

III. GIÁ THUÊ ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN VÀ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG NGOÀI HÀNG RÀO CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI (CƠ SỞ GIÁO DỤC, ĐÀO TẠO, Y TẾ ...)

1. Theo bản Quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/2/1998 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, về việc xác định đơn giá thuê đất đối với đất đô thị (Khoản 1 Điều 3) và đất không phải là đô thị (Khoản 2 Điều 3) như sau:

Đơn giá thuê đất (USD/m ² /năm)	Mức giá tối thiểu quy định		Hệ số vị trí	Hệ số kết cấu hạ tầng	Hệ số ngành nghề
	cho từng nhóm đất đô thị, đất không phải đô thị (USD/m ² /năm)	x			

Các hệ số được áp dụng như sau:

- Hệ số vị trí được quy định 4 mức (1 hoặc 2; 2,5; 3) khác nhau tùy theo vị trí của lô đất;
- Hệ số kết cấu hạ tầng được quy định 4 mức (1 hoặc 1,4; 1,7; 2) đối với đất đô thị và 3 mức (1 hoặc 1,5; 2) đối với đất không phải đô thị, tùy thuộc vào điều kiện cơ sở hạ tầng của lô đất được thuê;
- Hệ số ngành nghề được quy định với 3 mức (1 hoặc 1,5; 2) đối với đất đô thị và một mức là 1 đối với đất không phải đô thị tùy thuộc vào các ngành sản xuất, kinh doanh của dự án.

2. Việc xác định đơn giá thuê đất đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho công nhân, trường học, bệnh viện và công trình hạ tầng khác ngoài hàng rào các khu công nghiệp và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thuê đất với mức giá thấp nhất là mức giá tối thiểu quy định cho từng nhóm

đô thị đối với đất đô thị quy định tại tiết 1.1 Khoản 1; từng loại xã đối với đất không phải đô thị quy định tại tiết 2.1, 2.2 Khoản 2 Điều 3 bản Quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/2/1998 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, không tính các hệ số (hệ số vị trí, hệ số kết cấu hạ tầng và hệ số ngành nghề).

3. **Thẩm quyền xác định giá thuê đất** theo quy định tại điểm 2 Mục này do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định theo đề nghị của Sở Tài chính - Vật giá.

Căn cứ vào mức giá được quyết định này, Sở Địa chính ghi vào hợp đồng cho thuê đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 11/CP ngày 24/1/1995 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài thuê đất tại Việt Nam.

Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 1999.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để xem xét, giải quyết./

KT. Bộ trưởng Bộ Tài chính
Thư trưởng

LÊ THỊ BĂNG TÂM

THÔNG TƯ số 82/1999/TT-BTC ngày 30/6/1999 hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).

Căn cứ Luật Thuế giá trị gia tăng số 02/1997/QH9 ngày 10/5/1997; Nghị định số 28/1998/NĐ-CP

09662006

ngày 11/5/1998 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 102/1998/NĐ-CP ngày 21/12/1998 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 28/1998/NĐ-CP ngày 11/5/1998 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng;

Căn cứ Nghị định số 87/CP ngày 05/8/1997 của Chính phủ ban hành Quy chế Quản lý và sử dụng nguồn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

Bộ Tài chính hướng dẫn về việc thực hiện thuế giá trị gia tăng đối với các chương trình, dự án sử dụng nguồn vốn ODA như sau:

1. Đối với chương trình, dự án sử dụng vốn ODA được ngân sách nhà nước đầu tư toàn bộ hay hỗ trợ một phần vốn đối ứng:

Chủ chương trình, dự án khi lập dự toán phải tính đủ thuế giá trị gia tăng phát sinh trong quá trình đầu tư, hình thành chương trình, dự án để ngân sách nhà nước cấp vốn đối ứng cho dự án, bao gồm: thuế giá trị gia tăng đối với hàng hóa, dịch vụ nhập khẩu thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng (trừ hàng hóa nhập khẩu là đối tượng không thuộc diện chịu thuế giá trị gia tăng nêu dưới đây) và thuế giá trị gia tăng đối với hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng mua tại thị trường Việt Nam. Khi thanh toán, chủ chương trình, dự án sử dụng nguồn vốn đối ứng từ ngân sách nhà nước để trả thuế giá trị gia tăng.

Hàng hóa, vật tư, máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải nhập khẩu bằng nguồn vốn ODA không hoàn lại sử dụng vào việc đầu tư, hình thành các chương trình, dự án là đối tượng không thuộc diện chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định tại khoản 20, Điều 4 của Luật Thuế giá trị gia tăng. Đối với các chương trình, dự án vừa sử dụng vốn ODA không hoàn lại, vừa sử dụng vốn ODA vay ưu đãi dưới dạng ngân sách nhà nước đầu tư toàn bộ hoặc hỗ trợ một phần vốn đối ứng, nếu tỷ lệ vốn ODA không hoàn lại chiếm trên

50% tổng số vốn đầu tư của dự án thì hàng hóa nhập khẩu để đầu tư, hình thành dự án này là đối tượng không thuộc diện chịu thuế giá trị gia tăng.

