BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do – Hạnh phúc

VĂN PHÒNG UBND TỈNH
ĐẾN Số: 3289
Ngày: 2/10/17
Chuyển: Hạt kỹ quả

Số: 89/2017/TT-BTC

Hà Nội, ngày 23 tháng 8 năm 2017

THÔNG TƯ

Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao

Căn cứ Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao;

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 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 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 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn một số nội dung cụ thể về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và xử lý chuyển tiếp tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao (sau đây gọi là Nghị định số 35/2017/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Ban quản lý Khu kinh tế, Ban quản lý Khu công nghệ cao.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1
THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC TRONG KHU KINH TẾ

Điều 3. Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không thông qua đấu giá

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm

a) Đơn giá thuê đất được xác định bằng mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP. Trong đó:

- Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất từ 0,5% đến 3% do Sở Tài chính nơi đặt Khu kinh tế chủ trì phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế và các cơ quan liên quan xác định theo từng vị trí đất, khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất; trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

- Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất do Sở Tài chính nơi đặt Khu kinh tế chủ trì phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế và các cơ quan liên quan xác định theo từng vị trí đất, khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

Trường hợp tại một số vị trí đất thực hiện dự án trong cùng một khu vực, tuyến đường có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) khác với mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất cao hơn hoặc thấp hơn mức bình quân chung để tính thu tiền thuê đất đối với các trường hợp này và quy định cụ thể trong Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho Khu kinh tế. Thời điểm khảo sát để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện từ ngày 01 tháng 10 hàng năm. Các chi phí liên quan đến việc khảo sát giá đất và tổ chức thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền thuê đất (bao gồm cả

chi phí thuê tổ chức tư vấn trong trường hợp cần thiết) được chi từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn khảo sát, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

b) Tiền thuê đất phải nộp được xác định bằng (=) đơn giá thuê đất nhân (x) diện tích phải nộp tiền thuê đất.

Trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm d khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP hoặc có các khoản được trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo phương thức quy đổi ra thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất. Trong đó:

- Các khoản được trừ vào tiền thuê đất phải nộp bao gồm: số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng (sau đây gọi chung là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng) mà người thuê đất phải hoàn trả hoặc tự nguyện ứng trước.

- Thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất là thời điểm 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 do có các khoản được trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật. Trong thời gian được miễn tiền thuê đất và được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất 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 do có các khoản được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhỏ hơn thời gian của chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 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.

- 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 tiền thuê đất do có các khoản được trừ vào tiền thuê đất phải nộp mà thời gian thực tế phải nộp tiền thuê đất còn lại của thời hạn thuê đất nhỏ hơn 05 năm và người được cho thuê đất có nguyện vọng được nộp trước tiền thuê đất cho thời gian này thì Ban quản lý Khu kinh tế 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.

c) Đơn giá thuê đất được ổn định 5 năm tính từ thời điểm Ban Quản lý Khu kinh tế hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho thuê đất. Hết thời gian ổn định, Ban Quản lý Khu kinh tế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất áp dụng cho thời gian tiếp theo theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh bằng (-) giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

a) Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên thì giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của Chính phủ về giá đất.

Trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm d khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP; căn cứ quyết định của Ban quản lý Khu kinh tế về thời gian được miễn tiền thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất theo thời gian phải nộp tiền thuê đất và chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định của Chính phủ về giá đất.

Thời gian phải nộp tiền thuê đất bằng (=) Thời hạn thuê đất trừ (-) Thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm d khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

b) Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng thì Ban quản lý Khu kinh tế xác định giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và thời hạn thuê đất; cụ thể như sau:

- Trường hợp thời hạn thuê đất bằng thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất thì đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian bằng giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất.

- Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất thì đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo công thức sau:

$$\text{Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

- Trường hợp được miễn tiền thuê đất thì đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo công thức sau:

$$\text{Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{Thời gian phải nộp tiền thuê đất}$$

Trong đó: Thời gian phải nộp tiền thuê đất bằng (=) thời hạn thuê đất trừ (-) thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm d khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

c) Việc xác định số tiền thuê đất phải nộp như sau:

- Trường hợp không được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì số tiền thuê đất phải nộp bằng (=) đơn giá thuê đất nhân (x) diện tích tính thu tiền thuê đất.

- Trường hợp được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì số tiền thuê đất phải nộp bằng (=) đơn giá thuê đất nhân (x) diện tích tính thu tiền thuê đất trừ (-) số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ theo quy định của pháp luật.

