BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 333/2016/TT- BTC	*Hà Nội, ngày 26 tháng 12 năm 2016*

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 1. Sửa đổi Khoản 3 Điều 3

"3. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

- Hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có

khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm.

- Trường hợp thời hạn thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá nhỏ hơn thời hạn của loại đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định giá khởi điểm quy định tại Điểm này được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất để xác định giá khởi điểm} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất (x) hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất theo quy định của Chính phủ về giá đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

- Việc thông báo đơn giá thuê đất trúng đấu giá và số tiền thuê đất phải nộp thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể của thời hạn thuê đất do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Việc điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm; xác định giá khởi điểm trong trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất có cùng mục đích sử dụng trong Bảng giá đất; thông báo giá trúng đấu giá và thu nộp tiền trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản này.

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá khởi điểm là giá đất cụ thể của thời hạn thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực Hội đồng để tổ chức thẩm định. Việc thẩm định giá đất được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất.

c) Trường hợp đấu giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) thì giá khởi điểm được xác

định bằng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này nhân (x) với mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

d) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 được xác định như sau:

- Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này.

- Đối với phần diện tích đất có mặt nước, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này nhân (x) với mức thu cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

đ) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền hoặc phân cấp cho Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

e) Đối với các hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 15 tháng 11 năm 2016 (ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện."

Điều 2. Bổ sung Khoản 2a, Khoản 10, Khoản 11, Khoản 12 vào Điều 5

1. Bổ sung Khoản 2a như sau

"2a. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất thì việc xử lý tiền nhận chuyển nhượng được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này".

2. Bổ sung Khoản 10 như sau:

"10. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nhưng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho một số năm do được trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật, khi chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất còn lại và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:

a) Đơn giá thuê đất trả tiền một lần của thời gian thuê đất còn lại (sau khi trừ đi thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa được trừ) được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê còn lại.

b) Số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất quy định tại Điểm a Khoản này."

3. Bổ sung Khoản 11 như sau:

"11. Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, ngoài số tiền thuê đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền trong thời gian được gia hạn như sau:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định bằng với số tiền thuê đất phải nộp một năm tính cho diện tích có thu tiền thuê đất nhân (x) với thời gian được gia hạn.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định đơn giá thuê đất hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) với diện tích tính tiền thuê đất nhân (x) với thời gian được gia hạn tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất.

c) Khoản tiền phải nộp bổ sung theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này thực hiện thu một lần trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản gia hạn thời gian sử dụng đất. Trường hợp chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án và đưa đất vào sử dụng khi chưa hết thời gian được gia hạn thì số tiền đã nộp tương ứng với thời gian được gia hạn còn lại được xác định là khoản nộp thừa và được xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Việc xác định thời điểm đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ thực hiện dự án thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường.

d) Cơ quan thuế căn cứ văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất để xác định và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản gia hạn thời gian sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

4. Bổ sung Khoản 12 như sau:

"12. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất; ngoài số tiền thuê đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền như sau:

a) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn:

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung trong thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định đơn giá thuê đất hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung trong thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm. Số tiền thuê đất phải nộp hàng năm được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) với diện tích tính thu tiền thuê đất.

- Thời gian không đưa đất vào sử dụng được tính từ thời điểm được Nhà nước cho thuê đất đến thời điểm Nhà nước có quyết định thu hồi đất sau khi trừ đi thời gian tương ứng với thời gian xây dựng cơ bản được miễn tối đa không quá 03 (ba) năm (đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014) và không quá 02 (hai) năm (đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau).

b) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng khi hết thời gian gia hạn Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất thì số tiền phải nộp bổ sung của thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo quy định tại Điểm a Khoản này. Thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo quy định tại Điểm a Khoản này trừ (-) đi thời gian gia hạn đã nộp tiền bổ sung theo quy định tại Khoản 11 Điều này.

c) Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán có văn bản gửi cơ quan thuế về việc người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất thì cơ quan thuế phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường xác định và thông báo khoản tiền phải nộp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này cùng với kỳ thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 7 Thông tư này cho đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai.

d) Trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai thì không phải nộp khoản tiền bổ sung quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận được văn bản đề nghị trả lại đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất."

