

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 35/2001/TT-BTC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 25 tháng 5 năm 2001

THÔNG TƯ

Hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước

Căn cứ Luật Đất đai, Luật Sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Khuyến khích đầu tư trong nước;

Căn cứ Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 178/CP ngày 28/10/1994 của Chính phủ về nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Bộ Tài chính;

Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân trong nước như sau:

Phần 1

NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

I- ĐỐI TƯỢNG PHẢI NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT:

- Các đối tượng được nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai (gọi chung là Nghị định số 04/2000/NĐ-CP), (Phụ lục I kèm theo Thông tư này), phải nộp tiền thuê đất trên toàn bộ diện tích đất thuê.
- Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối sau ngày 1/1/1999.
- Các đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất qui định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP nếu sử dụng một phần vào mục đích sản xuất, kinh

doanh, dịch vụ ngoài mục đích sử dụng đất được giao (Phụ lục I kèm theo Thông tư này), thì phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đất sử dụng vào sản xuất kinh doanh dịch vụ.

4- Tổ chức kinh tế đã được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đã nộp tiền sử dụng đất hoặc trả tiền nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước phải chuyển sang thuê đất và nộp tiền thuê đất.

5- Tổ chức, cá nhân làm nhiệm vụ khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng v.v... hàng năm phải thực hiện nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đất đang thực hiện khai thác.

II- ĐỐI TƯỢNG KHÔNG PHẢI NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT:

1- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định 04/2000/NĐ-CP (Phụ lục II đính kèm Thông tư này).

2- Các đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 7 (Phụ lục II đính kèm Thông tư này) và khoản 1 Điều 7 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP (trừ phần đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh đã nói tại khoản 3 Mục I Phần I Thông tư này).

3- Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc đã được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải chuyển sang thuê đất.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải chuyển sang thuê đất và không phải nộp tiền thuê đất.

4- Tổ chức đang sử dụng đất có nguồn gốc từ đất ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng hợp pháp sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng diện tích đất đó để làm văn phòng, nhà xưởng để sản xuất, kinh doanh thì không phải chuyển sang thuê đất, không phải nộp tiền thuê đất.

5- Tổ chức nhà nước được cơ quan Nhà nước cho phép sử dụng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

6- Tổ chức, cá nhân được phép khai thác khoáng sản trong lòng đất không phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích không sử dụng trên mặt đất.

III- XÁC ĐỊNH TIỀN THUÊ ĐẤT VÀ NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT:

1- Số tiền thuê đất 1 năm (đ/năm) được tính bằng diện tích đất thuê (m²) nhân với đơn giá thuê đất 1 năm (đ/m²/năm).

- Diện tích tính tiền thuê đất là toàn bộ diện tích do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng vào sản xuất kinh doanh. Diện tích này được xác định theo hợp đồng thuê đất và bản kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất; Trường hợp chưa có hợp đồng thuê đất thì căn cứ vào hồ sơ giao đất hoặc hồ sơ bàn giao cơ sở sản xuất kinh doanh, hồ sơ thuê đất hoặc bản tự kê khai của người sử dụng đất. Khi xác định lại chính thức diện tích sẽ điều chỉnh theo thực tế.

- Đơn giá thuê đất 1 năm được xác định như sau:

Đơn giá thuê đất một năm (đ/m ² /năm)	=	Giá 1m ² đất do UBND cấp tỉnh quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ	x	Hệ số tính giá thuê đất áp dụng cho từng nhóm ngành nghề kinh doanh quy định tại Điều 2 Bản quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 1357 TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính.
---	---	---	---	--

+ Đơn giá tiền thuê đất đối với các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp (KCN), Khu Chế xuất (KCX), Khu Công nghệ cao (KCNC) được tính bằng 80% đơn giá thuê đất theo cách xác định trên.

+ Tiền thuê đất tính cho năm đầu tiên và năm cuối cùng của thời hạn thuê đất được xác định theo số tháng cho thuê thực tế.