3. Việc xác định tiền sử dụng đất đối với trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục dích sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Khu kinh tế để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy hoạch; được giao đất ở, công nhận đất ở, cho phép chuyển mục dích sử dụng đất sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trong Khu kinh tế thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục dích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định thì việc xử lý số tiền nhận chuyển nhượng được thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và các văn bản hướng dẫn thi hành.

5. Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất. Đối với trường hợp thuê đất mà diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện

tích trong quyết định cho thuê đất thì diện tích đất cho thuê được xác định theo diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất.

Điều 4. Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi thuê đất thông qua đấu giá

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

a) 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 Ban quản lý Khu kinh tế xác định và phê duyệt sau khi có ý kiến thống nhất của Sở Tài chính trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

b) 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 được xác định theo công thức sau:

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

c) Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm. Hết thời gian ổn định, Ban Quản lý Khu kinh tế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất áp dụng cho thời gian tiếp theo theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh bằng (=) Giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) Hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) Mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của chu kỳ ổn định trước đó.

2. Đối với trường hợp thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

3. Hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này là hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi thì căn cứ tình hình thực tế, Sở Tài chính phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế 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.

Điều 5. Xác định, thu nộp tiền thuê đất có mặt nước

1. Căn cứ quy định tại điểm b, điểm c khoản 6 Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP, Sở Tài chính phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế và các cơ quan có liên quan xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành mức thu đối với phần diện tích đất có mặt nước; trong đó:

a) Đối với trường hợp thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn; phần diện tích đất có mặt nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất có mặt nước sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

b) Đối với trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại điểm a khoản này, đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định không thấp hơn 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

2. Trường hợp do biến động thường xuyên của mức nước mà không thể xác định được chính xác phần diện tích đất, phần diện tích mặt nước tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê thì phần diện tích mặt nước được xác định theo mức bình quân trong năm làm cơ sở tính tiền thuê đối với phần diện tích này.

Điều 6. Xác định tiền thuê mặt nước

1. Căn cứ khung giá thuê mặt nước quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP, Ban quản lý Khu kinh tế phối hợp với Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê mặt nước của từng dự án cụ thể (trừ các dự án thuộc khoản 3 Điều này); trong đó:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP là mặt nước sử dụng cho dự án hoạt động cố định tại một địa điểm nhất định; xác định rõ địa điểm, tọa độ cố định mặt nước cho thuê trong suốt thời gian thực hiện dự án.

b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP là mặt nước cho thuê không xác định rõ được địa điểm, không xác định rõ giới hạn trong phạm vi tọa độ nhất định để cho thuê và dự án hoạt động không cố định tại một địa điểm mặt nước nhất định.

c) Diện tích mặt nước để tính tiền thuê mặt nước là diện tích được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê theo quy định của pháp luật.

d) Thời điểm tính tiền thuê mặt nước là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê theo quy định của pháp luật.

2. Số tiền thuê mặt nước phải nộp được xác định như sau:

a) Trường hợp thuê mặt nước trả tiền hàng năm thì số tiền thuê mặt nước bằng (=) diện tích mặt nước thuê nhân (x) đơn giá thuê mặt nước.

b) Trường hợp thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê mặt nước bằng (=) diện tích mặt nước thuê nhân (x) thời gian thuê nhân (x) đơn giá thuê mặt nước.

3. Đối với dự án thăm dò, khai thác dầu khí trong Khu kinh tế (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê mặt nước (mặt biển) đối với hoạt động thăm dò, khai thác dầu khí.

Điều 7. Tổ chức quản lý, thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng phải hoàn trả

1. Ban quản lý Khu kinh tế xác định và thông báo số tiền phải nộp đến người sử dụng đất theo mẫu Thông báo kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính; đồng thời gửi Thông báo đến:

a) Văn phòng đăng ký đất đai để phối hợp, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Cơ quan thuế để theo dõi, đôn đốc, xác định số tiền phạt chậm nộp, áp dụng biện pháp cưỡng chế thu nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Thời gian nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước và số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng phải hoàn trả thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 11 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

Trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trả tiền hàng năm mà năm đầu tiên, năm kết thúc không đủ 12 tháng thì tiền thuê năm đầu và năm kết thúc tính theo số tháng thuê. Trường hợp thời gian của tháng thuê đầu tiên hoặc tháng thuê kết thúc không đủ số ngày của một (01) tháng thì:

- Nếu số ngày thuê từ 15 ngày trở lên đến đủ tháng (>= 15 ngày) thì tính tròn 01 tháng.

- Nếu số ngày thuê dưới 15 ngày (< 15 ngày) thì không tính tiền thuê.