Điều 3. Bổ sung Khoản 4, Khoản 4a vào Điều 6

1. Bổ sung Khoản 4 như sau:

"4. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho một số năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật, khi chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất gắn liền

với đất thuê theo quy định của pháp luật thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa và tiếp tục được trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại tương ứng với thời gian đã thực hiện quy đổi nhưng chưa được trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp."

2. Bổ sung Khoản 4a vào Điều 6 như sau:

"4a. Trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2013) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Không thực hiện phân bổ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại Khoản này vào tiền thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt.

Ví dụ:

Dự án khu đô thị A có tổng diện tích đất là 100ha; trong đó: đất giao có thu tiền sử dụng đất là 50ha, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 30ha, đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất là 20ha. Tổng chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo quy định là 1.000 tỷ đồng; số tiền sử dụng đất phải nộp của phần diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất là 800 tỷ đồng, số tiền thuê đất phải nộp một lần là 350 tỷ đồng. Việc phân bổ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện khấu trừ cụ thể như sau:

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tính cho 01ha đất của dự án là 1.000 tỷ đồng : 100ha = 10 tỷ đồng/ha; theo đó:

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất: 10 tỷ đồng/ha x 50 ha = 500 tỷ đồng.

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất được thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: 10 tỷ đồng/ha x 30 ha = 300 tỷ đồng.

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất: 10 tỷ đồng/ha x 20 ha = 200 tỷ đồng.

- Phân bổ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng (200 tỷ đồng) vào các phần diện tích còn lại như sau:

+ Phân bổ cho diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất:

$$\frac{50ha}{(50ha+30ha)} \times 200 \text{ tỷ đồng} = 125 \text{ tỷ đồng}$$

+ Phân bổ cho diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

$$\frac{30ha}{(50ha+30ha)} \times 200 \text{ tỷ đồng} = 75 \text{ tỷ đồng}$$

- Việc khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tương ứng với từng loại diện tích như sau:

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp: 500 tỷ đồng + 125 tỷ đồng = 625 tỷ đồng; số tiền sử dụng đất còn phải nộp: 800 tỷ đồng - 625 tỷ đồng = 175 tỷ đồng.

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích tính thu tiền thuê đất và được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp: 300 tỷ đồng + 75 tỷ đồng = 375 tỷ đồng. Do số tiền thuê đất phải nộp là 350 tỷ đồng nên chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích tính thu tiền thuê đất còn lại chưa được khấu trừ hết là 25 tỷ đồng được tính vào vốn đầu tư của dự án."

Điều 4. Sửa đổi Khoản 2 và bổ sung Khoản 3 vào Điều 8

1. Sửa đổi Khoản 2 như sau:

"2. Đối với các dự án thuê đất trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, ban hành, ký kết có quy định đơn giá thuê đất và có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá thuê đất của Bộ Tài chính tại một trong các Quyết định: Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 thì việc điều chỉnh đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, ban hành, ký kết có quy định đơn giá thuê đất và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê theo các quy định về đơn giá cho thuê đất của Bộ Tài chính nêu trên hoặc đã thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc thay đổi lại mẫu Hợp đồng thuê đất do quy định về thủ tục hành chính mà tại các giấy tờ được cấp đổi không còn nội dung ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng mục đích sử dụng đất không thay đổi; đến ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư này thì cơ quan thuế

báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất tương ứng với mỗi chu kỳ điều chỉnh theo nguyên tắc sau mỗi chu kỳ ổn định 5 năm tăng 15% so với chu kỳ trước đó.

b) Đối với các trường hợp quy định tại Điểm a nêu trên đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và không thay đổi mục đích sử dụng đất, khi đến các kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất tiếp theo thì cơ quan thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết mức điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng không vượt quá mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất đã được quy định tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên so với đơn giá thuê đất đã được điều chỉnh của kỳ ổn định trước đó đến ngày 31 tháng 12 năm 2015. Việc điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 thực hiện theo quy định tại Khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) và quy định tại Khoản 3 Điều này."

