

Số: 5007 /TCT-CS

V/v giải đáp vướng mắc về
chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Vĩnh Long.

Trả lời công văn số 664/CT-THNVDT ngày 19/9/2014 của Cục Thuế tỉnh Vĩnh Long về miễn tiền thuê đất giai đoạn xây dựng cơ bản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 2, 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 miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“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 3 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.”

- Tại Khoản 3 và Khoản 5, 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“3. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng mức ưu đãi (miễn, giảm thấp hơn) quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì được áp dụng mức miễn, giảm theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP cho thời hạn miễn, giảm còn lại. Thời hạn miễn, giảm tiền thuê đất còn lại tính theo thời gian quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP trừ (-) đi thời gian đã được miễn, giảm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước là dự án đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư (đã được ghi tại Giấy phép đầu tư) hoặc đã được cơ quan thuế ra quyết định miễn, giảm theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

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.

...

5. Người được Nhà nước cho thuê đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định. Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.

Trường hợp khi nộp hồ sơ xin miễn, giảm tiền thuê đất đã hết thời gian được miễn, giảm theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì người được Nhà nước cho thuê đất không được xét miễn, giảm tiền thuê đất; nếu đang trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định thì chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn, giảm tiền thuê đất."

Căn cứ quy định nêu trên việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của các đơn vị được Cục Thuế tỉnh Vĩnh Long nêu tại công văn số 664/CT-THNVDT được thực hiện như sau:

- Trường hợp Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn- Vĩnh Long được Nhà nước cho thuê đất theo Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 29/8/2011 về việc thu hồi cho Công ty cổ phần Sài Gòn- Vĩnh Long thuê đất tại phường 1, thành phố Vĩnh Long để đầu tư xây dựng khách sạn Sài Gòn- Vĩnh Long nhưng đến ngày 29/7/2014 Công ty mới có hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản gửi Cơ quan Thuế thì Công ty chỉ được miễn tiền thuê đất trong khoảng thời gian còn lại theo quy định tại Khoản 5, Điều 12, Thông tư số 77/2014/TT-BTC nêu trên.

- Trường hợp Công ty cổ phần Bia Sài Gòn- Vĩnh Long được Nhà nước cho thuê đất theo Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 29/2/2008 về việc cho Công ty cổ phần bia Sài Gòn- Vĩnh Long thuê 452.705,4m² đất tại xã Tân Ngãi, thị xã Vĩnh Long để đầu tư xây dựng nhà máy bia Sài Gòn- Vĩnh Long nhưng đến ngày 9/9/2014 Công ty mới có hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản gửi Cơ quan Thuế thì Công ty không được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại Khoản 5, Điều 12, Thông tư số 77/2014/TT-BTC nêu trên.

- Trường hợp Công ty cổ phần TMDV địa ốc Hoàng Quân Mê Kông được Nhà nước cho thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 20/HĐ-TĐ ngày 20/12/2006 để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Bình Minh với diện tích 108.800 m² và Công ty đã làm thủ tục miễn tiền thuê đất trong thời gian xây

dựng cơ bản giai đoạn 1 với diện tích 87.820 m², Cơ quan thuế đã có Quyết định miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản đối với diện tích 60.010 m². Diện tích còn lại là 20.980m² Công ty chưa làm thủ tục thì đây là trường hợp Dự án đã được cơ quan thuế ra quyết định miễn, giảm theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Theo đó, Công ty thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

Đối với diện tích đất giai đoạn 2 Công ty được Nhà nước cho thuê theo Quyết định số 477/QĐ-UBT ngày 30/3/2012 nhưng đến nay Công ty mới làm thủ tục miễn tiền thuê đất trong thời hạn xây dựng cơ bản thì Công ty chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại kể từ ngày nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 5, Điều 12, Thông tư số 77/2014/TT-BTC nêu trên.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế, Vụ CST (BTC);
- Cục QLCS;
- Vụ PC-TCT, Vụ KK&KKT;
- Lưu: VT, CS (3b).

KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG
TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn