tiền sử dụng đất phải nộp của lần 1 thì phần còn lại được trừ tiếp vào số tiền sử dụng đất phải nộp của lần 2.

2. Đối với đất đã giải phóng mặt bằng:

2.1. Trường hợp Chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Quy chế bán đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng thời hạn phải nộp tối đa không quá 03 tháng kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. Trường hợp Chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất không qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì trong thời hạn ba (03) tháng kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư phải nộp đủ tiền sử dụng đất đối với diện tích được giao vào ngân sách nhà nước.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày, kể từ ngày ký.

2. Đối với những dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và ra thông báo về việc nộp tiền sử dụng đất từ trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành nhưng Chủ đầu tư cấp 1 chưa nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì thực hiện như sau:

2.1. Trường hợp Chủ đầu tư cấp 1 lựa chọn việc nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo thu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thực hiện việc nộp tiền theo số đã được thông báo đó và nộp phạt cho thời gian chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2.2. Trường hợp Chủ đầu tư cấp 1 lựa chọn việc nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ, thì phải tính lại tiền sử dụng đất phải nộp và thực hiện việc thu nộp tiền

sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Trường hợp dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và chủ đầu tư đã thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì nay không hồi tố để hoàn trả và xác định lại việc thu nộp tiền sử dụng đất theo Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Hữu Chí