2. Bổ sung Khoản 3 như sau:

"3. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà đơn giá cho thuê đất xác định theo quy định tại một trong các Quyết định: Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 của Bộ Tài chính nhưng tất cả ba loại giấy tờ là Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, ban hành, ký kết không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời hạn thuê đất còn lại (không bao gồm trường hợp đã được gia hạn thời gian thuê đất) được thực hiện như sau:

a) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015: Nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc chưa xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật từng thời kỳ để truy thu số tiền thuê đất phải nộp và không phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Đơn giá thuê đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 được xác định trên cơ sở đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, số chu kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 01 tháng 01 năm 2016 là 02 chu kỳ, mức điều chỉnh đơn giá thuê đất của mỗi chu kỳ tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó. Đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm

kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo của thời gian thuê đất còn lại thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

c) Trường hợp đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 theo quy định tại Điểm b Khoản này cao hơn đơn giá thuê đất đã xác định theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ thì người thuê đất có văn bản đề nghị cơ quan thuế tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định theo đơn giá thuê đất đã được xác định. Khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo của thời gian thuê đất còn lại thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

d) Trường hợp đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 15 và Khoản 2, Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất mà đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại Điểm b Khoản này thì người thuê đất tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định theo đơn giá thuê đất đã được xác định. Khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo của thời gian thuê đất còn lại thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

đ) Trường hợp đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 15 và Khoản 2, Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất mà đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại Điểm b Khoản này và cơ quan thuế đã ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất của năm 2016, nếu người thuê đất có văn bản đề nghị thì cơ quan thuế thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điểm b Khoản này cho thời gian còn lại của chu kỳ tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được văn bản của người thuê đất. Người thuê đất nộp tiền thuê đất của năm 2016 theo Thông báo của cơ quan thuế đã ban hành theo quy định.

e) Trường hợp doanh nghiệp thuê đất đã thực hiện cổ phần hóa hoặc chuyển đổi mô hình hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ về đất đai trong đó bao gồm cả thời hạn thuê đất còn lại và không thay đổi mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 được thực hiện theo quy định tại Điểm b, Điểm c, Điểm d, Điểm đ Khoản này."

Điều 5. Sửa đổi Khoản 4, Khoản 5 và bổ sung Khoản 8 vào Điều 12

1. Sửa đổi Khoản 4 như sau:

"4. Dự án đang hoạt động và đang thực hiện nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành không thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước; nay thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì được thực hiện miễn, giảm cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn) theo đề nghị của chủ đầu tư tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định."

2. Sửa đổi Khoản 5 như sau:

"5. Người được Nhà nước cho thuê đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất; cụ thể như sau:

a) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.

b) Trường hợp khi nộp hồ sơ xin miễn, giảm tiền thuê đất đã hết thời gian được miễn, giảm theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì không được miễn, giảm tiền thuê đất; nếu đang trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất thì chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn, giảm tiền thuê đất; trừ các trường hợp quy định tại Điểm c Khoản này.

c) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất không gắn với dự án đầu tư và thuê đất mới quy định tại Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) và nộp đủ hồ sơ hợp lệ trước ngày 01 tháng 7 năm 2017 thì thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất được xác định như sau:

- Tính từ thời điểm phải chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tính từ thời điểm bắt đầu được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất đối với trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tính từ thời điểm quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ có hiệu lực đối với trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

Trường hợp các đối tượng nêu trên nộp đủ hồ sơ hợp lệ từ ngày 01 tháng 7 năm 2017 trở đi thì chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn)."

3. Bổ sung Khoản 8 như sau:

"8. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng phải tạm ngừng hoạt động dự án từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 (ngày Luật Đầu tư năm 2014 có hiệu lực thi hành) trở về sau do các nguyên nhân bất khả kháng quy định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hoặc quy định của pháp luật đầu tư thì được miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động để khắc phục hậu quả do nguyên nhân bất khả kháng gây ra như sau:

a) Thời gian được miễn tiền thuê đất là thời gian tạm ngừng hoạt động theo xác nhận của cơ quan đăng ký đầu tư.

b) Số tiền thuê đất được miễn được xác định bằng với số tiền thuê đất phải nộp nếu không bị ngừng hoạt động do nguyên nhân bất khả kháng tương ứng với thời gian tạm ngừng hoạt động.

c) Căn cứ hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan liên quan (trong trường hợp cần thiết) thực hiện kiểm tra, xác định cụ thể thời gian tạm ngừng hoạt động để ban hành quyết định miễn tiền thuê đất theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP."

