

Số: 17969/BTC-QLCS

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2011

V/v hướng dẫn Quyết định số
2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011
của Thủ tướng Chính phủ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Ngày 23/11/2011, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 2093/QĐ-TTg về việc giảm tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 đối với một số tổ chức kinh tế; Bộ Tài chính hướng dẫn một số điểm như sau:

1- Đối tượng được giảm tiền thuê đất.

Đối tượng được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 1 Quyết định số 2093/QĐ-TTg là tổ chức kinh tế đang hoạt động trong các ngành sản xuất (không bao gồm các tổ chức hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ) theo quy định tại Quyết định số 10/2007/QĐ-TTg ngày 23 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Hệ thống ngành kinh tế của Việt Nam.

Đối với các tổ chức kinh tế sử dụng đất đang thuê vào mục đích kinh doanh hỗn hợp (vừa kinh doanh dịch vụ, thương mại, vừa sản xuất) thì việc xác định diện tích đất dùng vào mục đích sản xuất được thực hiện như sau:

1.1- Trường hợp trong diện tích đất thuê tính thu tiền thuê đất tách riêng được phân diện tích đất sử dụng cho mục đích sản xuất thì tổ chức kinh tế được giảm tiền thuê đất của phần diện tích này theo Quyết định số 2093/QĐ-TTg và hướng dẫn tại Công văn này.

1.2- Trường hợp trong diện tích đất thuê tính thu tiền thuê đất không tách riêng được phân diện tích phục vụ cho mục đích sản xuất và diện tích phục vụ mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ thì tiền thuê đất phân bổ cho mục đích sản xuất được xác định theo tỷ lệ trên doanh thu.

Tiền thuê đất làm căn cứ phân bổ là số tiền thuê đất phải nộp từng năm (năm 2011, năm 2012) của diện tích đất tính thu tiền thuê đất. Tiêu thức phân bổ là doanh thu cho mục đích sản xuất; thương mại, dịch vụ của năm trước đó, cụ thể như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất phân bổ} \\ \text{cho mục đích sản xuất} \\ \text{(năm 2011, năm 2012)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng tiền thuê đất} \\ \text{phải nộp trong năm} \\ \text{(2011, năm 2012)} \end{array} \times \frac{\text{Doanh thu hoạt động sản} \\ \text{xuất năm trước}}{\text{Tổng doanh thu năm trước}}$$

Ví dụ 1: UBND tỉnh A cho Doanh nghiệp X thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm với diện tích đất thuê là 2.500 m²; diện tích tính thu tiền thuê đất là 2.000 m² vừa làm cơ sở sản xuất, vừa kinh doanh thương mại. Tổng doanh thu năm 2010 là 30 tỷ đồng, trong đó doanh thu hoạt động sản xuất là 10 tỷ đồng, doanh thu hoạt động thương mại dịch vụ là 20 tỷ đồng. Năm 2011 giá đất sản xuất kinh

doanh là 5.000.000đ/m², tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất là 1,5%. Theo đó việc xác định tiền thuê đất cho hoạt động sản xuất được xác định như sau:

1- Tiền thuê đất phải nộp của năm 2011 cho diện tích đất tính thu tiền thuê đất là:

$$5.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,5\% \times 2.000 \text{ m}^2 = 150.000.000 \text{ đồng/năm.}$$

2- Tiền thuê đất năm 2011 phân bổ cho diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất là:

$$150.000.000 \text{ đồng/năm} \times (10 \text{ tỷ}/30 \text{ tỷ}) = 50.000.000 \text{ đồng/năm.}$$

Ghi chú: Số tiền thuê đất phân bổ cho diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất năm 2011 được so sánh với tiền thuê đất phân bổ cho diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất năm 2010 (tương ứng về diện tích, tiêu chí phân bổ) để làm căn cứ xác định tiền thuê đất được giảm.

2- Điều kiện được giảm tiền thuê đất.

Tổ chức kinh tế thuộc đối tượng quy định tại Mục 1 Công văn này, để được giảm tiền thuê đất phải đáp ứng đủ 3 điều kiện sau đây:

2.1- Đang được Nhà nước cho thuê đất trực tiếp;

2.2- Sử dụng đất thuê đúng mục đích, đúng quy định của pháp luật đất đai;

2.3- Số tiền thuê đất xác định lại theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2011) lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp năm 2010 sau khi đã trừ ưu đãi về giảm tiền thuê đất nếu có (với cùng mục đích sử dụng đất thuê, diện tích tính thu tiền thuê đất).