Hàng hóa nhập khẩu bằng nguồn vốn ODA vay ưu đãi là máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải chuyên dùng trong nước chưa sản xuất được do chủ đầu tư trực tiếp nhập khẩu, sử dụng vào việc đầu tư, hình thành chương trình, dự án là đối tượng không thuộc diện chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định tại khoản 4, Điều 4 của Luật Thuế giá trị gia tăng.

Cơ quan hải quan căn cứ hồ sơ nhập khẩu hàng hóa của chủ chương trình, dự án và danh mục máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải chuyên dùng trong nước đã sản xuất được ban hành kèm theo Quyết định số 214/1999/QĐ-BKH ngày 26/4/1999 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện không thu thuế giá trị gia tăng đối với các máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải chuyên dùng nhập khẩu nói trên.

Ngân sách nhà nước đảm bảo cấp vốn đối ứng để chủ chương trình, dự án nộp thuế giá trị gia tăng hoặc thực hiện ghi thu, ghi chi qua ngân sách nhà nước theo hướng dẫn tại Thông tư số 06/1998/TTLT-BKH-BTC ngày 14/8/1998 của liên Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài chính.

2. Đối với chương trình, dự án sử dụng vốn ODA theo cơ chế vay lại từ ngân sách nhà nước:

Chủ chương trình, dự án tự lo vốn để nộp thuế giá trị gia tăng phát sinh trong quá trình đầu tư, hình thành chương trình, dự án, bao gồm: thuế giá trị gia tăng đối với hàng hóa, dịch vụ nhập khẩu thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng (trừ hàng hóa nhập khẩu là đối tượng không thuộc diện chịu thuế giá trị gia tăng nêu dưới đây) và thuế giá trị gia tăng đối với hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng mua tại thị trường Việt Nam.

Hàng hóa nhập khẩu bằng nguồn vốn ODA không hoàn lại và máy móc, thiết bị, phương tiện

vận tải chuyên dùng trong nước chưa sản xuất được, sử dụng để đầu tư, hình thành chương trình, dự án, là đối tượng không thuộc diện chịu thuế giá trị gia tăng. Chủ chương trình, dự án gửi hồ sơ như hướng dẫn đối với chương trình, dự án nêu tại điểm 1 Thông tư này để cơ quan hải quan nơi chủ chương trình, dự án nhập khẩu hàng hóa thực hiện không thu thuế giá trị gia tăng đối với hàng hóa nhập khẩu nói trên.

3. Thuế giá trị gia tăng đối với các tổ chức, cá nhân (nhà thầu) cung cấp hàng hóa, dịch vụ cho chương trình, dự án sử dụng vốn ODA:

3.1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài (nhà thầu nước ngoài) ký hợp đồng với chủ chương trình, dự án để cung cấp hàng hóa, dịch vụ cho chương trình, dự án sử dụng vốn ODA nộp thuế giá trị gia tăng theo quy định tại Thông tư số 169/1998/TT-BTC ngày 22/12/1998 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ thuế áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động kinh doanh tại Việt Nam không thuộc các hình thức đầu tư theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải do các nhà thầu nước ngoài nhập khẩu theo hình thức tạm nhập tái xuất để phục vụ thi công công trình của các chương trình, dự án sử dụng vốn ODA là đối tượng không thuộc diện chịu thuế giá trị gia tăng. Cơ quan hải quan thực hiện không thu thuế giá trị gia tăng đối với máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải do các nhà thầu tạm nhập khẩu để phục vụ thi công. Các thiết bị kể trên phải tái xuất khi hoàn thành công trình, nếu nhượng bán tại thị trường Việt Nam phải được Bộ Thương mại chấp thuận và chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng.

3.2. Tổ chức, cá nhân Việt Nam (nhà thầu Việt Nam) ký hợp đồng với chủ chương trình, dự án để cung cấp hàng hóa, dịch vụ cho chương trình, dự án sử dụng vốn ODA nộp thuế giá trị gia tăng theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

4. Thuế giá trị gia tăng đối với các hợp đồng cung cấp hàng hóa, dịch vụ và xây lắp cho các chương trình, dự án sử dụng vốn ODA đã trúng thầu và ký kết trước ngày 01 tháng 1 năm 1999.

Để việc triển khai thực hiện các chương trình, dự án sử dụng vốn ODA có các hợp đồng đã trúng thầu và ký kết trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 theo đúng với kế hoạch, thời gian và không làm thay đổi giá thầu đã duyệt thì về nguyên tắc, chính sách thuế đối với các hợp đồng này được áp dụng tương tự theo các mức thuế đã hình thành từ thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 1998 trở về trước. Cụ thể như sau:

4.1. Đối với các hợp đồng được miễn thuế doanh thu theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, các hợp đồng nhà thầu nước ngoài được miễn thuế doanh thu từ hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ cho các chương trình, dự án sử dụng vốn ODA theo cam kết tại Hiệp định vay, kể từ ngày 01 tháng 1 năm 1999 chủ chương trình, dự án thanh toán cho nhà thầu trên cơ sở giá của hợp đồng đã trúng thầu.

