

Số: 3492 /TCT-CS  
V/v giải đáp chính sách miễn  
tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 05 tháng 10 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nam Định.

Trả lời công văn số 2758/CT-QLCKTTĐ ngày 19/6/2012 của Cục Thuế tỉnh Nam Định về việc miễn tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**1. Về thời điểm được hưởng ưu đãi đầu tư**

- Tại khoản 3, Điều 14, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

“Trong thời gian xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì miễn tiền thuê đất theo từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập đó; trường hợp không thể tính riêng được từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì thời gian xây dựng được tính theo hạng mục công trình có tỷ trọng vốn lớn nhất”.

- Tại Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

+ Tại Điểm 1.6, Mục IX quy định:

“1.6- Đối với trường hợp được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, việc nộp hồ sơ chia làm 2 giai đoạn :

a) Trong thời gian đang tiến hành xây dựng cơ bản, tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP:

- Giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp;
- Hợp đồng xây dựng;
- Biên bản bàn giao đất trên thực địa;

b) Sau khi công trình hoặc hạng mục công trình được hoàn thành, bàn giao đưa vào khai thác/sử dụng:

Biên bản nghiệm thu, bàn giao công trình/hạng mục công trình hoàn thành, đưa vào khai thác/sử dụng được lập giữa chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng công trình”.

+ Tại Điểm 3.2, Mục IX quy định:

“3.2- Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP:

a) Trong năm đầu của thời hạn được miễn tiền thuê đất, căn cứ vào "hồ sơ miễn giảm tiền thuê đất", cơ quan Thuế kiểm tra và ra thông báo tạm miễn tiền thuê đất theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này (Mẫu số 01-07/TMTTĐ). Thông báo tạm miễn tiền thuê đất phải ghi rõ: lý do miễn, thời hạn tạm miễn tiền thuê đất (phù hợp với thời gian xây dựng công trình ghi trong Hợp đồng xây dựng và tiến độ xây dựng).

Trường hợp trong quá trình xây dựng, dự án gặp khó khăn phải tạm ngừng xây dựng thì người thuê đất phải có đơn đề nghị (và hồ sơ) như quy định tại tiết 1.1(a) điểm 1 Mục này. Căn cứ hồ sơ, cơ quan Thuế ra thông báo kéo dài thời gian được tạm miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng xây dựng.

b) Sau khi công trình hoặc hạng mục công trình được hoàn thành, bàn giao đưa vào khai thác/sử dụng, người thuê đất bổ sung hồ sơ quy định tại tiết 1.6 (b) điểm 1 Mục này; Căn cứ hồ sơ, cơ quan Thuế quyết toán số thực miễn theo thực tế và ra quyết định miễn, giảm tiền thuê đất theo thẩm quyền quy định tại Điều 16 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

Quyết định miễn tiền thuê đất phải ghi rõ: lý do miễn, thời hạn miễn và số tiền thuê đất được miễn theo số đã quyết toán nêu trên”.

- Tại Khoản 6, Điều 39, Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/2/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số 106/2010/NĐ-CP ngày 28/10/2010 của Chính phủ quy định:

“ 6. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước:

Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước (dưới đây gọi chung là tiền thuê đất), bao gồm:

- Đơn đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, ghi rõ: diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất; lý do miễn, giảm và thời hạn miễn, giảm tiền thuê đất.

- Tờ khai tiền thuê đất theo quy định.

- Dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trừ trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất mà đối tượng xét miễn, giảm không phải là dự án đầu tư thì trong hồ sơ không cần có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Quyết định cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; Hợp đồng thuê đất (và Hợp đồng hoặc văn bản nhận giao khoán đất giữa doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất nông nghiệp với hộ nông trường viên, xã viên - đối với trường hợp được miễn, giảm quy định tại điểm 3 Mục II, điểm 3 Mục III Phần C Thông tư

số 120/2005/TT-BTC nay được sửa đổi tại điểm 4 Mục VII, điểm 3 Mục VIII Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính).

- Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trong trường hợp dự án đầu tư phải được cơ quan nhà nước quản lý đầu tư ghi vào Giấy chứng nhận đầu tư hoặc dự án thuộc diện không phải đăng ký đầu tư nhưng nhà đầu tư có yêu cầu xác nhận ưu đãi đầu tư.

Ngoài các giấy tờ nêu trên, một số trường hợp hồ sơ phải có các giấy tờ cụ thể theo quy định sau đây:

a) Trường hợp dự án gặp khó khăn phải tạm ngừng xây dựng, tạm ngừng hoạt động được miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng xây dựng cơ bản, tạm ngừng hoạt động:

- Đối với dự án gặp khó khăn phải tạm ngừng xây dựng, chậm nhất sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày tạm ngừng xây dựng, phải gửi cho cơ quan thuế:

- + Văn bản đề nghị miễn, giảm nêu rõ lý do và thời gian phải tạm ngừng xây dựng.

