

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2014

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thực hiện việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý Thuế ngày 20 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 01/2002/QH11 ngày 16 tháng 12 năm 2002;

Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH 11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014;

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 hướng dẫn thực hiện việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014 (sau đây gọi là Nghị quyết số 01/NQ-CP).

Chương I

GIA HẠN NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Các chủ đầu tư dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư đã được bàn giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua; dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng công trình có nhiều mục đích sử dụng khác nhau trong đó có mục đích xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản chưa nộp tiền sử dụng đất thì được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 01/NQ-CP nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư này.

2. Dự án bất động sản chưa nộp tiền sử dụng đất được xác định là dự án mà chủ đầu tư chưa hoàn thành việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước (bao gồm cả trường hợp mới nộp được một phần vào ngân sách nhà nước) theo thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) theo quy định của pháp luật.

3. Việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất đối với chủ đầu tư dự án bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo từng dự án và tính trên số tiền sử dụng đất (bao gồm cả số tiền sử dụng đất được xác định bổ sung theo quy định của pháp luật) còn phải nộp vào ngân sách nhà nước (không bao gồm số tiền chậm nộp (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế).

Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình có nhiều mục đích sử dụng khác nhau trong đó có mục đích xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua thì số tiền sử dụng đất được gia hạn tính theo diện tích phân bổ cho các mục đích xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua.

4. Đối với dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì chủ đầu tư không được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư này.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh

Dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) ra thông báo lần đầu về nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Điều 3. Thời gian được gia hạn

Trường hợp chủ đầu tư dự án thuộc đối tượng, phạm vi quy định tại Điều 1, Điều 2 và đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 4 Thông tư này thì được xem xét gia hạn nộp tiền sử dụng đất trong thời gian tối đa 24 tháng kể từ ngày phải nộp tiền sử dụng đất theo thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) theo quy định của pháp luật và không bị tính tiền chậm nộp trong thời gian này.

Điều 4. Điều kiện gia hạn nộp tiền sử dụng đất

Chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 1 Thông tư này được gia hạn nộp tiền sử dụng đất đối với dự án bất động sản theo Nghị quyết số 01/NQ-CP nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

1. Chưa được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2012 của Chính phủ hoặc Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ.

2. Kết quả tài chính của dự án tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là lỗ hoặc có giá trị hàng tồn kho của dự án lớn hoặc doanh nghiệp đã phát sinh chi phí đầu tư của dự án lớn nhưng chưa có doanh thu do chưa bán được hàng.

Điều 5. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền gia hạn nộp tiền sử dụng đất

1. Chủ đầu tư dự án thuộc đối tượng được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 1 Thông tư này lập hồ sơ đề nghị gia hạn nộp tiền sử dụng đất,

gửi cơ quan quản lý thuế nơi đơn vị kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp; trường hợp dự án được thực hiện tại địa bàn tỉnh khác thì gửi cơ quan thuế nơi nộp tờ khai tiền sử dụng đất. Hồ sơ gồm:

- a) Bản chính Giấy đề nghị nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ của dự án bất động sản (theo mẫu tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này);
- b) Bản sao Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- c) Bản sao Quyết định phê duyệt giá đất tính thu tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- d) Bản sao Thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế);
- đ) Giấy tờ khác có liên quan (nếu cần).

2. Căn cứ hồ sơ nhận được, cơ quan thuế có trách nhiệm kiểm tra, xác định và lập danh sách các dự án bất động sản của các chủ đầu tư được gia hạn nộp tiền sử dụng đất; gửi lấy ý kiến Sở Tài chính, các Sở, ngành có liên quan và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) xem xét, quyết định thời gian được gia hạn tiền sử dụng đất cụ thể cho từng dự án phù hợp với khả năng cân đối của ngân sách địa phương sau khi có ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

3. Các trường hợp được gia hạn nộp tiền sử dụng đất, khi kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính hàng quý, chủ đầu tư dự án phải thực hiện kê khai nộp tiền sử dụng đất tương ứng với thu nhập đã kê khai theo mẫu quy định tại Phụ lục số 02 ban hành theo Thông tư này. Số tiền sử dụng đất phải nộp là số tiền được xác định tương ứng với số tiền sử dụng đất chủ đầu tư dự án đã thu được theo các hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản đã ký. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua không xác định rõ khoản thu tiền sử dụng đất thì thu theo tỷ trọng tổng doanh thu tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước trên tổng doanh thu bán hàng về hoạt động chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của doanh nghiệp.