Trường hợp số tiền thuê đất xác định lại theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của năm 2011 hoặc năm 2012 mà không đủ 12 tháng thì lấy số tiền thuê đất của năm 2010 làm cơ sở so sánh cũng phải tương ứng với thời gian xác định tiền thuê đất trong năm 2011 hoặc năm 2012.

3- Thời hạn áp dụng và mức giảm tiền thuê đất.

3.1- Đối tượng được giảm tiền thuê đất đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Mục 1 và Mục 2 Công văn này thì được giảm tiền thuê đất đến hết năm dương lịch 2012 (đến hết ngày 31/12/2012) kể từ ngày xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP.

3.2- Đối tượng được giảm tiền thuê đất đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Mục 1 và Mục 2 Công văn này được giảm 50% tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012. Tiền thuê đất sau khi được giảm so với tiền thuê đất phải nộp năm 2010 sau khi đã trừ ưu đãi về giảm tiền thuê đất (nếu có) không thấp hơn một lần và không cao hơn 2 lần. Trường hợp tiền thuê đất sau khi được giảm cao hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 thì tổ chức kinh tế được tiếp tục giảm đến mức bằng 2 lần tiền thuê đất phải nộp của năm 2010.

Ví dụ 2: UBND tỉnh B cho Doanh nghiệp Y thuê đất 30 năm trả tiền thuê đất hàng năm với mục đích sản xuất từ ngày 01/5/2006. Đến ngày 01/5/2011 hết thời hạn ổn định 05 năm, phải xác định thời hạn ổn định mới từ 01/5/2011 đến 01/5/2015 với tiền thuê đất xác định cho thời hạn ổn định mới theo quy định tại

Nghị định số 121/2010/NĐ-CP tính cho 8 tháng năm 2011 là 1.200 triệu đồng.
Tiền thuê đất đã nộp của năm 2010 là: 360 triệu đồng.

(1) Việc so sánh thực hiện như sau:

- Tiền thuê đất xác định của 8 tháng của năm 2011 là: 1.200 triệu đồng.
- Tiền thuê đất đã nộp của 8 tháng của năm 2010 là:
 $360 \text{ triệu đồng} \times 8/12 = 240 \text{ triệu đồng}$.

So sánh tiền thuê đất xác định năm 2011 với tiền thuê đất đã nộp năm 2010 (với cùng thời gian 8 tháng) là: $1.200 \text{ triệu đồng} / 240 \text{ triệu đồng} = 5 \text{ lần}$

Như vậy, Doanh nghiệp Y là doanh nghiệp sản xuất đáp ứng điều kiện quy định điểm 2.3 Mục 3 nêu trên; nếu doanh nghiệp này đáp ứng thêm cả 2 điều kiện quy định tại điểm 2.1, điểm 2.2 Mục 3 nêu trên thì thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất theo Quyết định số 2093/QĐ-TTg và hướng dẫn tại Công văn này.

(2) Thời hạn được giảm tiền thuê đất:

Thời hạn giảm tiền thuê đất: Kể từ ngày xác định lại đơn giá thuê đất theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP đến hết năm 2012 (ngày 31/12/2012): Doanh nghiệp Y được giảm tiền thuê đất của 8 tháng năm 2011 và cả năm 2012.

(3) Mức giảm tiền thuê đất:

(3.1) Mức giảm tiền thuê đất của 8 tháng năm 2011:

- Số tiền thuê đất xác định phải nộp 8 tháng năm 2011 (chưa được giảm): 1.200 triệu đồng;

- Giảm 50% của 8 tháng năm 2011 là: $1.200 \text{ triệu đồng} \times 50\% = 600 \text{ triệu đồng}$. Tiền thuê đất sau khi được giảm 50% là 600 triệu đồng bằng 2,5 lần so với tiền thuê đất đã nộp 8 tháng năm 2010 ($600 \text{ triệu đồng} : 240 \text{ triệu đồng} = 2,5 \text{ lần}$).