3. Kho bạc nhà nước hoặc đơn vị được Kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước, số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng phải hoàn trả khi có phát sinh thu thì chuyển chứng từ thu cho Ban quản lý Khu kinh tế, cơ quan thuế để thực hiện quản lý, theo dõi, đối chiếu, đôn đốc thu nộp theo quy định.

Cơ quan tài chính, Kho bạc nhà nước, cơ quan thuế các cấp có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn Ban quản lý Khu kinh tế thực hiện xác định, thông báo các khoản thu từ đất được kịp thời và đầy đủ.

Điều 8. Nguyên tắc áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Dự án đầu tư có sử dụng đất được xét miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước là dự án được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật.

2. Dự án đầu tư được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước gắn với việc cho thuê đất mới áp dụng trong trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê lần đầu trên diện tích đất thực hiện dự án hoặc được gia hạn thuê khi hết thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân được Ban quản lý Khu kinh tế cho thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm; cụ thể như sau:

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

b) Trường hợp khi nộp hồ sơ xin miễn, giảm đã hết thời gian được miễn, giảm theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP thì không được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước; nếu đang trong thời gian được miễn, giảm thì chỉ được miễn, giảm cho thời gian ưu đãi còn lại tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước.

4. Dự án đang hoạt động và đang nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm trước ngày Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành không thuộc đối tượng được miễn, giảm; nếu thuộc đối tượng được miễn, giảm theo Nghị định số 35/2017/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, thuê mặt nước. 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).

5. Dự án đang hoạt động và đang trong thời gian được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thấp hơn mức ưu đãi quy định tại khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP thì được điều chỉnh và áp dụng mức ưu đãi quy định tại Nghị định này cho thời gian thuê đất còn lại. Thời hạn miễn, giảm tiền thuê đất còn lại tính theo thời gian quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP trừ (-) đi thời gian đã được miễn, giảm theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. 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).

6. Dự án đang hoạt động quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này là dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư) và đang trong thời hạn thuê đất theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với một số trường hợp

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong Khu kinh tế thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP; Ban Quản lý Khu kinh tế xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và ghi vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

2. Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản

a) Căn cứ hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất do người thuê đất nộp theo quy định tại điểm a khoản 11 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP, Ban quản lý Khu kinh tế phối hợp với các cơ quan khác có liên quan (nếu cần) xác định thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án đầu tư nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

Trường hợp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền đã cấp lần đầu theo quy định của pháp luật có ghi thời gian xây dựng cơ bản (tiến độ thực hiện dự án) thì Ban quản lý Khu kinh tế căn cứ vào các giấy tờ này ban hành quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

b) Trường hợp người thuê đất đề nghị không miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì thời gian miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư tính từ thời điểm có quyết định cho thuê đất. Trường hợp chậm nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu có) tính từ thời điểm Ban quản lý Khu kinh tế nhận đủ hồ sơ theo quy định và không được miễn tiền thuê đất trong thời gian chậm nộp hồ sơ.

c) Việc miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc thuê đất mới, chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất; không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh.

3. Số tiền thuê đất được miễn, giảm quy định tại khoản 6 Điều 8 Nghị định 35/2017/NĐ-CP được xác định theo quy định của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và ghi vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 77/2014/TT-BTC.

Mục 2
THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC TRONG KHU CÔNG NGHỆ CAO

Điều 10. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm

Căn cứ mức tỷ lệ (%), hệ số điều chỉnh giá đất, Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP; Ban quản lý Khu công nghệ cao xác định tiền thuê đất, điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 3 Thông tư này.

Riêng đối với Khu công nghệ cao thuộc trung ương quản lý đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì mức tỷ lệ (%), hệ số điều chỉnh giá đất do Ban quản lý Khu công nghệ cao ban hành sau khi có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi đặt Khu công nghệ cao và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm. Trong đó:

- Mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất từ 0,5% đến 3% được quy định cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường, tương ứng với từng lĩnh vực đầu tư và phải công bố công khai hàng năm trong quá trình triển khai thực hiện.

- Hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành hàng năm theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất nhưng tối thiểu không thấp hơn 1,0 và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

a) Việc xác định tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không bao gồm đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ; kinh doanh nhà ở thương mại, văn phòng cho thuê) được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP và hướng dẫn tại khoản 2 Điều 3 Thông tư này.

b) Việc xác định tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ; kinh doanh nhà ở thương mại, văn phòng cho thuê trong Khu công nghệ cao cụ thể như sau:

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên thì giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất được xác định quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP và khoản 2 Điều 3 Thông tư này đối với Khu công nghệ cao thuộc địa phương quản lý.