Điều 6. Bổ sung Điều 12a

"Điều 12a. Miễn, giảm tiền thuê đất đối với một số trường hợp

1. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 27 tháng 12 năm 2015 thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP nhưng nay không thuộc danh mục địa bàn, lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc được hưởng mức ưu đãi thấp hơn theo quy định tại Nghị định số 118/2015/NĐ-CP thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 27 tháng 12 năm 2015 cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn).

2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 27 tháng 12 năm 2015 không thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP nhưng nay thuộc danh mục địa bàn, lĩnh vực ưu đãi đầu tư theo quy định tại Nghị định số 118/2015/NĐ-CP thì được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1, Khoản 3 Điều 19 và Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn) tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định. Quy định này không áp dụng đối với dự án quy định tại Điểm c, Điểm d Khoản 2 Điều 15 Luật Đầu tư năm 2014 được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2015 (ngày Luật Đầu tư năm 2014 có hiệu lực thi hành).

3. Dự án đầu tư có quy mô vốn đầu tư từ 6.000 tỷ đồng trở lên (trừ dự án kinh doanh nhà ở thương mại; dự án khai thác tài nguyên khoáng sản; dự án sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật thuế tiêu thụ đặc biệt (trừ sản xuất ô tô) và các dự án khác không thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật đất đai) nếu thực hiện giải ngân tối thiểu 6.000 tỷ đồng trong thời hạn 03 năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì được miễn tiền thuê đất cụ thể như sau:

a) Mức miễn tiền thuê đất là 11 năm nếu không thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư; 15 năm nếu thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư; toàn bộ thời gian thuê đất nếu thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Thời gian miễn tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được hồ sơ đề nghị được miễn tiền thuê đất của chủ đầu tư. Số tiền thuê đất được miễn được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Thông tư này. Chủ đầu tư phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật sau thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị được miễn tiền thuê đất.

c) Cơ quan thuế xác định và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư không được hạch toán số tiền thuê đất được miễn vào chi phí sản xuất kinh doanh.

d) Trường hợp thời điểm vốn đầu tư giải ngân đủ 6.000 tỷ đồng đã quá 03 năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư thì không áp dụng miễn tiền thuê đất theo quy định tại Khoản này.

đ) Trường hợp khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thanh tra, kiểm tra phát hiện dự án không đáp ứng đủ các điều kiện để được miễn tiền thuê đất theo quy định thì chủ đầu tư phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Số tiền thuê đất đã được miễn phải hoàn trả được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan thuế ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất.

4. Dự án đầu tư tại vùng nông thôn sử dụng từ 500 lao động (bình quân trong năm) trở lên (không bao gồm lao động làm việc không trọn thời gian và lao động có hợp đồng lao động dưới 12 tháng) tính từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động (trừ dự án kinh doanh nhà ở thương mại, dự án khai thác tài nguyên khoáng sản, dự án sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật thuế tiêu thụ đặc biệt (trừ sản xuất ô tô) và các dự án khác không thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật đất đai) được miễn tiền thuê đất cụ thể như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư có văn bản đề nghị được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp, nông thôn thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp, nông thôn.

b) Trường hợp chủ đầu tư có văn bản đề nghị được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư thì được miễn tiền thuê đất 7 năm nếu không thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư; 11 năm nếu thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư; 15 năm nếu thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Thời gian miễn tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được hồ sơ đề nghị được miễn tiền thuê đất của chủ đầu tư. Số tiền thuê đất được miễn được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Thông tư này. Cơ quan thuế xác định và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư không được hạch toán số tiền thuê đất được miễn vào chi phí sản xuất, kinh doanh. Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) Trường hợp khi thực hiện thanh tra, kiểm tra mà dự án không đáp ứng đủ điều kiện sử dụng từ 500 lao động trở lên thì chủ đầu tư không được miễn tiền thuê đất trong thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn). Chủ đầu tư phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn trong thời gian sử dụng không đủ 500 lao động và nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền đã được miễn theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Số tiền thuê đất đã được miễn phải hoàn trả được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan thuế ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất.