Chương II

GIA HẠN NỘP TIỀN MUA NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 6. Đối tượng áp dụng

Đối tượng được xem xét gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là đối tượng được phép mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (thuộc diện được bán) theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sau đây gọi là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP); gồm:

1. Hộ gia đình, cá nhân được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước sau ngày 06 tháng 6 năm 2013 (ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi

hành) theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng.

2. Hộ gia đình, cá nhân đã được mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở (sau đây gọi là Nghị định số 61/CP).

3. Hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục được mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP theo quy định tại khoản 4 Điều 39 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

Điều 7. Phạm vi điều chỉnh

Việc xem xét gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đối với đối tượng quy định tại Điều 6 Thông tư này áp dụng đối với các Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được ký đến ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Điều 8. Điều kiện gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định tại Điều 6 Thông tư này được xem xét gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư này nộp đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ ngày 06 tháng 6 năm 2013 và thực hiện cơ chế, giá bán, thủ tục theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP, được xem xét gia hạn đối với số tiền phải nộp theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được ký kết.

2. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư này được ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 06 tháng 6 năm 2013 mà trong năm 2014 đến thời hạn phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định, được xem xét gia hạn đối với số tiền còn lại phải nộp theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đã ký kết.

3. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 6 Thông tư này nộp đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 06 tháng 6 năm 2013 nhưng Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được ký kết sau ngày 06 tháng 6 năm 2013 và được áp dụng cơ chế, giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP, được xem xét gia hạn đối với số tiền phải nộp lần đầu theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được ký kết.

Điều 9. Thời gian và thời điểm gia hạn

1. Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 8 Thông tư này, được xem xét gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trong thời gian tối đa 24 tháng kể từ ngày Hợp đồng mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được ký kết.

2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư này, được xem xét gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trong thời gian tối đa 24 tháng kể từ ngày phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đã ký kết.

3. Các trường hợp được xem xét gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 8 Thông tư này không bị tính tiền chậm nộp trong thời gian được gia hạn.

Điều 10. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định tại Điều 6 Thông tư này lập hồ sơ đề nghị gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước gửi cơ quan được giao trách nhiệm bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP (Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý) hoặc cơ quan được giao quản lý nhà ở thuộc Bộ Quốc phòng (đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang do Bộ Quốc phòng quản lý)) để chủ trì trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều này quyết định thời gian gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Hồ sơ gồm:

- a) Bản chính Giấy đề nghị gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (theo mẫu tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này);
- b) Bản sao Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;
- c) Giấy tờ khác có liên quan (nếu cần).

2. Sở Tài chính các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm phối hợp, tham gia với cơ quan được giao trách nhiệm bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại khoản 1 Điều này trong việc xem xét trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều này gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của hộ gia đình, cá nhân.

3. Việc gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của hộ gia, cá nhân theo quy định tại Thông tư này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định (đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý) hoặc Bộ Quốc phòng quyết định (đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang do Bộ Quốc phòng quản lý).

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2014

2. Việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất, gia hạn nộp tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị quyết số 01/NQ-CP được áp dụng kể từ ngày 02 tháng 01 năm 2014. Đối với trường hợp chủ đầu tư dự án bất động sản có thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) theo quy định của pháp luật từ ngày 02 tháng 01 năm 2014 đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành nếu đủ điều kiện được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 01/NQ-CP nhưng cơ quan thuế đã có thông báo về nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, nay được cấp có thẩm quyền cho gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này thì không phải nộp đối với tiền chậm nộp này.

Điều 12. Trách nhiệm thi hành

1. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các cơ quan chức năng tổ chức thực hiện theo đúng quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

2. Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng điều chỉnh của Thông tư này thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc; đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu giải quyết. /

Nơi nhận:

- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Văn phòng BCĐ phòng chống tham nhũng trung ương;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ,
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Sở Tài chính, Cục Thuế, Kho bạc nhà nước các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Website Bộ Tài chính; Website Tổng cục Thuế;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QLCS. 480



Nguyễn Hữu Chí