

BỘ TÀI CHÍNH

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 207/2014/TT-BTC

Hà Nội, ngày 26 tháng 12 năm 2014

THÔNG TƯ

Quy định về xác định tiền thuê đất đối với công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản

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

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;

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 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 11 tháng 5 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về Chương trình, kế hoạch của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 30-NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 12 tháng 3 năm 2014 về tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty nông, lâm nghiệp;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư quy định về xác định tiền thuê đất đối với công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Chương I **QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định việc xác định tiền thuê đất đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các công ty nông, lâm nghiệp gồm:

a) Các công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên nông, lâm nghiệp Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ (sau đây gọi là công ty nông, lâm nghiệp) đã được chuyển đổi theo Nghị định số 170/2004/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển nông trường quốc doanh, Nghị định số 200/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển lâm trường quốc doanh, Nghị định số 25/2010/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về chuyển đổi công ty nhà nước thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên và tổ chức quản lý công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;

b) Các nông, lâm trường quốc doanh chưa thực hiện chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên nông, lâm nghiệp thuộc sở hữu nhà nước nhưng được thực hiện sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Đơn giá thuê đất

1. Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất là 0,5%;

b) Giá đất tính thu tiền thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản bằng (=) Giá đất theo mục đích sử dụng tương ứng tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định nhân (x) với Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất.

Trường hợp diện tích đất thuê thuộc nhiều địa bàn, khu vực, vị trí có giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất khác nhau thì giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo mức giá bình quân gia quyền cho toàn bộ diện tích đất thuê.

2. Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản bằng (=) Giá đất theo mục đích sử dụng tương ứng của thời hạn thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất.

Trường hợp diện tích đất thuê thuộc nhiều địa bàn, khu vực, vị trí có giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất khác nhau thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo mức giá bình quân gia quyền cho toàn bộ diện tích đất thuê.

Trường hợp thời hạn thuê đất khác với thời hạn quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

3. Xác định đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

a) Đối với phần diện tích không có mặt nước, việc xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này;

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê bằng 50% đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề, có cùng mục đích sử dụng.

Điều 4. Diện tích phải nộp tiền thuê đất

Diện tích phải nộp tiền thuê đất là diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản được ghi trong quyết định cho thuê đất hoặc hợp đồng thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sau khi công ty nông, lâm nghiệp đã thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp (sau đây gọi là Nghị định số 118/2014/NĐ-CP) mà chưa có quyết định cho thuê đất hoặc hợp đồng thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì diện tích phải nộp tiền thuê đất là diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong phương án sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Điều 5. Nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

1. Đơn giá thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản được ổn định 05 năm tính từ thời điểm phải chuyển sang thuê đất.

2. Hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất, căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định lại đơn giá thuê đất và thông báo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm của chu kỳ ổn định tiếp theo cho tổ chức thuê đất.

3. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất thì đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 6. Trình tự xác định và thu nộp tiền thuê đất

Trình tự xác định và thu nộp tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 7. Miễn, giảm tiền thuê đất

1. Nguyên tắc, mức, hồ sơ, trình tự, thủ tục và thẩm quyền miễn, giảm tiền thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản được thực hiện theo quy định tại Điều 18, Điều 19, Điều 20, Điều 21 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 và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định này.

2. Việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với các dự án nông nghiệp đặc biệt ưu đãi đầu tư, dự án nông nghiệp ưu đãi đầu tư, dự án nông nghiệp khuyến khích đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ về chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan tài chính, thuế, kho bạc nhà nước, tài nguyên và môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan ở địa phương thực hiện việc xác định và thu nộp tiền thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư này và pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép các đối tượng khác không phải là các công ty nông, lâm nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư này, đang được Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản đến thời điểm phải xác định lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo được áp dụng việc tính thu tiền thuê đất theo quy định tại Thông tư này.

3. Đối với các trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đã ký Hợp đồng thuê đất và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất, trường hợp đang trong thời gian hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất khi hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thời gian được hưởng ưu đãi thì được áp dụng đơn giá thuê đất theo quy định tại Thông tư này. Trường hợp đơn giá thuê đất trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá quy định tại Thông tư này thì được thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Thông tư này nếu

người thuê đất có đề nghị bằng văn bản. Cơ quan thuế chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan để xác định lại đơn giá thuê đất đối với trường hợp nêu trên; thời điểm xác định lại và bắt đầu ổn định đơn giá thuê đất được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

4. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà thời điểm phải điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2015 nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì được thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Thông tư này cho thời gian thuê đất còn lại. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì thực hiện điều chỉnh theo chính sách, pháp luật từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015.
2. Bãi bỏ Thông tư số 216/2012/TT-BTC ngày 10 tháng 12 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn xác định tiền thuê đất đối với đất trồng cây cao su.
3. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để được xem xét, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Hữu Chí