

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SỞ TÀI CHÍNH-SỞ XÂY DỰNG-SỞ TƯ PHÁP
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG-CỤC THUẾ

Số: 1033 /HD-STC-STP-SXD-STNMT-CT TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2013

HƯỚNG DẪN

**Về xác định lại tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất
tại thời điểm tính tiền sử dụng đất**

Căn cứ Công văn số 1815/TTg-KTN ngày 30 tháng 10 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn số 16155/BTC-QLCS ngày 21 tháng 11 năm 2012;

Thực hiện Thông báo số 913/TB-VP ngày 22 tháng 12 năm 2013 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về nội dung kết luận và chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lê Hoàng Quân tại cuộc họp về xử lý trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ;

Liên Sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế hướng dẫn xác định lại tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền sử dụng đất như sau:

I. Trường hợp số tiền sử dụng đất phải nộp đã được xác định và Thông báo theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm xác định nhưng đến nay nhà đầu tư chưa nộp:

1. Về xác định nguyên nhân khách quan:

Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính tại điểm 2.1 khoản 2 Công văn số 16155/BTC-QLCS ngày 21 tháng 11 năm 2012 như sau: *“Khi thực hiện điểm a, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ; Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được xác định và Thông báo theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm xác định nhưng đến nay chưa nộp thì phải phạt chậm nộp theo đúng quy định. Nếu việc chậm nộp tiền sử dụng đất chủ yếu là do nguyên nhân khách quan mà tiền sử dụng đất phải nộp theo Thông báo của cấp có thẩm quyền cộng với phạt chậm nộp tiền sử dụng đất lớn hơn tiền sử dụng đất xác định theo giá đất tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất (thời điểm hiện nay) thì Ủy ban nhân dân Thành phố căn cứ vào tình hình thực tế triển khai dự án để xem xét, cho phép xác định tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất (thời điểm hiện nay)”*.

Những trường hợp được xem xét để xác định lại tiền sử dụng đất theo nội dung hướng dẫn của Bộ Tài chính trên, thì phải đủ các điều kiện như sau:

- Đơn giá bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án (đầu ra) tại thời điểm đã xác định tiền sử dụng đất trước đây cao hơn giá đang bán (theo thị trường) tại thời điểm hiện nay;

- Thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, nhà đầu tư rất khó khăn trong việc tiêu thụ sản phẩm hoặc tiêu thụ được rất ít sản phẩm;

- Nguồn vốn huy động để thực hiện dự án gặp nhiều khó khăn.

Đối với các dự án chậm nộp tiền sử dụng đất nếu thỏa mãn 03 điều kiện trên, đến nay tiền sử dụng đất phải nộp theo Thông báo của cấp có thẩm quyền cộng với lãi phạt chậm nộp tiền sử dụng đất lớn hơn tiền sử dụng đất xác định theo giá đất tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất (thời điểm hiện nay) thì được lập thủ tục xác định lại tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất (thời điểm hiện nay).

2. Thủ tục xác định lại tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm hiện nay được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà đầu tư:

- Có văn bản đề nghị được xác định và nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay, trong đó nhà đầu tư phải báo cáo, chứng minh thuộc trường hợp nêu tại điểm 1 mục I trên và cam kết, chịu trách nhiệm về tính khách quan, chính xác nội dung báo cáo của mình.

- Thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định lại giá đất nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất (thời điểm hiện nay) để so sánh tiền sử dụng đất phải nộp theo Thông báo của cấp có thẩm quyền cộng với lãi phạt chậm nộp tiền sử dụng đất với tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất và chính sách tại thời điểm hiện nay để xác định:

(i) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp theo chính sách và giá đất tại thời điểm hiện nay **lớn hơn** tiền sử dụng đất phải nộp theo Thông báo của cấp có thẩm quyền cộng với lãi phạt chậm nộp tiền sử dụng đất, thì nhà đầu tư phải nộp theo số tiền sử dụng đất đã được xác định cộng với khoản tiền phạt chậm nộp theo quy định;