d) Đối với dự án đầu tư có sử dụng 500 lao động trở lên và đầu tư tại địa bàn bao gồm cả vùng nông thôn và vùng không phải nông thôn thì mức ưu đãi miễn tiền thuê đất được thực hiện theo chính sách áp dụng đối với phần diện tích có tỷ lệ lớn nhất.

5. Doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp khoa học và công nghệ, tổ chức khoa học và công nghệ được miễn tiền thuê đất trong cả thời hạn thuê đất đối với đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học nếu đáp ứng được các điều kiện liên quan đối với hoạt động khoa học công nghệ (nếu có) bao gồm: Đất xây dựng phòng thí nghiệm, đất xây dựng cơ sở ươm tạo công nghệ và ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở thực nghiệm, đất xây dựng cơ sở sản xuất thử nghiệm.

6. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo các mức quy định tại Khoản 10 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP). Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất nằm trên phạm vi nhiều huyện mà có mức ưu đãi khác nhau thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng được hưởng mức ưu đãi theo địa bàn ưu đãi đầu tư có tỷ lệ diện tích đất lớn nhất.

7. Dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thuê theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP). Trường hợp chủ đầu tư thuê lại đất trong Khu công nghiệp của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc miễn tiền thuê đất (chủ đầu tư không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà) quy định như sau:

a) Chủ đầu tư thuê lại đất được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thuê lại đất. Thời gian thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư không vượt quá thời hạn thuê đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

b) Căn cứ đề nghị của chủ đầu tư dự án và doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp kèm theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật, cơ quan thuế thực hiện miễn tiền thuê đất cho doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng tương ứng với diện tích đất

thực hiện dự án và thời gian cho thuê lại đất. Số tiền thuê đất được miễn xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm chủ đầu tư dự án có văn bản đề nghị được miễn tiền thuê đất.

c) Trường hợp tiến độ thực hiện dự án chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư hoặc không triển khai đầu tư xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa thì doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp không được miễn tiền thuê đất đối với thời gian thuê đất còn lại và bị truy thu số tiền thuê đất đã được miễn cộng với một khoản tương đương với tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Việc xử lý tiền thuê lại đất giữa chủ đầu tư và doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự".

Điều 7. Sửa đổi Điểm a Khoản 1, Khoản 2 Điều 16

1. Sửa đổi Điểm a Khoản 1 như sau:

"a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, số tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm phải nộp sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc được trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định được xác định như sau:

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm = Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước 01 năm x Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Trong đó:

- Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước là thời điểm sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc được trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương thức quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định. Chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước (05 năm) được tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Trong thời gian được miễn tiền thuê đất và được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm thì không thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất.

- Trường hợp tổng thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc được trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhỏ hơn thời gian của chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất (05 năm) đầu tiên thì đơn giá thuê đất tính thu tiền thuê đất cho thời gian còn lại của chu kỳ là đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp sau khi trừ đi thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật và thời gian được xác định đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc được trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định mà thời gian thực tế phải nộp tiền thuê đất còn lại của thời hạn thuê đất nhỏ hơn 05 năm và người được Nhà nước cho thuê đất có nguyện vọng được nộp trước tiền thuê đất cho thời gian này thì cơ quan thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận cho phép nộp trước tiền thuê đất cho thời gian thực tế phải nộp tiền thuê đất còn lại. Người thuê đất có quyền về đất đai tương ứng đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm."

