BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 10/2018/TT-BTC	*Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2018*

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

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

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 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 87/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2017 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 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

Điều 1. Bổ sung khoản 6 vào Điều 3 như sau:

"6. Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này được xác định theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ tương ứng với từng khu vực, tuyến đường do Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh quy định cụ thể theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước".

Điều 2. Sửa đổi khoản 4 và bổ sung khoản 5, khoản 6 vào Điều 4 như sau:

"4. Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại Điều này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất.

5. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất ở của hộ gia đình, cá nhân sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân của từng khu vực tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

6. Tổ chức kinh tế được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 29, khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư này của thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định trừ (-) đi số tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất".

Điều 3. Bổ sung khoản 4 vào Điều 5 như sau:

"4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư này của thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định trừ (-) đi số tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất".

Điều 4. Bổ sung Điều 8a như sau:

"Điều 8a. Xác định tiền sử dụng đất khi cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật

1. Khi cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật theo quy định tại khoản 41 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì tiền sử dụng đất được xác định như sau:

a) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật do lỗi của cơ quan nhà nước thì tiền sử dụng đất khi cấp lại Giấy chứng nhận được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã cấp Giấy chứng nhận trước đây.

b) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật do lỗi của người sử dụng đất thì tiền sử dụng đất khi cấp lại Giấy chứng nhận được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc thu, nộp và hoàn trả nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất

a) Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp tiền sử dụng đất khi được cấp Giấy chứng nhận trước đây hoặc số tiền đã nộp nhỏ hơn số tiền sử dụng đất được xác định lại thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu.

b) Trường hợp số tiền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã nộp trước đây lớn hơn số tiền sử dụng đất phải nộp khi xác định lại thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền đã nộp thừa theo quy định.

c) Việc thu, nộp và hoàn trả nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất được thực hiện theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất, ngân sách nhà nước, thuế và pháp luật khác có liên quan".

Điều 5. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

"Điều 8. Xác định tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

Việc xác định tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được thực hiện theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn như sau:

1. Giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất khi xác định tiền sử dụng đất quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; bao gồm:

a) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

b) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình.

c) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền.

2. Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP".

Điều 6. Bổ sung Điều 10a như sau:

"Điều 10a. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm do đo đạc lại so với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

1. Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích tăng thêm theo quy định tại khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP mà hộ gia đình, cá nhân đã có Giấy chứng nhận thì nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã cấp Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích tăng thêm theo quy định tại khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP mà hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tăng thêm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất tăng thêm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền".

Điều 7. Bổ sung Điều 11a như sau:

"Điều 11a. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 7 năm 2014, thuộc đối tượng nộp truy thu tiền sử dụng đất thì thời hạn nộp số tiền sử dụng đất truy thu theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP".

Điều 8. Sửa đổi khoản 1, khoản 2 và bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 16 như sau:

"1. Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư:

a) Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất đã có giá đất tính thu tiền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật thì số tiền miễn, giảm được xác định theo giá đất tính thu tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

b) Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất chưa có giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật:

- Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì số tiền miễn được xác định theo giá đất tại bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

- Đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất thì số tiền giảm được xác định sau khi có giá đất tính thu tiền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

2. Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì số tiền miễn, giảm xác định theo

giá đất tại bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

3. Cơ quan thuế ghi số tiền sử dụng đất được miễn, giảm cụ thể (được xác định theo Khoản 1, Khoản 2 Điều này) vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất; đồng thời tại Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất ghi rõ nội dung: "Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại Quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng".

4. Trường hợp người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi) thì số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm người sử dụng đất có văn bản đề nghị được nộp tiền sử dụng đất. Người sử dụng đất có quyền về đất đai như đối với trường hợp không miễn tiền sử dụng đất".

Điều 9. Bổ sung khoản 7, khoản 8 vào Điều 17 như sau:

"7. Đối với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà chưa thanh toán nợ thì xử lý như sau:

a) Trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 thì trong thời hạn tối đa là 5 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011, người sử dụng đất được thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

b) Trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được áp dụng quy định về thanh toán nợ tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP. Người sử dụng đất được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm kể từ ngày ghi nợ; sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

8. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, b và đ khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Trường hợp chưa được được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì tiền sử dụng đất đã tạm nộp (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Phần diện tích còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế (trường hợp được giao đất thực tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì giá đất

tính thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2005) và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất không có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Khoản chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật từng thời kỳ".

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 3 năm 2018.

2. Các trường hợp phát sinh phải thực hiện nghĩa vụ tài chính từ thời điểm Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP có hiệu lực đến thời điểm Thông tư này có hiệu lực được áp dụng xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

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./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước, Quốc hội;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- HĐND, UBND, Sở TC, Cục Thuế, KBNN các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra VB QPPL (Bộ Tư pháp);
- Cổng thông tin điện tử: Chính phủ, Bộ Tài chính, Cục Quản lý công sản;
- Các đơn vị thuộc Bộ;
- Lưu: VT, QLCS. (470)

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Huỳnh Quang Hải