

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 50/TC-TCĐN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 3 tháng 7 năm 1993

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thi hành các quy định

về tiền thuê đất, mặt nước và mặt biển đối với các dự án đầu tư nước ngoài

Căn cứ Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được Quốc hội thông qua ngày 29-12-1987, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được Quốc hội thông qua ngày 30-6-1990 và ngày 23-12-1992;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ số 18/CP ngày 16-4-1993 quy định chi tiết việc thi hành Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

Căn cứ vào Quyết định số 210a/TC-VP ngày 1-4-1990 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển như sau:

I. NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ TIỀN THUÊ ĐẤT, MẶT NƯỚC, MẶT BIỂN

1. Tiền thuê đất tại các thành phố, thị xã, thị trấn, khu du lịch, khu công nghiệp tập trung và các điểm đầu mối giao thông, đất đang canh tác nông nghiệp, khu dân cư nông thôn và đất chuyên dùng được Chính phủ và UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy hoạch thay đổi mục đích sử dụng để dùng vào các mục tiêu sản xuất công nghiệp, dịch vụ, du lịch (dưới đây gọi tắt là đô thị) với mức tiền thuê đất theo Quyết định số 210a TC/VP ngày 1-4-1990 của Bộ Tài chính từ 0,5 đến 18 USSD/m²/năm. Nay Bộ Tài chính hướng dẫn khung mức tiền thuê cho từng nhóm đô thị như sau:

Đô thị nhóm 1: 2,25 USD - 18 USD/m²/năm

Đô thị nhóm 2: 2,00 USD - 16 USD/m²/năm

Đô thị nhóm 3: 1,50 USD - 12 USD/m²/năm

Đô thị nhóm 4: 1,00 USD - 8 USD/m²/năm

Đô thị nhóm 5: 0,50 USD - 4 USD/m²/năm

(Danh mục các đô thị theo phụ lục số 1 đính kèm)

Mức tiền thuê đất cụ thể xác định cho từng dự án trên cơ sở mức tối thiểu trong khung nêu trên kết hợp với các hệ số địa điểm, kết cấu hạ tầng và mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án.

Cụ thể là: mức tiền thuê đất bằng (=) tiền thuê đất tối thiểu của đô thị nhân (x) hệ số địa điểm, nhân (x) hệ số kết cấu hạ tầng và nhân (x) hệ số hành nghề.

Các hệ số được quy định như sau:

Hệ số địa điểm:

+ Trung tâm đô thị, mặt tiền các đường phố, tại các vị trí trung tâm 2,0

văn hoá, du lịch và giải trí:

+ Trung tâm đô thị, không phải mặt tiền các đường phố: 1,7

+ Cận trung tâm đô thị, mặt tiền các đường phố: 1,5

+ Cận trung tâm đô thị, không phải là mặt tiền các đường phố: 1,2

+ Các địa điểm khác: 1,0

Riêng các thị trấn của các huyện nêu tại điểm 45 của nhóm 5 thuộc Phụ lục số 1 đính kèm, hệ số địa điểm là 1.

Hệ số kết cấu hạ tầng:

Kết cấu hạ tầng áp dụng hệ số 2 là địa điểm có đủ các điều kiện sau đây:

Các điều kiện giao thông thuận lợi, không phải đầu tư thêm đến gần hàng rào.

Mặt bằng không cần san lấp.

Các công trình cấp điện đã có ở cạnh hoặc gần hàng rào nhà máy có thể đáp ứng nhu cầu dự án.

Các công trình cấp thoát nước có thể đáp ứng nhu cầu của dự án đã có ở cạnh hàng rào nhà máy.

Kết cấu hạ tầng áp dụng hệ số 1,7 là địa điểm thiếu 1 trong các điều kiện trên.

Kết cấu hạ tầng áp dụng hệ số 1,5 là địa điểm thiếu 2 trong các điều kiện trên.

Kết cấu hạ tầng áp dụng hệ số 1,2 là địa điểm thiếu 3 trong các điều kiện trên.

Kết cấu hạ tầng áp dụng hệ số 1,0 là địa điểm thiếu 4 điều kiện trên.

Hệ số ngành nghề xác định trên cơ sở mục tiêu hoạt động chính của dự án, cụ thể như sau:

Xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng gồm: cầu đường, sân bay, bến cảng, nhà máy điện, cấp điện và phân phối điện, cấp và thoát nước, xây dựng cơ sở hạ tầng khu chế xuất, khu công nghiệp tập trung: hệ số 1,0.

Công nghiệp nặng bao gồm: khai thác mỏ, luyện kim, chế tạo máy, đóng tàu, lắp ráp ô tô, vật liệu xây dựng, vật liệu điện, cơ khí, hoá chất cơ bản, phân bón, thuốc trừ sâu, đất dùng làm nhà xưởng của các dự án nông, lâm ngư nghiệp: hệ số 1,2.

Điện gia dụng, điện tử tiêu dùng, công nghiệp nhẹ, công nghiệp thực phẩm và thủ công nghiệp: hệ số 1,5.

Các ngành khác: hệ số 2,0.

Đất đang canh tác nông nghiệp, đất hoang hoá, đất đồi núi và đất ven sông chiếm diện tích chủ yếu của dự án trong nội thành phố, nội thị xã nào được hưởng mức tiền tối thiểu quy định trong khung tiền thuê đất đô thị áp dụng cho thành phố, thị xã đó.