2. Sửa đổi Khoản 2 như sau:

"2. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước một lần cho cả thời gian thuê

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Khoản 4 Điều 4 và được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:

$$\text{Số tiền thuê đất phải nộp} = \text{Giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} \times \text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất} - \text{Số tiền thuê đất được miễn} - \text{Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ theo quy định của pháp luật (nếu có)}$$

Trong đó:

$$\text{Số tiền thuê đất được miễn} = \frac{\text{Giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}}{\text{Thời hạn thuê đất}} \times \text{Số năm được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản)} \times \text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất}$$

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Khoản 5 Điều 4 và được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP:

$$\text{Số tiền thuê đất phải nộp} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời gian thực tế phải nộp tiền thuê đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất} - \text{Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ theo quy định (nếu có)}$$

Trong đó, thời gian thực tế phải nộp tiền thuê đất được xác định bằng thời gian được Nhà nước cho thuê đất trừ (-) đi thời gian được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả thời gian xây dựng cơ bản được miễn) theo quy định của pháp luật."

Điều 8. Bổ sung Khoản 7, Khoản 8, Khoản 9, Khoản 10, Khoản 11, Khoản 12, Khoản 13, Khoản 14, Khoản 15 vào Điều 17

1. Bổ sung Khoản 7 như sau:

"7. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng thời điểm bàn giao đất thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì đơn giá thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được bàn giao đất thực tế. Trường hợp đã sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền có Quyết định cho thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau và chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất thì cơ quan thuế thực hiện truy thu tiền thuê đất theo chính sách và giá đất phù hợp với từng thời kỳ tính từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm có Quyết định cho thuê đất. Việc xác định và thu nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm có Quyết định cho thuê đất trở về sau được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP."

2. Bổ sung Khoản 8 như sau:

"8. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 mà số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ theo quy định và chưa tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh thì tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2015 theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm)."

3. Bổ sung Khoản 9 như sau:

"9. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ theo quy định và chưa tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh thì tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm)."

4. Bổ sung Khoản 10 như sau:

"10. Trường hợp nhà đầu tư tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà số tiền tự thỏa thuận được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ theo quy định và chưa tính vào chi phí sản xuất kinh doanh thì tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần

cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm). Số tiền tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ không vượt quá số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ theo quy định vào tiền thuê đất phải nộp khi Nhà nước thu hồi đất.

Cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan khác có liên quan (nếu cần) xác định số tiền tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp và số tiền bồi thường, hỗ trợ được trừ khi Nhà nước thu hồi đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cho phép tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng."

5. Bổ sung Khoản 11 như sau:

"11. Trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2003) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt từ ngày 01 tháng 10 năm 2009 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ nhưng chưa được khấu trừ và chưa tính vào chi phí sản xuất kinh doanh thì được khấu trừ theo quy định tại Khoản 4 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) và Khoản 4a Điều 6 Thông tư này."

6. Bổ sung Khoản 12 như sau:

"12. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và đang trong thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 thì không thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất khi đến kỳ điều chỉnh cho đến hết thời gian được miễn tiền thuê đất kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành. Chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước là thời điểm sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả thời gian xây dựng cơ bản được miễn theo quy định) và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương thức quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định".

7. Bổ sung Khoản 13 như sau:

"13. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất, đã nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định và cơ quan thuế đã ban hành Thông báo tạm miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (một lần cho nhiều năm) theo quy định pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi hoạt động xây dựng cơ bản kết thúc thì người thuê đất hoàn tất thủ tục theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 05 tháng 11 năm 2013 của Bộ Tài chính để quyết toán số tiền thuê đất được miễn nhưng thời gian miễn tối đa không vượt quá thời gian đã được tạm miễn. Trường hợp Thông báo tạm miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thực hiện theo từng năm thì cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định cụ thể thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất thực tế nếu thời điểm bàn giao đất thực tế không đúng với thời điểm có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định cụ thể thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất. Người thuê đất phải nộp hồ sơ trong thời hạn quy định tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP (Khoản 16 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP). Trường hợp đã nộp tiền thuê đất trong khoảng thời gian được miễn tiền thuê đất thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo theo phương thức bảo toàn thời gian tương ứng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định về miễn tiền thuê đất.

c) Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã nộp hồ sơ đề nghị được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định từ ngày 30 tháng 6 năm 2016 đến trước ngày 15 tháng 11 năm 2016 nhưng chưa được giải quyết thì cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ mà người thuê đất đã nộp để xác định thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này."

