

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời Công văn số 9035/CTNH-QLĐ ngày 23/02/2024 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Tại khoản 2 Điều 13 quy định:

*“2. Đối với trường hợp thuộc đối tượng thuê đất không thông qua hình thức đấu giá và người được nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án”.*

+ Tại Điều 23 quy định:

*“Điều 23. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp trong trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước*

*1. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm.*

*a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định này; số tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất được xác định như sau:*

$\begin{matrix} \text{Tiền thuê đất,} \\ \text{thuê mặt} \\ \text{nước phải} \\ \text{nộp} \end{matrix}$	$=$	$\begin{matrix} \text{Đơn giá thuê đất, thuê mặt} \\ \text{nước hàng năm tại thời điểm} \\ \text{bắt đầu phải nộp tiền thuê} \\ \text{đất, thuê mặt nước} \end{matrix}$	$\times$	$\begin{matrix} \text{Diện tích phải nộp} \\ \text{tiền thuê đất, thuê mặt} \\ \text{nước} \end{matrix}$
--	-----	---	----------	--

...c) Đối với trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, nhà đầu tư tiếp tục được khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp và quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền thuê đất theo công thức sau:

$$n = \frac{\text{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt}}{\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm}}$$

*n*: Số năm, tháng không phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước”

- Tại khoản 7 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“7. Sửa đổi, bổ sung Điểm a Khoản 1 Điều 23 như sau:

“1. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm.

a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định này; số tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước (là thời điểm sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương thức quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định) được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp} \\ \text{Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước hàng năm tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước} \\ \text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước} \end{array} \times$$

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp người sử dụng đất được nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất, sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm tiền thuê đất thì nhà đầu tư tiếp tục được khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp và quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền thuê đất; số tiền thuê đất hàng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất, mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và khoản 7 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ (không có quy định được trừ số tiền đã ứng trước vào phần không phải nộp tiền thuê đất do được miễn toàn bộ thời gian).

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội rà soát để xác định việc miễn tiền thuê đất đối với dự án xây dựng cụm công nghiệp Đông La, huyện Hoài Đức, thành phố Hà thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất (Nghị định số

46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) hay pháp luật riêng về cụm công nghiệp (Nghị định số 68/2017/NĐ-CP) và cơ sở pháp lý của việc vừa cho miễn theo quy định pháp luật thu tiền thuê đất, vừa cho miễn theo quy định pháp luật riêng về cụm công nghiệp.

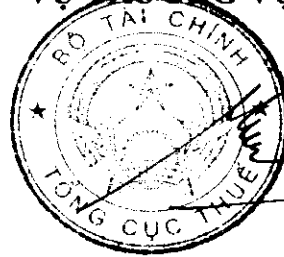
Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ CST-BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Website TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

(3/5)

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



**Lưu Đức Huy**