Nhà thầu cung cấp hàng hóa, dịch vụ được miễn thuế doanh thu nêu trên, phát hành hóa đơn bán hàng để yêu cầu chủ chương trình, dự án thanh toán, không phải nộp thuế giá trị gia tăng và không được khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào tương ứng với doanh thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ cho các chương trình, dự án nêu trên.

4.2. Đối với các hợp đồng không được miễn thuế doanh thu: kể từ ngày 01 tháng 1 năm 1999 mức thuế giá trị gia tăng đầu ra đối với hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng cung cấp cho chủ chương trình, dự án được xác định bằng mức thuế doanh thu đã được kết cấu trong giá thầu theo Biểu thuế doanh thu của Luật Thuế doanh thu từ ngày 31 tháng 12 năm 1998 trở về trước.

Nhà thầu cung cấp hàng hóa, dịch vụ nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ phải

hạch toán riêng số thuế giá trị gia tăng đầu vào, thuế giá trị gia tăng đầu ra đối với doanh thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ cho chương trình, dự án sử dụng vốn ODA để khấu trừ. Trường hợp không hạch toán riêng được số thuế giá trị gia tăng đầu vào thì thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ tính theo tỷ lệ trên doanh số của hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho chương trình, dự án sử dụng vốn ODA so với tổng doanh thu của hàng hóa, dịch vụ bán ra. Trường hợp số thuế giá trị gia tăng đầu vào lớn hơn số thuế giá trị gia tăng đầu ra thì tổ chức cung cấp hàng hóa, dịch vụ cho các chủ chương trình, dự án không được bù trừ với số thuế giá trị gia tăng phải nộp của hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các đối tượng khác và không được hoàn lại số thuế giá trị gia tăng lớn hơn đó.

Ví dụ 1: Năm 1997, nhà thầu tư vấn B ký hợp đồng với chủ dự án A để cung cấp dịch vụ tư vấn với giá trị hợp đồng là 1.000.000USD. Đến ngày 31 tháng 12 năm 1998 chủ dự án đã thanh toán là 500.000USD, phần giá trị hợp đồng phải thanh toán theo hợp đồng nhận thầu đã ký trong năm 1999 là 500.000USD. Khi yêu cầu chủ dự án thanh toán, nhà thầu tư vấn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ sẽ sử dụng hóa đơn giá trị gia tăng và ghi trên hóa đơn như sau:

- Giá trị dịch vụ: 480.000USD;
- Thuế giá trị gia tăng: 20.000USD ($500.000 \times 4\%$ - là thuế suất thuế doanh thu đối với hoạt động tư vấn);
- Tổng giá trị thanh toán: 500.000USD.

Ví dụ 2: Tương tự như ví dụ 1 nhưng nhà thầu tư vấn C nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp trực tiếp, khi yêu cầu chủ chương trình, dự án thanh toán, nhà thầu sử dụng hóa đơn bán hàng và ghi trên hóa đơn giá trị thanh toán là 500.000USD.

4.3. Đối với hàng hóa nhập khẩu để đầu tư, hình thành chương trình, dự án:

- Chủ chương trình, dự án nhập khẩu hàng hóa để đầu tư, hình thành dự án theo các hợp đồng đã trúng thầu và ký kết trước ngày 01 tháng 1 năm 1999 sẽ không phải nộp thuế giá trị gia tăng khâu nhập khẩu. Chủ chương trình, dự án gửi hồ sơ hàng hóa nhập khẩu tới cơ quan hải quan để xác định đối tượng không phải nộp thuế giá trị gia tăng bao gồm:

- + Công văn đề nghị của chủ chương trình, dự án;
- + Quyết định đầu tư của cơ quan có thẩm quyền (chủ chương trình, dự án xuất trình bản gốc, cơ quan hải quan lưu bản sao có dấu công chứng);
- + Hợp đồng nhập khẩu hàng hóa xác định rõ nguồn gốc hàng hóa và địa điểm giao nhận hàng hóa (chủ chương trình, dự án xuất trình bản gốc, cơ quan hải quan lưu bản sao có dấu công chứng);
- + Các giấy tờ khác có liên quan đến việc nhập khẩu hàng hóa (theo quy định đối với hàng hóa nhập khẩu).

Cơ quan hải quan nơi nhập khẩu hàng hóa căn cứ hồ sơ nhập khẩu hàng hóa của chủ chương trình, dự án để thực hiện không thu thuế giá trị gia tăng và quản lý theo dõi hàng hóa nhập khẩu không phải nộp thuế giá trị gia tăng của các chương trình, dự án sử dụng vốn ODA.

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký. Các nội dung khác không hướng dẫn tại Thông tư này, thực hiện theo quy định tại Thông tư số 89/1998/TT-BTC ngày 27/6/1998 và Thông tư số 175/1998/TT-BTC ngày 24/12/1998 của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân báo cáo Bộ Tài chính để xem xét, quyết định./.

KT. Bộ trưởng Bộ Tài chính
Thủ trưởng

LÊ THỊ BĂNG TÂM