8. Bổ sung Khoản 14 như sau:

"14. Miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật về đầu tư (không bao gồm hoạt động khai thác khoáng sản) đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được thực hiện như sau:

a) Trường hợp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư có ghi cụ thể mức miễn, giảm tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp nhưng chưa làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì được hưởng ưu đãi về tiền thuê đất theo quy định tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp sau khi nộp đủ hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê trong thời hạn quy định tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP (Khoản 17 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP). Trường hợp đã nộp tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế trong khoảng thời gian được ưu đãi về tiền thuê đất quy định tại Giấy chứng nhận ưu

đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư thì số tiền đã nộp được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo theo phương thức bảo toàn thời gian tương ứng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định về miễn tiền thuê đất.

b) Trường hợp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư không ghi mức miễn, giảm tiền thuê đất hoặc ghi nguyên tắc là được hưởng ưu đãi tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc không thuộc trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư nhưng thuộc đối tượng, đáp ứng đủ các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất nhưng nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất. Việc nộp hồ sơ và thời hạn giải quyết việc miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện như đối với trường hợp tại Điểm a Khoản này.

c) Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã nộp hồ sơ đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật về đầu tư từ ngày 30 tháng 6 năm 2016 đến trước ngày 15 tháng 11 năm 2016 nhưng chưa được giải quyết thì cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ mà người thuê đất đã nộp để xác định thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này."

9. Bổ sung Khoản 15 như sau:

"15. Miễn, giảm tiền thuê đất đối với hoạt động khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thực hiện như sau:

a) Đối với dự án khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất, đã bàn giao đất thực tế và nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất.

b) Đối với dự án khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất, đã bàn giao đất thực tế trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau và trong thời hạn quy định tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP (Khoản 16, Khoản 17 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP) thì được miễn, giảm tiền thuê đất như đối với trường hợp tại Điểm a Khoản này. Trường hợp quá thời hạn nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP người sử dụng đất mới nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất thì chỉ được miễn, giảm cho thời gian miễn, giảm tiền thuê đất còn lại (nếu có).

c) Đối với dự án khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng được bàn giao đất thực tế và nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì không được miễn, giảm tiền thuê đất.

d) Đối với dự án khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất mà có các phần diện tích được bàn giao thực tế trước và từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì việc ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện tương ứng với từng phần diện tích bàn giao đất thực tế theo quy định tại các Điểm a, Điểm b và Điểm c Khoản này."

Điều 9. Bổ sung Khoản 4 vào Điều 18

"4. Việc xử lý tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) mà người sử dụng đất đã chi trả theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 quy định tại Khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 9 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP):

a) Cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan khác có liên quan (nếu cần) căn cứ vào phương án đền bù, giải phóng mặt bằng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc theo giá đất của mục đích nhận chuyển nhượng quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm nhận chuyển nhượng (đối với trường hợp tự thỏa thuận, nhận chuyển nhượng) để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng (không bao gồm tài sản gắn liền với đất) được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Số tiền được khấu trừ quy định tại Điểm a Khoản này được xác định như sau:

- Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp quy định tại Điểm a Khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP xác định bằng số tiền được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chia (:) cho thời hạn thuê đất nhân (x) với thời gian thuê đất còn lại tính từ thời điểm ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất quy định tại Điểm b Khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP xác định bằng số tiền được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chia (:) cho thời hạn thuê đất nhân (x) với thời gian thuê đất còn lại tính từ thời điểm ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành sau đó chia (:) cho số tiền thuê đất phải nộp hàng năm được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 và do cơ quan thuế thực hiện.

- Trường hợp chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp quy định tại Điểm c Khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP xác định bằng số tiền được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chia (:) cho thời hạn thuê đất nhân (x) với thời gian sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trường hợp chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì thời gian sử dụng đất còn lại tính từ ngày 15 tháng 11 năm 2016".

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 02 năm 2017.

2. Sửa đổi tên "Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất" thành "Văn phòng đăng ký đất đai" tại Mẫu số 01 – Thông báo về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước ban hành kèm theo Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để được xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Hữu Chí