

Số: *4647* /TCT-CS
V/v: Chính sách thu tiền thuê đất,
thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Hà Nội, ngày *05* tháng *11* năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thái Bình

Trà lời Công văn số 1664/CT-QLĐ ngày 6/7/2015 của Cục Thuế tỉnh Thái Bình về miễn tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản:

- Tại Khoản 3, Điều 12, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"3...Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng từ ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, người thuê đất mới làm thủ tục xin miễn, giảm thì áp dụng quy định về miễn, giảm và các quy định khác theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP."

- Tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định:

"i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng."

- Tại Tiết a Điểm 1.2 Mục 1 Công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về miễn, giảm tiền thuê đất hướng dẫn:

"1. Về miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (không bao gồm hoạt động khai thác khoáng sản)

1.2. Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014

a) Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất, đã nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định và cơ quan

thuế đã ban hành Thông báo tạm miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm 3.2 mục 3 Phần IX Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính trước ngày 01/7/2014, khi hoạt động XD CB 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."

2. Về miễn tiền thuê đất theo chính sách ưu đãi đầu tư

- Tại Điểm c Khoản 3 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"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:

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...

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."

3. Về miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp:

- Căn cứ Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 ngày 17/6/2010 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam:

+ Tại Khoản 1 Điều 9 quy định miễn thuế:

"1. Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động là thương binh, bệnh binh."

+ Tại Khoản 3 Điều 11 quy định nguyên tắc miễn, giảm thuế:

"3. Người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế thì thực hiện miễn, giảm theo từng dự án đầu tư."

- Tại Điểm 19, Mục V, Phần A, Phụ lục I Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo 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 lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư:

"V. Xây dựng và phát triển kết cấu hạ tầng và các dự án quan trọng

19. Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ quyết định."

Căn cứ các quy định trên, kể từ ngày 01/7/2014 (ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành), đất được Nhà nước cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này. Do đó, trường hợp Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO (Công ty) được Nhà nước cho thuê đất theo Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 29/5/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Cầu Thìn theo Giấy chứng nhận đầu tư số 08121000047, cấp lần đầu ngày 31/12/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình. Ngày 11/9/2014, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án (Giai đoạn I) gia hạn thêm thời gian 24 tháng (từ tháng 5/2014 đến tháng 5/2016) tại Giấy chứng nhận đầu tư số 08221000062 thay đổi lần 2 ngày 11/9/2014 thì Công ty phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO được xem xét miễn tiền thuê đất như sau:

- Về miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản:

Công ty không được xem xét miễn tiền thuê đất trong thời gian gia hạn thực hiện Dự án (gia hạn thời gian xây dựng) theo Giấy chứng nhận đầu tư số 08221000062 thay đổi lần 2 ngày 11/9/2014 nêu trên.

- Về miễn tiền thuê đất theo chính sách ưu đãi đầu tư:

Công ty được xem xét miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ cho khoảng thời gian còn lại kể từ ngày dự án hoàn thành trong thời gian được gia hạn.

- Về miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Công ty được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với phần diện tích đất thuê để thực hiện Dự án theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Thái Bình được biết./. *đ*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế, Vụ CST (BTC);
- Cục Quản lý công sản;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b).

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



Cao Anh Tuấn