

Số: 4863/TCT- CS
V/v chính sách thu tiền
thuê đất.

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc

Trả lời Công văn số 4119/CT-QLCKTTĐ ngày 21/09/2015 của Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc về xác định thời gian để tính số tiền thuê đất được miễn ưu đãi đầu tư ghi trong quyết định miễn tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm a khoản 2 Điều 15 Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“2. Căn cứ vào Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian được miễn, giảm theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, cụ thể:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền miễn, giảm được xác định như sau:

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.

...Điều 16. Xác định tiền thuê đất trong trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất

1. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm.

a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, số tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng

năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất,} \\ \text{thuê mặt nước} \\ \text{phải nộp 01 năm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê đất, thuê mặt} \\ \text{nước 01 năm tại thời điểm bắt} \\ \text{đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê} \\ \text{mặt nước} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Diện tích phải} \\ \text{nộp tiền thuê} \\ \text{đất, thuê mặt} \\ \text{nước} \end{array}$$

Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước”.

Căn cứ các quy định nêu trên, kể từ ngày 01/07/2014 (ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì trình tự, thủ tục miễn tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 15 Thông tư số 77/2014/TT-BTC.

Trường hợp các tổ chức kinh tế thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ (sửa đổi tại khoản 10 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ), đã được cơ quan thuế ban hành quyết định miễn tiền thuê đất hàng năm cho một số năm thì kể từ ngày 01/07/2014, đối với việc giải quyết miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại (nếu có) cơ quan thuế căn cứ hồ sơ miễn tiền thuê đất để ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất cho thời gian được miễn tiền thuê đất còn lại (quy ra số năm tháng) theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 15 Thông tư số 77/2014/TT-BTC.

Tiền thuê đất được miễn ghi vào quyết định miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại được xác định theo giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh căn cứ giá đất tại thời điểm ban hành quyết định. Hết thời gian được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất bắt đầu phải nộp tiền thuê đất thì đơn giá thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC, Vụ CST-BTC;
- Cục QLCS;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn