

Số: 5161 /TCT-CS
V/v chính sách tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 08 tháng 11 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Kon Tum.

Trả lời công văn số 3984/CT-THNVDT ngày 08/07/2016 của Cục Thuế tỉnh Kon Tum về vướng mắc chính sách tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê.

2. Về tiền thuê đất đối với trường hợp được giao đất không thu tiền sử dụng đất chuyển sang thuê đất

Căn cứ quy định tại Điều 33 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 15, khoản 3 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ quy định nêu trên, về nguyên tắc đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất, đơn giá này được ổn định 05 năm theo quy định tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Đối với khoảng thời gian đơn vị sử dụng đất nhưng chưa nộp tiền thuê đất theo quy định, đề nghị Cục Thuế báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện thu tiền thuê đất theo chính sách và giá đất từng thời kỳ (không được ổn định 05 năm).

3. Về xác định tiền thuê đất

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 4, khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ hướng dẫn tại khoản 1 Điều 3, điểm a khoản 1 Điều 7, điểm a khoản 2 Điều 15 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp đơn vị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu đơn vị thuộc đối tượng được xem xét miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì cơ quan Thuế xác định giá đất theo hướng dẫn tại điểm a

Khoản 2 Điều 15 Thông tư số 77/2014/TT-BTC để ban hành Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất.

Kết thúc thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC nêu trên.

4. Về thời điểm xét miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Căn cứ hướng dẫn tại Điều 1, khoản 1 Điều 3, Điều 10, khoản 2, khoản 3 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;

Căn cứ hướng dẫn tại khoản 1 Điều 18 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ;

Căn cứ hướng dẫn tại điểm c khoản 6 Điều 9 Thông tư số 166/2013/TT-BTC ngày 15/11/2013 của Bộ Tài chính về xử phạt vi phạm hành chính về thuế;

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp xác định đơn vị thuộc đối tượng được miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nhưng chưa nộp hồ sơ miễn, giảm theo quy định thì đề nghị Cục Thuế nghiên cứu các quy định nêu trên và căn cứ tình hình thực tế để giải quyết theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Kon Tum được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Cao Anh Tuấn (để b/c);
- Vụ PC-BTC;
- Cục QLCS; Vụ CST-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

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



Hoàng Thị Hà Giang