Đối với phần diện tích đất xin trả lại Nhà nước thì tính tiền thuê đất đến thời điểm bàn giao. Trong trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã có văn bản đề nghị trả lại đất, nhưng Nhà nước chưa nhận bàn giao thì sau 01 tháng kể từ ngày có biên bản chấp thuận trả lại đất giữa bên thuê đất và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, tổ chức không phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích này.

2- Thời điểm tính tiền thuê đất: Thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm doanh nghiệp được bàn giao đất để sử dụng.

3- Nộp tiền thuê đất:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất phải nộp tờ kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất (Mẫu số 1 đính kèm Thông tư này) và các chứng từ liên quan cho cơ quan thu tiền thuê đất chậm nhất là 1 tháng kể từ thời điểm tính tiền thuê đất.

- Đất thuê (bao gồm cả khoản thu sử dụng vốn trong trường hợp sử dụng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh quy định tại Phần II của Thông tư này) tại địa bàn (quận, huyện) nào thì tiền thuê đất nộp vào ngân sách Nhà nước tại Kho bạc Nhà nước của địa bàn (quận, huyện) đó theo đúng Mục lục ngân sách nhà nước hiện hành.

Việc nộp tiền thuê đất được thực hiện theo định kỳ mỗi năm 2 lần, mỗi lần nộp 50% số tiền thuê đất tính trong 1 năm. Lần đầu chậm nhất là ngày 30/6, lần sau chậm nhất là ngày 30/10 của năm.

- Tiền thuê đất nộp hàng năm và được hạch toán vào giá thành sản xuất kinh doanh hàng năm của đối tượng thuê đất. Trường hợp nộp 1 lần cho nhiều năm thì được phân bổ theo số năm đã nộp tiền thuê đất và hạch toán vào giá thành sản xuất kinh doanh tương ứng với số năm đó.

4- Nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được nhà nước cho thuê đất:

4.1 - Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất đúng thời hạn, nộp đủ tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chịu sự hướng dẫn của cơ quan thuế trực tiếp quản lý thu tiền thuê đất.

4.2- Đất sử dụng đã nộp tiền thuê đất theo quy định tại Thông tư này thì không phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp hoặc thuế nhà đất.

5- Miễn, giảm tiền thuê đất:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước được nhà nước cho thuê đất được miễn hoặc giảm tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:

5.1- Miễn tiền thuê đất trong thời gian dự án xây dựng cơ bản. Trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì tính miễn giảm tiền thuê đất theo từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập đó; Trường hợp không thể tính riêng được theo hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì thời gian xây dựng cơ bản được tính theo hạng mục công trình có tỷ trọng vốn lớn nhất.

5.2- Miễn tiền thuê đất kể từ ngày xây dựng cơ bản hoàn thành để thực hiện khuyến khích ưu đãi đầu tư trong nước, (Phụ lục III đính kèm Thông tư này) theo phê duyệt dự án đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5.3- Miễn tiền thuê đất 3 năm kể từ ngày xây dựng cơ bản hoàn thành đối với doanh nghiệp có nhà máy, xí nghiệp nằm trong nội thành phố, nội thị xã khi thực hiện quy hoạch di chuyển ra ngoại thành, ngoại thị.

5.4- Miễn, giảm tiền thuê đất cho Thương nhân hoạt động thương mại tại địa bàn miền núi, hải đảo và vùng đồng bào dân tộc theo quy định của Nghị định 20/1998/NĐ-CP ngày 31/3/1998 như sau:

- Miễn tiền thuê đất trong 5 năm đầu và được giảm 50% tiền thuê đất trong 5 năm tiếp theo cho Thương nhân kinh doanh ở khu vực II.
- Miễn tiền thuê đất xây dựng, mở rộng cơ sở kinh doanh cho Thương nhân kinh doanh ở khu vực III.

5.5- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất mà trong cùng thời gian được hưởng nhiều mức miễn hoặc giảm tiền thuê đất theo quy định tại tiết 5.2, 5.3, 5.4 khoản 5 này hoặc được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật khác thì chỉ được hưởng một mức miễn hoặc giảm cao nhất.