

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: **4938** /TCT-CS
V/v giải đáp chính sách tiền
thuê đất.

Hà Nội, ngày **23** tháng **11** năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Nông.

Trả lời Công văn số 2210/CT-THNVDT ngày 04/09/2015 của Cục Thuế tỉnh Đắk Nông về vướng mắc chính sách miễn tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

*** Về thủ tục, hồ sơ việc miễn tiền thuê đất đối với Công ty lâm nghiệp**

- Tại Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới.”

- Tại Điều 14 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/TT-BTC ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 14. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp.”

- Tại Khoản 1 Điều 7 Thông tư số 207/2014/TT-BTC ngày 26/12/2014 của Bộ Tài chính về xác định tiền thuê đất đối với công ty nông, lâm nghiệp sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp nuôi trồng thủy sản quy định:

“Điều 7. Miễn, giảm tiền thuê đất

1. Nguyên tắc, mức, hồ sơ, trình tự, thủ tục và thẩm quyền miễn, giảm tiền thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi

trồng thủy sản được thực hiện theo quy định tại Điều 18, Điều 19, Điều 20, Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định này."

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp các Công ty lâm nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền (sử dụng đất nông, lâm nghiệp) nay chuyển sang thuê đất thì hồ sơ miễn, giảm phải có dự án đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư và các hồ sơ giấy tờ phải theo quy định của Luật quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trường hợp không có các giấy tờ nêu trên thì không được miễn tiền thuê đất theo quy định. Vương mặc nêu trên của Cục Thuế tỉnh Đắk Nông, Tổng cục Thuế ghi nhận và báo cáo Bộ Tài chính để đưa vào Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nêu trên. Trong thời gian chưa có quy định hướng dẫn cụ thể, đề nghị Cục Thuế tỉnh Đắk Nông thực hiện đúng quy định hiện hành.

*** Thời gian được miễn tiền thuê đất**

- Tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"Điều 14. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của dự án thuê trả tiền thuê hàng năm

1. Đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trả tiền hàng năm của mỗi dự án được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ giao đất sang thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Hết thời gian ổn định, Cục trưởng Cục thuế, Chi cục trưởng Chi cục thuế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước áp dụng cho thời gian tiếp theo theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định này."

- Tại Khoản 2 Điều 15 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/TT-BTC ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"Điều 15. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

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.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất được miễn 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 cho cả thời hạn thuê đất bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất tương ứng với thời hạn thuê đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn cụ thể vào Quyết định miễn 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 bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất tương ứng với thời hạn thuê đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn cụ thể vào Quyết định miễn tiền thuê đất.

c) Quyết định miễn hoặc giảm tiền thuê đất phải ghi rõ: lý do được miễn, giảm; thời gian thuê đất; thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất và số tiền thuê đất được miễn, giảm và phải ghi rõ nội dung: "Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 thì phải nộp lại số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất của thời gian đã được miễn, giảm".

Căn cứ quy định nêu trên, đối với Doanh nghiệp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thuộc đối tượng miễn tiền thuê đất và đã nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC nêu trên, Tổng cục Thuế thống nhất với ý kiến xử lý của Cục Thuế tỉnh Đắk Nông tại Công văn số 2210/CT-THNVDT ngày 04/09/2015, cơ quan Thuế ban hành

Quyết định miễn tiền thuê đất một lần, theo đơn giá tại thời điểm ban hành
Quyết định miễn tiền thuê đất.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Đắk Nông được biết./

Nơi nhận: *ll*

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

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



[Signature]
Anh Tuấn