Do đó, tiền thuê đất phải nộp 8 tháng năm 2011 (từ 01/5/2011 đến 31/12/2011) của Doanh nghiệp Y được tính bằng 2 lần số đã nộp 8 tháng năm 2010 tức là $= (240 \times 2) = 480 \text{ triệu đồng}$; Vậy, số tiền thuê đất được giảm của Doanh nghiệp Y trong 8 tháng năm 2011 là: $1.200 - 480 = 720 \text{ triệu đồng}$.

(3.2) Mức giảm tiền thuê đất của cả năm 2012:

- Số tiền thuê đất xác định phải nộp cả năm 2012 là (chưa được giảm) là: $(1.200 \times 12/8) = 1.800 \text{ triệu đồng}$.

- Giảm 50% của năm 2012 là: $1.800 \text{ triệu đồng} \times 50\% = 900 \text{ triệu đồng}$. Tiền thuê đất sau khi được giảm 50% là 900 triệu đồng bằng 2,5 lần tiền thuê đất đã nộp cả năm 2010 ($900 \text{ triệu đồng} : 360 \text{ triệu đồng} = 2,5 \text{ lần}$).

Do đó, tiền thuê đất phải nộp năm 2012 của Doanh nghiệp Y được tính bằng 2 lần số đã nộp cả năm 2010 tức là $= (360 \times 2) = 720 \text{ triệu đồng}$; Vậy, số tiền thuê đất được giảm của Doanh nghiệp Y trong năm 2012 là: $1.800 - 720 = 1.080 \text{ triệu đồng}$.

Hết năm 2012, Doanh nghiệp Y tiếp tục nộp tiền thuê đất cho thời hạn ổn định còn lại: từ 01/01/2013 đến 01/5/2015 với tiền thuê đất phải nộp một năm là: 1.800 triệu đồng.

4- Trình tự, thủ tục và thẩm quyền giảm tiền thuê đất quy định tại Điều 3 Quyết định số 2093/QĐ-TTg quy định như sau:

4.1- Tổ chức kinh tế thuộc đối tượng áp dụng và đáp ứng các điều kiện quy định tại Mục 1 và Mục 2 Công văn này có văn bản đề nghị kèm theo các hồ sơ có liên quan gửi đến Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất gồm:

a) Đơn đề nghị giảm tiền thuê đất, ghi rõ tổng diện tích đất thuê; diện tích đất tính thu tiền thuê đất; Diện tích đất tính thu tiền thuê đất cho mục đích sản xuất, diện tích đất tính thu tiền thuê đất cho mục đích kinh doanh hỗn hợp (nếu có); Bảng tổng hợp doanh thu sản xuất, kinh doanh dịch vụ của năm trước chi tiết cho mục đích sản xuất; mục đích thương mại dịch vụ (nếu thuộc trường hợp sử dụng đất thuê vào mục đích kinh doanh hỗn hợp);

b) Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

c) Giấy tờ liên quan khác:

c1) Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Hợp đồng thuê đất; giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước năm 2010 (*bản sao có công chứng*) hoặc giấy tờ xác nhận đã nộp tiền thuê đất năm 2010 vào ngân sách nhà nước của cấp có thẩm quyền đối với trường hợp hết thời hạn ổn định phải xác định lại đơn giá thuê đất cho thời kỳ ổn định mới;

c2) Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy tờ hợp thức hóa quyền sử dụng đất; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước năm 2010 (*bản sao có công chứng*) hoặc giấy tờ xác nhận đã nộp tiền thuê đất năm 2010 vào ngân sách nhà nước của cấp có thẩm quyền đối với trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất mà từ ngày 01/3/2011 được cấp có thẩm quyền hợp thức hóa quyền sử dụng đất phải xác định chính thức số tiền thuê đất phải nộp;

c3) Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Hợp đồng thuê đất và Quyết định miễn tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*bản sao có công chứng*) đối với trường hợp hết thời gian được miễn tiền thuê đất mà đến thời hạn xác định tiền thuê đất phải nộp.

4.2- Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất theo hướng dẫn tại điểm 4.1 Mục 4 Công văn này thực hiện rà soát, xử lý:

a) Các trường hợp đủ điều kiện được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định số 2093/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn tại Mục 1, Mục 2 Công văn này thì cho phép được tạm nộp tiền thuê đất theo mức đã nộp của năm 2010; đồng thời lập danh sách tổ chức kinh tế được giảm tiền thuê đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xem xét phê duyệt số tiền thuê đất được giảm năm 2011, năm 2012 theo quy định tại Mục 3 Công văn này.

b) Các trường hợp không đủ điều kiện để được giảm tiền thuê đất thì Cục thuế thực hiện quy trình thông báo nộp tiền thuê đất năm 2011, năm 2012 để các tổ chức nộp tiền thuê đất theo quy định hiện hành.