Đất đang canh tác nông nghiệp, khu dân cư nông thôn và đất chuyên dùng cho các dự án đầu tư thuộc lĩnh vực công nghiệp, du lịch, dịch vụ được coi là đất đô thị theo quy định tại mục 1 điểm 1 này (trừ diện tích sân gôn, diện tích xây dựng các khu chế xuất và khu công nghiệp tập trung theo quy hoạch của Nhà nước) áp dụng thống nhất khung mức tiền thuê đất của các đô thị nhóm 5 tại phụ lục số 1 đính kèm Thông tư này.

2. Tiền thuê đất tại các vùng không phải đô thị được quy định cụ thể như sau:

Các dự án đầu tư đặt tại các địa phương thuộc Phụ lục số 2 đính kèm Thông tư này:

Vùng núi đá, đồi trọc, vùng đất hoang hoá: 50 USD - 200 USD/m²/năm.

Vùng đất khác: 200 USD - 700 USD/ha/năm.

Cá biệt có thể áp dụng mức cao nhất 1.000 USD/ha/năm quy định tại Quyết định số 210a TC/VP ngày 1-4-1990 của Bộ Tài chính.

Các dự án đặt tại các địa phương thuộc Phụ lục số 3 đính kèm Thông tư này:

Vùng núi đá, đồi trọc, các vùng đất hoang hoá: 50 USD - 100 USD/ha/năm

Vùng đất khác: 200 USD - 500 USD/ha/năm.

Mức tiền thuê đất cụ thể cho từng dự án được xác định trên cơ sở xem xét điều kiện tự nhiên của khu đất, điều kiện về kết cấu hạ tầng và mục tiêu hoạt động tương tự như nguyên tắc xây dựng các hệ số hạ tầng, hệ số ngành nghề nêu tại mục I điểm 1 của Thông tư này.

Các dự án sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích nông lâm nghiệp như cây lương thực, cây ăn quả, cây công nghiệp dài ngày, trồng rừng, tiền thuê đất được tính ở mức tối thiểu trong khung tiền thuê đất nêu tại mục I điểm 2 này (không áp dụng các hệ số). Trong thời gian chưa cho sản phẩm không phải trả tiền thuê đất.

Các dự án không thuộc hình thức hợp đồng xây dựng kinh doanh chuyển giao có sử dụng đất để xây dựng các công trình cầu đường, sân bay, bến cảng, nhà máy điện thì trong thời gian xây dựng không phải trả tiền thuê đất. Chỉ trả tiền thuê đất từ khi bắt đầu sản xuất, kinh doanh.

Các dự án sử dụng mặt đất vào các mục đích khác, trong thời gian khảo sát xây dựng chỉ phải trả 50% mức tiền thuê đất quy định. Các dự án tìm kiếm khoáng sản trong thời gian tìm kiếm thăm dò khoáng sản và phát triển mỏ cho đến thời điểm khai thác công nghiệp chỉ phải trả 15% mức tiền thuê đất quy định.

3. Tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển đối với hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao theo Điều 19b Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 23-12-1992 sẽ có quy định riêng.

4. Việc sử dụng mặt nước ở đô thị để xây dựng các công trình kiến trúc trên đó thì áp dụng mức tiền thuê mặt đất như đối với đất đô thị quy định tại mục I, điểm 1 của Thông tư này.

5. Đối với đất xây nhà nhiều tầng thuộc nhiều đối tượng sử dụng thì xác định diện tích mặt đất từng đối tượng sử dụng phải chịu tiền thuê đất theo công thức sau:

Diện tích mặt Đất x Tổng diện tích

đất phải chịu = -----

tiền thuê đất Hệ số tầng sử dụng x diện tích xây dựng

Hệ số tầng được xác định như sau:

Nhà hoặc công trình kiến trúc.

Hệ số ở các tầng						
Tầng	1	2	3	4	5	6
1 tầng	1					
2 Tầng	0,7	0,3				
3 tầng	0,7	0,2	0,1			
4 tầng	0,7	0,15	0,1	0,05		
5 tầng	0,7	0,15	0,07	0,05	0,03	
6 tầng	0,7	0,15	0,05	0,05	0,03	0,02

Từ tầng 7 trở lên áp dụng theo nguyên tắc hai tầng kế tiếp có hệ số bằng nhau và tổng hệ số của hai tầng này cộng lại bằng hệ số của tầng thấp hơn. Cụ thể là nhà có 7 tầng thì hệ số của tầng 6 và 7 là 0,01; nhà có 8 tầng thì hệ số của tầng 7 và tầng 8 là 0,005.

Thí dụ: một xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê $40m^2$ sàn sử dụng ở tầng 2. Tổng diện tích chiếm đất của ngôi nhà là $100m^2$, diện tích xây dựng là $80m^2$, ngôi nhà cao 4 tầng, diện tích mà xí nghiệp này phải nộp tiền thuê đất là:

$$40m^2 \times 100/80 \times 0,15 = 7,5m^2$$

Nếu chủ sở hữu nhà một hoặc nhiều tầng đã nộp tiền thuê đất theo quy định tại Thông tư này thì các đối tượng thuê sử dụng không phải nộp tiền thuê đất.

6. Trường hợp các tổ chức, cá nhân nước ngoài hợp tác với các tổ chức kinh tế Việt Nam xây nhà để bán thì thời gian tính tiền thuê đất được quy định theo thời gian khấu hao công trình xây dựng đó theo quy định của Bộ Tài chính.

7. Các xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và các bên nước ngoài tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh có thuê nhà xưởng, văn phòng hoặc mặt bằng của các tổ chức và cá nhân Việt Nam để sử dụng thì diện tích đất của nhà xưởng, văn phòng và mặt bằng đi thuê đó là đối tượng phải chịu tiền thuê đất theo quy định của Thông tư này. Trường hợp thuê trọn gói tức là