

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BẮC GIANG**

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

Số: /CTBGI-TTHT
V/v nộp tiền thuê đất

Bắc Giang, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH NSM HV
Địa chỉ: Lô CN 05, CCN Hợp Thịnh, xã Hợp Thịnh, huyện Hiệp Hòa,
tỉnh Bắc Giang. Mã số thuế: 2400766191

Ngày 07/6/2024, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang nhận được Công văn số 06.2024/CV-NSMHV ngày 03/6/2024 của Công ty TNHH NSM HV (sau đây gọi tắt là Công ty), đề nghị hướng dẫn giải đáp về trách nhiệm nộp tiền thuê đất tại Khu công nghiệp E-Parks. Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang có ý kiến như sau:

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013:

- Tại Điều 2 quy định đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

“Điều 2. Đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

...

g) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê.

h) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm theo quy định tại Khoản 2 Điều 161 Luật Đất đai.

...”

- Tại điểm c khoản 4 Điều 174 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê như sau:

“c) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.”

- Tại điểm đ khoản 1 Điều 175 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm như sau:

“đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.”

Căn cứ khoản 3 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

“3. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.”

Căn cứ khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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:

“...

3. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp đối với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 19 Nghị định này.”

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 61 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư:

“3. Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu chức năng trong khu kinh tế được thực hiện các hoạt động sau:

...

b) Định giá cho thuê đất, giá cho thuê lại đất đã xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; các loại phí sử dụng hạ tầng; giá cho thuê, giá bán nhà xưởng, văn phòng, kho bãi và các loại phí dịch vụ khác theo quy định của pháp luật và đăng ký với Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế về khung giá và các loại phí sử dụng hạ tầng. Việc đăng ký khung giá và các loại phí sử dụng hạ tầng thực hiện định kỳ 06 tháng hoặc trong trường hợp có sự điều chỉnh khác so với khung giá và các loại phí sử dụng hạ tầng đã đăng ký;”

Căn cứ Điều 4 Thông tư số 96/2015/ TT-BTC ngày 22/6/2015, sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại

Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và Điều 1 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

...”

Căn cứ các quy định hướng dẫn nêu trên và nội dung Công ty hỏi. Trường hợp Công ty là DN có vốn đầu tư nước ngoài được phép hoạt động tại địa chỉ Lô CN05, CCN Hợp Thịnh, xã Hợp Thịnh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang theo GCN đầu tư lần đầu số 2010430000077 ngày 18/6/2015, mã số DN 2400766191. Quyền sử dụng đất được dùng để thực hiện dự án đầu tư Công ty thuê đất của Công ty TNHH E- Parks (Chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp) theo hợp đồng thuê mặt bằng số 04/2015/EPARKS-NSM ngày 19/6/2015 thì việc nộp tiền thuê đất, ưu đãi về tiền thuê đất, chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế được hiện như sau:

Trường hợp Công ty ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng của Công ty TNHH E- Parks (Chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp) không thuộc trường nộp tiền thuê đất trực tiếp cho Nhà nước.

Về nguyên tắc việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới (diện tích mới thuê đất lần đầu) và chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất, tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp. Trường hợp Công ty không ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước thì không phải đối tượng thuê đất trực tiếp của Nhà nước đồng thời không thuộc đối tượng xem xét miễn, giảm tiền thuê đất.

Trường hợp Công ty ký hợp đồng thuê lại đất với Công ty TNHH E- Parks (Chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp) thì tiền thuê đất được trả cho Công ty Công ty TNHH E- Parks trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng ký kết giữa hai bên và hóa đơn chứng từ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp chi phí phát sinh liên quan đến tiền thuê đất trả cho Công ty TNHH E- Parks nếu đáp ứng quy định tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/ TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính thì được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.

Đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình thực tế hoạt động sản xuất, kinh doanh và các quy định hướng dẫn nêu trên để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế tỉnh Bắc Giang trả lời đề Công ty được biết và thực hiện, quá trình thực hiện còn vướng mắc đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ NNT, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang, số máy điện thoại 0204.3.857.284 để được hỗ trợ ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Các phòng: NVDTPC, HKDCN;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sỹ