

Số: 3820 /TCT-CS
V/v miễn, giảm tiền thuê đất
trong thời gian xây dựng cơ
bản

Hà Nội, ngày 17 tháng 9 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hưng Yên

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1541/CT-QLĐ ngày 11/6/2015 của Cục Thuế tỉnh Hưng Yên đề nghị hướng dẫn vướng mắc về việc miễn, giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 3 Điều 14 của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 4/11/2005 của Chính phủ quy định về miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“3. 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 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 điểm 1.6, Mục IX Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 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 4/11/2005 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“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 Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về miễn, giảm 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”.

Về một số nội dung về miễn, giảm tiền thuê đất, ngày 12/6/2015 Bộ Tài chính đã có công văn số 7810/BTC-QLCS gửi Cục Thuế các địa phương.

Căn cứ quy định trên thì:

- Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014, đã nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định, khi hoạt động XDCB kết thúc thì người thuê đất hoàn tất thủ tục theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC để quyết toán số tiền thuê đất được miễn. Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014 nhưng sau ngày 01/7/2014 mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thực hiện theo hướng dẫn tại tiết 1.2b Điểm 1 công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/6/2015 của Bộ Tài chính.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất kể từ ngày 01/7/2014 trở đi thì thời gian xây dựng cơ bản được miễn tiền thuê đất thực hiện quy định tại Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Căn cứ đơn đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư và tiến độ thực hiện dự án tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư hoặc Đăng ký đầu tư; cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định cụ thể thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, tối đa không quá 03 năm.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Hưng Yên được biết./. ✕

Nơi nhận:

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

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHỤ TẠNG TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn