

Số: 1950 /TCT-CS  
V/v giải đáp chính sách tiền  
thuê đất.

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Trà Vinh.

Trả lời Công văn số 251/CT-THDT đề ngày 05/02/2015 của Cục Thuế tỉnh Trà Vinh về vướng mắc chính sách thu tiền thuê đất, giảm tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

### I. Áp dụng đơn giá thuê đất

- Tại Điều 4 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/06/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

*"Điều 4. Bổ sung Mục IVb vào trước Mục V Phần B (hướng dẫn thực hiện khoản 6 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:*

*"Mục IVb. Nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất.*

*Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời gian ổn định, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tăng dưới 20% so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó thì áp dụng theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất để xác định đơn giá thuê đất của kỳ ổn định (05 năm) tiếp theo nhưng đảm bảo không thấp hơn đơn giá thuê đất của thời gian ổn định liền kề trước đó.*

*Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tăng từ 20% trở lên so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó thì Sở Tài chính chủ trì xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại tiết b điểm 4.1 (4.1.2) khoản 4 Điều 1 Thông tư này trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, làm cơ sở để Sở Tài chính (đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất) quyết định điều chỉnh đơn giá thuê của kỳ ổn định (05 năm) tiếp theo.*

*Hết thời gian ổn định (05 năm) nhưng do nguyên nhân khách quan chưa điều chỉnh được đơn giá thuê đất thì tiếp tục áp dụng đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước để tạm nộp tiền thuê đất cho thời gian đó; khi cơ quan có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất của từng lần điều chỉnh thì áp*

*dụng chính sách và giá đất thu tiền thuê đất tương ứng tại từng lần điều chỉnh đồng thời truy thu tiền thuê đất nộp còn thiếu của thời gian tạm nộp (nếu có)."*

Căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ kèm theo, trường hợp Công ty cổ phần Thực phẩm Biển Xanh (Công ty) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, được áp dụng đơn giá thuê đất ổn định 05 năm (từ 01/01/2007 đến 01/01/2012) theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, hết thời gian ổn định 05 năm nêu trên thì Công ty thuộc đối tượng điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 6, Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP nêu trên cho 05 năm (từ ngày 01/01/2012 đến ngày 01/01/2017) ổn định tiếp theo.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Trà Vinh xem lại Quyết định số 2263/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh do không có quy định thời điểm áp dụng đơn giá thuê đất nên cần xem xét nếu đơn giá thuê đất đã phù hợp với quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP nêu trên thì áp dụng theo đơn giá này; trường hợp đơn giá thuê đất chưa phù hợp với quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP nêu trên thì báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh chỉ đạo cơ quan chức năng xác định lại để có căn cứ tính thu tiền thuê đất và truy thu tiền thuê đất còn thiếu của thời gian tạm nộp (nếu còn).

## **II. Giảm tiền thuê đất theo Thông tư số 16/2013/TT-BTC**

- Tại điểm đ, Khoản 2, Mục I Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu quy định:

*"I. GIẢI QUYẾT HÀNG TỒN KHO, THÁO GỖ KHÓ KHĂN CHO DOANH NGHIỆP, THỨC ĐẨY SẢN XUẤT KINH DOANH PHÁT TRIỂN*

*2. Giảm chi phí sản xuất kinh doanh, tạo điều kiện cho doanh nghiệp hạ giá thành và tiêu thụ sản phẩm*

*đ) Giảm 50% tiền thuê đất năm 2013, năm 2014 đối với các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất mà số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ tăng quá 2 lần so với mức nộp năm 2010 (theo chính sách thu tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 121/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành). Trường hợp tiền thuê đất sau khi được giảm vẫn lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 thì được giảm tiếp tiền thuê đất đến mức bằng 2 lần tiền thuê đất phải nộp của năm 2010."*

- Tại điểm a, Khoản 1, Điều 6 Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 08/02/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc gia hạn, giảm một số khoản thu Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu quy định:

*"Điều 6. Giảm tiền thuê đất*

## 1. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức kinh tế (bao gồm cả các đơn vị sự nghiệp có thu, hợp tác xã), hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm từ trước ngày 31/12/2010, sử dụng đất đúng mục đích, từ năm 2011 thuộc diện phải điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ và số tiền thuê đất phát sinh năm 2013, năm 2014 tăng hơn 2 lần so với số tiền thuê đất phát sinh năm 2010.

Số tiền thuê đất làm căn cứ xem xét giảm theo Nghị quyết số 02/NQ-CP và quy định tại Thông tư này là số tiền thuê đất phát sinh trong năm chưa trừ tiền bồi thường, hỗ trợ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật.”

Căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ kèm theo, nếu trường hợp Công ty cổ phần Thực phẩm Biển Xanh điều chỉnh đơn giá thuê đất của chu kỳ 05 năm tiếp theo (từ ngày 01/01/2012 đến ngày 01/01/2017) theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/10/2010 của Chính phủ mà tiền thuê đất phải nộp của năm 2013, năm 2014 tăng quá 02 lần so với mức nộp tiền thuê đất năm 2010 và sử dụng đất thuê đúng mục đích thì được xem xét áp dụng giảm tiền thuê đất năm 2013, năm 2014 theo quy định tại điểm đ Mục 2 Phần I Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ và Điều 6 Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 08/02/2013 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Trà Vinh được biết./.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Cục QLCS (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

*Handwritten signature/initials*

**TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG  
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH  
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



**Ngô Văn Độ**