(ii) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp theo chính sách và giá đất tại thời điểm hiện nay **nhỏ hơn** tiền sử dụng đất phải nộp theo Thông báo của cấp có thẩm quyền cộng với lãi phạt chậm nộp tiền sử dụng đất, thì nhà đầu tư được nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm hiện nay;

- Chi phí thuê đơn vị tư vấn sẽ do nhà đầu tư chi trả và không được khấu trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp (Việc xác định lại tiền sử dụng đất nêu trên là nhằm tháo gỡ khó khăn cho nhà đầu tư và trước đây nhà đầu tư đã được khấu trừ rồi);

- Có Văn bản đề nghị, chứng thư thẩm định giá và các hồ sơ liên quan nhà đầu tư gửi về Sở Tài chính đề Sở chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

b) Đối với các Sở, ngành:

Sau khi nhận được văn bản đề nghị, chứng thư thẩm định giá và các hồ sơ liên quan do nhà đầu tư gửi đến, Sở Tài chính sẽ tổ chức nghiên cứu, thẩm định sơ bộ và chuẩn bị hồ sơ để tổ chức họp với các đơn vị: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Cục Thuế và các đơn vị có liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

3. Sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, Cục Thuế hoặc Sở Tài chính (theo phân công của Ủy ban nhân dân thành phố) chịu trách nhiệm thông báo ngay cho nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất theo quy định; nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền, quá thời hạn này thì nhà đầu tư phải chịu phạt chậm nộp theo quy định.

II. Đối với trường hợp chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất:

Đối với các dự án có quá trình thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng kéo dài đã thực hiện bàn giao đất thực tế cho từng giai đoạn của dự án; các dự án đã có quyết định giao đất trước đây nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và người sử dụng đất chưa nộp hoặc mới tạm nộp tiền sử dụng đất; nếu xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo giá thị trường tại từng thời điểm bàn giao đất thực tế hoặc thời điểm có quyết định giao đất, đồng thời nộp thêm khoản tiền chậm nộp tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế hoặc thời điểm có quyết định giao đất đến thời điểm hiện nay có thể ước giá cho thấy cao hơn tiền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xác định tiền sử dụng đất (thời điểm hiện nay), thì thực hiện như sau:

1. **Đối với nhà đầu tư:** Có văn bản gửi Sở Tài chính đề nghị được xác định và nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay, trong đó phải báo cáo cụ thể lý do chậm làm thủ tục nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm được giao đất hoặc bàn giao thực tế và cam kết chịu trách nhiệm về tính khách quan, chính xác nội dung báo cáo; đồng thời cung cấp hai (02) bộ hồ sơ có liên quan đến việc xác định tiền sử dụng đất cho Sở Tài chính.

2. **Đối với các Sở, ngành:** Sau khi nhận được văn bản đề nghị của Nhà đầu tư, Sở Tài chính sẽ rà soát sơ bộ đề nghị của nhà đầu tư để tiến hành thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá đất nộp tiền sử dụng đất sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường theo một trong hai phương án như sau:

a) Nếu nhà đầu tư không nêu được những lý do hợp lý về việc chậm lập thủ tục kê khai nộp tiền sử dụng đất thì Sở Tài chính sẽ thuê đơn vị tư vấn có

chức năng thẩm định giá đất nộp tiền sử dụng đất sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm có quyết định giao đất hoặc bàn giao đất thực tế;

b) Nếu nhà đầu tư chứng minh được những lý do hợp lý, khách quan dẫn đến việc chậm lập thủ tục nộp tiền sử dụng đất thì Sở Tài chính sẽ thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá đất nộp tiền sử dụng đất sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại hai (02) thời điểm để so sánh như sau:

- Thẩm định theo chính sách và giá đất tại thời điểm hiện nay;