- + Phụ lục hợp đồng xây dựng hoặc Biên bản (về việc tạm ngừng xây dựng) được lập giữa Bên giao thầu và Bên nhận thầu, trong đó xác định việc tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng.

- Đối với dự án gặp khó khăn phải tạm ngừng hoạt động, chậm nhất sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày tạm ngừng hoạt động, phải gửi cho cơ quan thuế: Văn bản đề nghị miễn, giảm thuế có xác nhận của cơ quan cấp giấy phép đầu tư.

b) Trường hợp được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thủ tục hồ sơ chia làm 2 giai đoạn:

b.1) Trong thời gian đang tiến hành xây dựng: người thuê đất phải xuất trình với cơ quan Thuế các giấy tờ để làm căn cứ tạm xác định thời gian được miễn tiền thuê đất gồm:

- Giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp, trừ trường hợp thực hiện dự án trong khu đô thị mới, khu công nghiệp, cụm công nghiệp thuộc diện không phải cấp Giấy phép xây dựng.

- Hợp đồng xây dựng; Trường hợp đơn vị tự làm, không có Hợp đồng xây dựng thì phải nêu rõ trong đơn xin miễn tiền thuê đất.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa.

b.2) Sau khi công trình hoặc hạng mục công trình được hoàn thành, bàn giao đưa vào khai thác sử dụng, người thuê đất phải xuất trình đầy đủ các giấy tờ để cơ quan Thuế có căn cứ ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất bao gồm:

- + Biên bản nghiệm thu, bàn giao công trình, hạng mục công trình hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng được lập giữa chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng công trình.

Hoặc các chứng từ chứng minh việc đơn vị tự xây dựng trong trường hợp đơn vị tự thực hiện hoạt động xây dựng cơ bản.

c) Trường hợp được miễn, giảm theo diện ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc 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:

- Các loại giấy về ưu đãi đầu tư có ghi ưu đãi về tiền thuê đất, thuê mặt nước như: Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (Bản sao có xác nhận công chứng hoặc chứng thực).

- Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc di dời cơ sở sản xuất kinh doanh theo quy hoạch hoặc do ô nhiễm môi trường.

- Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất hoặc Biên bản bàn giao đất trên thực địa tại nơi cơ sở sản xuất kinh doanh mới.

d) Trường hợp được miễn, giảm đối với dự án xây dựng trụ sở làm việc, đất thuê thuộc dự án xây dựng trụ sở làm việc của các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi có lại.

Trường hợp này, người thuê đất phải xuất trình với cơ quan Thuế: Hiệp định, hoặc thoả thuận, hoặc cam kết của Chính phủ Việt Nam với tổ chức quốc tế về việc miễn, giảm tiền thuê đất; hoặc Giấy xác nhận của Bộ Ngoại giao Việt Nam hoặc cơ quan ngoại vụ địa phương được Bộ Ngoại giao ủy quyền.

e) Trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, hồ sơ phải có: Quyết định của Thủ tướng Chính phủ (Bản sao có xác nhận công chứng hoặc chứng thực)".

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp dự án đầu tư không nộp đủ hồ sơ để được hưởng chính sách miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (thiếu một trong các giấy tờ quy định tại Điều 1, Mục IX, Thông tư số 141/2007/TT-BTC nay là Khoản 6, Điều 39, Thông tư số 28/2011/TT-BTC nêu trên) thì cơ quan thuế vẫn ra thông báo nộp tiền thuê đất theo quy định. Trường hợp chậm nộp tiền thuê đất thì bị xử phạt theo quy định của Luật Quản lý thuế. Hết thời gian xây dựng cơ bản căn cứ hồ sơ thực tế của dự án Cục Thuế ra Quyết định miễn tiền thuê đất theo giấy phép đầu tư kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động.

## **2. Về lĩnh vực ưu đãi đầu tư**

- Tại Mục C danh mục hệ thống ngành kinh tế Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 10/2007/QĐ-TTg ngày 23 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ quy định ngành công nghiệp chế biến, chế tạo trong đó bao gồm cả lĩnh vực chế biến và lĩnh vực sản xuất. Theo đó, đề nghị Cục Thuế căn

cứ hồ sơ cụ thể của đơn vị và đối chiếu với danh mục hệ thống ngành kinh tế Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 10/2007/QĐ-TTg để giải quyết cho các đơn vị theo thẩm quyền.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Nam Định được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (2b).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



**Cao Anh Tuấn**

[www.LuatVietnam.vn](http://www.LuatVietnam.vn)