

Số: 2035/TCT-CS  
V/v Chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa

Trả lời công văn số 244/CT-THNVDT ngày 20/01/2011 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa về xử lý việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với DNTN cơ khí Bình Minh khi chuyển nhượng quyền thuê đất và tài sản xây dựng trên đất thuê, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định:

“2. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nếu nhà đầu tư không đáp ứng điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư thì không được hưởng ưu đãi đầu tư.”

- Tại điểm c khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai quy định:

“1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;”

- Căn cứ theo hồ sơ của DNTN Cơ khí Bình Minh:

+ DNTN Cơ khí Bình Minh được UBND tỉnh Khánh Hòa cho thuê đất theo Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 04/6/2008 tại Khu công nghiệp Diên Phú, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất khung kèo nhà tiền chế với thời gian sử dụng là 49 năm 07 tháng kể từ ngày 26/11/2004 đến hết ngày 03/6/2054. Dự án được miễn 11 năm tiền thuê đất tính từ ngày 26/11/2004 (ngày bắt đầu tính tiền thuê đất).

+ Ngày 17/10/2008, sau khi hoàn thành việc xây dựng nhà xưởng, Doanh nghiệp đã chuyển nhượng lại quyền thuê đất và tài sản trên đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển ACC Việt Nam để đầu tư vào Dự án xây dựng nhà máy công nghiệp thực phẩm ACC theo hợp đồng số 09/2008/HĐ-AACVN.

Căn cứ quy định trên, nếu doanh nghiệp không thực hiện đúng dự án trên diện tích đất được nhà nước cho thuê thì doanh nghiệp không được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi tính từ thời điểm không thực hiện đúng dự án. Doanh nghiệp có quyền chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn với đất thuê cho đơn vị khác theo quy định của pháp luật.

Do đó, trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất của DNTN cơ khí Bình Minh được xử lý như sau:

- Kể từ ngày 25/11/2004 đến thời điểm doanh nghiệp chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuê cho đơn vị khác (17/10/2008), nếu doanh nghiệp thực hiện đúng dự án trên diện tích đất thuê thì doanh nghiệp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

- Kể từ sau ngày 17/10/2008 đến thời điểm UBND tỉnh Khánh Hòa ra quyết định thu hồi đất (ngày 10/5/2010) thì doanh nghiệp không được hưởng ưu đãi miễn giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP của Chính phủ.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa được biết, đề nghị Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa căn cứ tình hình thực tế để giải quyết cho doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- DNTN cơ khí Bình Minh  
(83 Dã Tượng – Nha Trang);
- Cục QLCS, Vụ CST, Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT (2);
- Lưu: VT, CS (3b).

KT TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn