

Số: 5160 /TCT-CS
V/v giải đáp chính sách tiền
thuê đất.

Hà Nội, ngày 08 tháng 11 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa.

Trả lời công văn số 3744/CT-THNVDT ngày 24/06/2016 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa về vướng mắc chính sách tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

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

+ Khoản 2, Khoản 5 Điều 18 quy định:

“Điều 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm 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 với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

5. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với dự án khai thác tài nguyên khoáng sản.”

+ Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều 19 quy định:

“Điều 19. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

2. 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 03 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.

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:

a) Ba (3) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư; đối với cơ sở sản xuất kinh doanh mới của tổ chức kinh tế thực hiện di dời theo quy hoạch, di dời do ô nhiễm môi trường.

b) Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

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.

d) Mười lăm (15) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt 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.

...

4. Việc miễn tiền thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế, khu công nghệ cao.”

+ Khoản 2 Điều 20 quy định:

“Điều 20. Giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

2. Việc giảm tiền thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế, khu công nghệ cao.”

- Tại Khoản 3 Điều 4 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/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 4. Diện tích phải nộp tiền thuê đất

3. Trường hợp đất sử dụng đồng thời vào mục đích phải nộp tiền thuê đất, mục đích không phải nộp tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định trên cơ sở phân bổ diện tích theo mục đích sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Trường hợp tách riêng được diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ phải nộp tiền thuê đất thì diện tích phải nộp tiền thuê đất là diện tích đất thực tế sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ.

b) Trường hợp không tách riêng được diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ phải nộp tiền thuê đất thì việc tính tiền thuê đất được thực hiện theo phương pháp phân bổ. Số tiền thuê đất phải nộp được tính theo diện tích đất, diện tích công trình, nhà xưởng sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ. Trường hợp không phân bổ được theo diện tích nêu trên thì tiêu

thức phân bổ là doanh thu hàng hoá, dịch vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ so với tổng doanh thu của cơ quan, đơn vị thực hiện trong năm.

c) Cơ quan thuế chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xác định, tính và thu tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này.”

Căn cứ quy định nêu trên thì:

- Việc miễn tiền thuê đất theo ngành nghề kinh doanh

Về vướng mắc áp dụng chính sách ưu đãi tiền thuê đất theo ngành nghề kinh doanh của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa nêu tại điểm 1 công văn số 3744/CT-THNVDT ngày 24/06/2016, ngày 18/07/2016, Tổng cục Thuế đã có công văn số 3202/TCT-CS trả lời Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi (bản photo kèm theo).

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa nghiên cứu công văn số 3202/TCT-CS nêu trên và căn cứ tình hình thực tế để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Đối với Dự án Nhà máy bê tông IBS Vân Phong

Tổng cục Thuế thống nhất với đề xuất của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa nêu tại Công văn số 3744/CT-THNVDT ngày 24/06/2016.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa căn cứ hồ sơ cụ thể để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa được biết././

Nơi nhận:

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

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
TRƯỞNG



Hương Thị Hà Giang