- Thẩm định tại thời điểm bàn giao đất thực tế hoặc thời điểm có quyết định giao đất, sau đó cộng với khoản tiền chậm nộp tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế hoặc thời điểm có quyết định giao đất đến thời điểm hiện nay;

Sau khi có Chứng thư kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn, Sở Tài chính sẽ xem xét, so sánh hai (02) kết quả và chuẩn bị hồ sơ (cả 02 nội dung) để tổ chức họp với các đơn vị: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Cục Thuế và các đơn vị có liên quan thẩm định; trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định theo một trong hai trường hợp như sau:

(i) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp theo chính sách và giá đất tại thời điểm hiện nay **lớn hơn** giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm bàn giao đất thực tế hoặc thời điểm có quyết định giao đất, cộng thêm khoản tiền chậm nộp tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế hoặc thời điểm có quyết định giao đất đến thời điểm hiện nay, thì nhà đầu tư được nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế (hoặc thời điểm có quyết định) cộng với lãi chậm nộp;

(ii) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp theo chính sách và giá đất tại thời điểm hiện nay **nhỏ hơn** giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm bàn giao đất thực tế hoặc thời điểm có quyết định giao đất, cộng thêm khoản tiền chậm nộp tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế hoặc thời điểm có quyết định giao đất đến thời điểm hiện nay, thì nhà đầu tư được nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm hiện nay.

3. Sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, Cục Thuế hoặc Sở Tài chính (theo phân công của Ủy ban nhân dân thành phố) chịu trách nhiệm thông báo ngay cho nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất theo quy định; nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền, quá thời hạn này thì nhà đầu tư phải chịu phạt chậm nộp theo quy định.

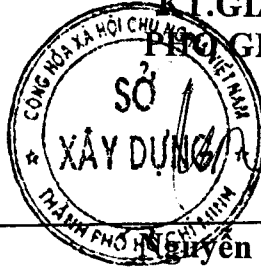
4. **Chi phí thuê đơn vị tư vấn:** Chi phí thuê đơn vị tư vấn được Nhà nước chi trả bằng hình thức khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp.

III. Việc xác định lại tiền sử dụng đất nêu tại mục I, mục II trên chỉ thực hiện một lần, không xác định lại với bất cứ lý do gì. Nếu chủ đầu tư có tình không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất mà không được cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền cho phép, thì Cục Thuế có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố xử lý theo quy định.

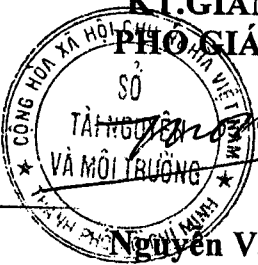
Trên đây là hướng dẫn của Liên Sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế hướng dẫn xác định lại tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 913/TB-VP ngày 22 tháng 12 năm 2013 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố. Hướng dẫn này được công bố công khai trên website của Sở Tài chính theo địa chỉ: www.tevg.hochiminhcity.gov.vn/.

SỞ XÂY DỰNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



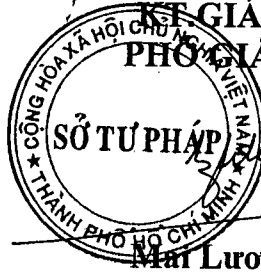
Nguyễn Văn Danh

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Hồng

SỞ TƯ PHÁP
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Mai Lương Khôi

CỤC THUẾ THÀNH PHỐ
KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Đình Cử

Nơi nhận:

- Bộ Tài chính "để b/c";
- UNBDTP "để b/c";
- Sở KH&ĐT; Sở QHKT;
- Ban QL khu Nam;
- UBND quận - huyện;
- Hiệp hội Bất động sản;
- Ban Giám đốc 05 Sở;
- Lưu: VT (05 Sở), BVG (50b).

SỞ TÀI CHÍNH
KT. GIÁM ĐỐC



Đào Thị Hương Lan