

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP. HỒ CHÍ MINH

Số: 4021/CT-KTTĐ

V/v Xác định đơn giá thuê đất
của Công ty CP
tại khu đất số 90 Pasteur,
phường Bến Nghé, Quận 1

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 11 năm 2014

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	
Số: 32907	
ĐẾN Ngày: 27-11-2014	
Chuyển:	

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Chi cục Thuế Quận 1;
- Công ty CP

Căn cứ Giấy đề nghị không số ngày 29/10/2014 của Công ty CP (về việc làm hợp đồng xác định giá thuê đất chu kỳ ổn định 5 năm tại số 90 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1.

Thực hiện Công văn số 3406/UBND-ĐTMT ngày 15/7/2014 về điều chuyển nhiệm vụ xác định đơn giá thuê đất kể từ ngày 01/7/2014 trở về sau; Công văn số 4539/UBND-ĐTMT ngày 09/9/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về nhiệm vụ xác định giá đất, điều chuyển nhiệm vụ xác định giá đất khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành.

Về vấn đề này, Cục Thuế thành phố có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“Điều 11. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Cục trưởng Cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Chi cục trưởng Chi cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.”

Căn cứ Khoản 6, Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“6. Trách nhiệm xác định đơn giá thuê đất

a) Cơ quan thuế theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thực hiện xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 4 Điều này.”

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 7 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn đối với trường hợp cho thuê đất mới:

“ Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất của chu kỳ ổn định đầu tiên để thông báo bằng văn bản cho người thuê đất và chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm căn cứ ghi vào hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.”

Căn cứ khoản 1, Điều 17, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“1. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành được hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này thì được tiếp tục sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm 2014 theo quy định tại Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính và được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014 để xác định đơn giá thuê đất.”

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 2110/HĐ-TNMT-ĐKKTĐ ngày 19/3/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường với Công ty CP và hồ sơ đính kèm thì vị trí khu đất là mặt tiền đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng Văn phòng.

Đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định 5 năm lần đầu từ ngày 13/02/2008 đến ngày 12/02/2013 là 345.600 đồng/m² /năm, hết thời hạn thì được xác định lại theo quy định. Như vậy, việc xác định đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định 5 năm lần thứ 2 đối với khu đất này thuộc thẩm quyền của Cục trưởng Cục Thuế.

Căn cứ các quy định nêu trên, thì đơn giá thuê đất của khu đất nêu trên được xác định như sau:

Mục đích sử dụng đất: Văn phòng làm việc.

Vị trí khu đất: mặt tiền đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1.

- **Đơn giá ổn định 5 năm lần đầu:** từ ngày 13/02/2008 đến ngày 12/02/2013 là 345.600 đồng/m² /năm (do Sở Tài chính xác định bằng Công văn số 1799/STC-BVG ngày 22/02/2008 được ghi nhận trong Hợp đồng thuê đất).

- **Đơn giá ổn định 5 năm lần thứ hai:** từ ngày 13/02/2013 đến ngày 12/02/2018:

Áp dụng Quyết định số 14/2012/QĐ-UBND ngày 16/4/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về đơn giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Cụ thể:

Quận 1 là khu vực 1, đơn giá thuê đất theo mục đích văn phòng làm việc bằng 2,5% giá đất; Giá đất ở mặt tiền đường Pasteur là 46.600.000 đồng/m², giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tính bằng 60% giá đất ở = 46.600.000 x 60% = 27.960.000 đồng/m² (quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của UBND thành phố).

Hệ số điều chỉnh giá đất 02 lần để xác định đơn giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường: $27.960.000 \text{ đồng/m}^2 \times 02 \text{ lần} = 55.920.000 \text{ đồng/m}^2$.

Đơn giá thuê đất là: $55.920.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2,5\% = 1.398.000 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.
(Một triệu, ba trăm chín mươi tám ngàn đồng trên một mét vuông một năm).

Đơn giá cho thuê đất trả tiền hàng năm nêu trên được giữ ổn định trong thời hạn 05 (năm) năm kể từ ngày 13/02/2013. Trong thời gian thuê đất, nếu có quy định điều chỉnh về giá thuê đất thì Công ty CP phải chấp hành theo đúng quy định.

Trên đây là ý kiến của Cục Thuế thành phố về đơn giá thuê đất của Công ty CP (đối với khu đất số 90 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1 để các đơn vị liên quan biết, thực hiện và thông báo thu theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP "để báo cáo";
- BLĐ Cục "báo cáo";
- Lưu VT, P.KTTĐ.

55.12.12

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Lê Thị Tam