4.3- Trên cơ sở phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Cục Thuế ban hành quyết định giảm tiền thuê đất cho từng trường hợp cụ thể theo đúng quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

5- Xử lý một số trường hợp cụ thể.

5.1- Trường hợp được giảm tiền thuê đất.

a) Các tổ chức kinh tế được giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm 4.3 Mục 4 Công văn này nhưng đã nộp tiền thuê đất theo mức (chưa xét giảm) vào ngân sách nhà nước thì số được giảm của năm 2011 được hoàn trả cho tổ chức kinh tế bằng cách trừ vào số tiền thuê đất phải nộp kỳ sau.

b) Trường hợp các tổ chức kinh tế được giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm 4.3 Mục 4 Công văn này nhưng đang tạm nộp tiền thuê đất theo mức đã nộp năm 2010 thì tiếp tục nộp số còn thiếu vào ngân sách nhà nước theo quy định và không bị phạt chậm nộp đối với số tiền thuê đất còn thiếu.

c) Trường hợp các tổ chức kinh tế được giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm 4.3 Mục 4 Công văn này nhưng trong năm 2011 chưa nộp tiền thuê đất thì phải nộp số tiền thuê đất của năm 2011 (sau khi đã trừ số giảm) và nộp thêm số tiền phạt chậm nộp của tiền thuê đất theo mức đã nộp năm 2010 theo quy định của Luật Quản lý thuế (trừ các trường hợp đang được miễn tiền thuê đất nay phải xác định nộp tiền thuê đất).

5.2- Trường hợp không được giảm tiền thuê đất.

a) Trường hợp các tổ chức kinh tế thuộc đối tượng giảm tiền thuê đất đã nộp hồ sơ xin giảm tiền thuê đất và được Cục Thuế tiếp nhận song không được cơ quan có thẩm quyền cho giảm tiền thuê đất theo quy định tại Mục 4 Công văn này nhưng đã tạm nộp tiền thuê đất theo mức đã nộp năm 2010 thì tiếp tục nộp số còn thiếu theo quy định và không bị phạt chậm nộp đối với số tiền thuê đất còn thiếu.

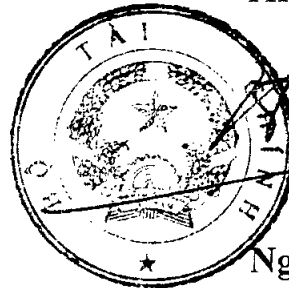
b) Trường hợp các tổ chức kinh tế thuộc đối tượng giảm tiền thuê đất đã nộp hồ sơ xin giảm tiền thuê đất được Cục Thuế tiếp nhận song không được cơ quan có thẩm quyền cho giảm tiền thuê đất theo quy định tại Mục 4 Công văn này nhưng trong năm 2011 chưa nộp tiền thuê đất thì phải nộp số tiền thuê đất của năm 2011 và nộp thêm số tiền phạt chậm nộp của tiền thuê đất theo mức đã nộp năm 2010 theo quy định của Luật Quản lý thuế (trừ các trường hợp đang được miễn tiền thuê đất nay phải xác định nộp tiền thuê đất).

Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chỉ đạo và tổ chức thực hiện các quy định nêu trên; Trong quá triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để phối hợp xử lý.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Sở Tài chính, Cục Thuế và Sở TN&MT các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- TCT, Cục TCDN, Vụ NSNN;
- Vụ CS Thuế, Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, QLCS.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Hữu Chí

CỤC THUẾ TP. HỒ CHÍ MINH

Số: 73 /SY-HC-LT

SAO Y BẢN CHÍNH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 07 năm 2012

TL. CỤC TRƯỞNG

TRƯỞNG PHÒNG HÀNH CHÍNH / LƯU TRỮ



Bùi Văn Tường

Nơi nhận:

- BLD Cục;
- Các phòng;
- CCT Q/H;
- P. TT-HT; P. QLĐất; (hướng dẫn và theo dõi thực hiện)
- Website qlvb;
- Lưu: HC. (147829)

www.LuatVietnam.vn