Đối với Khu công nghệ cao thuộc trung ương quản lý, Ban quản lý Khu công nghệ cao căn cứ quy định của Chính phủ về giá đất để lập phương án giá đất tương ứng với thời hạn phải nộp tiền thuê đất (sau khi trừ đi thời gian được miễn

tiền thuê đất (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP), chuyển Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương nơi đặt Khu công nghệ cao tổ chức thẩm định và xin ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi xác định và thông báo số tiền thuê đất phải nộp cho người thuê đất.

- Trường diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng thì Ban quản lý Khu công nghệ cao xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP và hướng dẫn tại khoản 2 Điều 3 Thông tư này.

c) Việc xác định tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP ngày 20/6/2017 của Chính phủ quy định cơ chế, chính sách đặc thù đối với Khu công nghệ cao Hòa Lạc (sau đây gọi chung là Nghị định số 74/2017/NĐ-CP) và khoản 2 Điều 12 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

Điều 11. Tổ chức quản lý, thu nộp, miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

Việc tổ chức quản lý, thu nộp, miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP và hướng dẫn tại Điều 7, Điều 8, Điều 9 Thông tư này. Riêng đối với Khu công nghệ cao Hòa Lạc, việc thu, nộp và sử dụng tiền thuê đất, tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn trả được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP.

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp

1. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao trước ngày Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất mà đơn giá cao hơn đơn giá quy định tại Điều 4, Điều 12 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP thì được điều chỉnh lại theo Nghị định này cho thời gian còn lại của chu kỳ tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2017.

2. Đối với các trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định cho thuê đất hoặc hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì việc điều chỉnh đơn giá thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 được 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 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính.

3. Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao trước ngày Nghị định 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi

hành nhưng chưa có quyết định cho thuê đất và chưa nộp tiền thuê đất do chưa có quy định về chính sách và giá đất tính thu tiền thuê đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao mà thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 6 Điều 8 và khoản 2, khoản 3 Điều 13 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP thì thời gian miễn tiền thuê đất tính từ thời điểm nhận bàn giao đất trên thực địa và không phải hoàn trả số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại khoản 1 Điều 6, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP phân bổ cho thời gian tính từ thời điểm bàn giao đất trên thực địa đến thời điểm có quyết định cho thuê đất; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng phải hoàn trả còn lại người thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định.

Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng phải hoàn trả phân bổ cho thời gian tính từ thời điểm bàn giao đất trên thực địa đến thời điểm có quyết định cho thuê đất bằng (=) Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng phải hoàn trả theo quy định tại khoản 1 Điều 6, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP chia (:) Thời hạn thuê đất nhân (x) Thời gian tính từ thời điểm bàn giao đất trên thực địa đến thời điểm có quyết định cho thuê đất.

4. Đối với các hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; đề nghị được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước do cơ quan thuế tiếp nhận trước ngày Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì cơ quan thuế tiếp tục chủ trì thực hiện theo quy định. Đối với các hồ sơ nộp từ ngày Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì Ban quản lý Khu kinh tế, Ban quản lý Khu công nghệ cao chủ trì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

5. Đối với các trường hợp đang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành vẫn chưa thực hiện điều chỉnh thì cơ quan thuế tiếp tục chủ trì thực hiện theo quy định và chuyển hồ sơ cho Ban quản lý Khu kinh tế, Ban quản lý Khu công nghệ cao theo dõi để điều chỉnh đơn giá chu kỳ tiếp theo.

6. Đối với các trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong Khu kinh tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 nhưng đến thời điểm Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành cơ quan thuế chưa thực hiện xử lý theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP thì cơ quan thuế tiếp tục chủ trì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP.

7. Đối với các hồ sơ xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; hồ sơ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan tài chính tiếp nhận trước ngày Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì cơ quan tài chính tiếp tục xử lý theo quy định. Đối với các hồ sơ nộp từ ngày Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì Ban quản lý Khu kinh tế, Ban quản lý Khu công nghệ cao thực hiện theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06 tháng 10 năm 2017.

2. 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:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- VP TW Đảng và các Ban của Đảng;
- VP Tổng bí thư, VP Quốc hội;
- VP Chủ tịch nước, VP Chính phủ;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Ban Nội chính Trung ương;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở Tài chính, Cục thuế, KBNN các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Công báo;
- Cổng TTĐT: Chính phủ, Bộ Tài chính, Cục QLCS;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QLCS. (460)

KT.BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Huỳnh Quang Hải