

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 2344 /TCT-CS
V/v chính sách tiền thuê đất.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 31 tháng 5 năm 2024

Kính gửi:

- Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên;
- Công ty cổ phần DONGWHA.

(Đ/c: Lô CN1, CN2, CN3, CN4 Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên).

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 843/CTTNG-HKDCN ngày 27/02/2024 của Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên về chính sách miễn tiền thuê đất trong khu công nghiệp và văn bản số 15032024 ngày 15/3/2024 của Công ty cổ phần Dongwha Việt Nam gửi Tổng cục Thuế về miễn tiền thuê đất đối với doanh nghiệp thuê đất của Nhà nước trong khu công nghiệp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 2 và điểm b Khoản 3 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“Điều 19. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

2. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được miễn tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại cây thực hiện theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định. Việc miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc Nhà nước cho thuê đất mới, chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh và tái canh vườn cây trên diện tích đất đang được Nhà nước cho thuê.

3. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sau thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại Khoản 2 Điều này, cụ thể như sau:

a) Ba (3) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư; đối với cơ sở sản xuất kinh doanh mới của tổ chức kinh tế thực hiện di dời theo quy hoạch, di dời do ô nhiễm môi trường.

b) Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.



c) Mười một (11) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

d) Mười lăm (15) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.”

- Tại Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về miễn tiền thuê đất đối với Dự án khu công nghiệp:

“...đ) Việc miễn tiền thuê đất đối với Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao được thực hiện theo quy định tại Khoản 10 Điều này...

...10. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao được miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản quy định tại Khoản 2 Điều này, cụ thể như sau:

a) 11 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) 15 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) Toàn bộ thời gian thuê đất nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư.”

- Tại Khoản 7 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“Điều 21. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

...6. Xác định thời gian xây dựng cơ bản được miễn tiền thuê đất

a) Căn cứ hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án đầu tư nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

Trường hợp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền đã cấp lần đầu theo quy định của pháp luật có ghi thời gian xây dựng cơ bản (tiến độ thực hiện dự án) thì cơ quan thuế căn cứ vào Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ban hành quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

b) Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất không đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì thời gian miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư tính từ thời điểm có quyết định cho thuê đất. Trường hợp chậm nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu có) tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận đủ hồ sơ theo quy định và không được miễn tiền thuê đất trong thời gian chậm nộp hồ sơ.”

- Tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 59 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính quy định về hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“1. Hồ sơ miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản, bao gồm:

a) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này;

b) Bản sao Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư);

c) Bản sao Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền theo pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện phải cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư) hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư hoặc văn bản phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật;

d) Bản sao Quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định pháp luật về đầu tư, bao gồm:

a) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này;

b) Bản sao Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư và trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nay chuyển sang thuê đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất nay thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất);

c) Bản sao Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền theo pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện phải cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư) hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư hoặc văn bản phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật;

d) Bản sao Quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Tại Điều 32 Luật Đầu tư số 67/2014/QH13:

“Điều 32. Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Trừ những dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo pháp luật về đầu tư công và các dự án quy định tại Điều 30 và Điều 31 của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án sau đây:

a) Dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng; dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Dự án có sử dụng công nghệ thuộc Danh mục công nghệ hạn chế chuyển giao theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ.

2. Dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thực hiện tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt không phải trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư”.

- Tại khoản 2 Điều 58 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định:

“2. Quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư”.

Về nguyên tắc miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu có) tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận đủ hồ sơ theo quy định và không được miễn tiền thuê đất trong thời gian chậm nộp.

Hồ sơ miễn tiền thuê đất bao gồm: Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền theo pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện phải cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư) hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư hoặc văn bản phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 59 Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và ưu đãi tiền thuê đất theo pháp luật đầu tư thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 19



Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ

Đối với trường hợp không có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chỉ có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc trường hợp có quyết định chủ trương đầu tư nhưng ký sau khi cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh, đề nghị Cục Thuế phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để xác định theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư. Trên cơ sở ý kiến của Sở KH&ĐT và hồ sơ cụ thể, đề nghị Cục Thuế xem xét giải quyết miễn giảm tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên và Công ty cổ phần DONGWHA biết và thực hiện./. *ln*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục QLGCST, Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

ln (3;7)

TL TÔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG
Hoàng Thị Hà Giang
TỔNG CỤC THUẾ
Hoàng Thị Hà Giang