

Số: 53 /TCT- CS
V/v miễn tiền thuê đất trong
thời gian xây dựng cơ bản

Hà Nội, ngày 5 tháng 1 năm 2019

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hải Phòng

Trả lời công văn số 12961/CT-QLTTĐ ngày 26/9/2018 của Cục Thuế TP Hải Phòng đề nghị hướng dẫn về hồ sơ miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của Công ty CP Đầu tư VIDIFI Duyên Hải, TP Hải Phòng, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013 quy định:

“Điều 108. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

.....

3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.”

- 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:

“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.”

- Tại Điểm 1 Công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về miễn, giảm tiền thuê đất có hướng dẫn:

1. Về miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (không bao gồm hoạt động khai thác khoáng sản)

.....

1.2. Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014

.....

b) Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014 nhưng sau ngày 01/7/2014 mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản; căn cứ đơn đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư và tiến độ thực hiện dự án tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư hoặc Đăng ký đầu tư, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định cụ thể thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất thực tế. Trường hợp đã nộp tiền thuê đất trong khoảng thời gian được miễn tiền thuê đất thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục, nộp đủ hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định nêu trên trước ngày 30/6/2016; quá thời hạn này mà không nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì chỉ được xét miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại (nếu có) tính từ thời điểm nộp hồ sơ theo quy định.”

- Tại Điểm 16 Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung 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

.....

16. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất thực tế; người thuê đất phải nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục miễn, giảm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017, quá thời hạn này người thuê đất mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất thì chỉ được xét miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại (nếu có) tính từ thời điểm nộp hồ sơ theo quy định. Trường hợp đã nộp tiền thuê đất trong khoảng thời gian được miễn tiền thuê đất thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo.”

- Tại Khoản 7 Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của 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:

“Điều 8. Bổ sung Khoản 7, Khoản 8, Khoản 9, Khoản 10, Khoản 11, Khoản 12, Khoản 13, Khoản 14, Khoản 15 vào Điều 17

.....

7. Bổ sung Khoản 13 như sau:

“13. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện như sau:

.....

b) Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định cụ thể thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất. Người thuê đất phải nộp hồ sơ trong thời hạn quy định tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP (Khoản 16 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP). Trường hợp đã nộp tiền thuê đất trong khoảng thời gian được miễn tiền thuê đất thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo theo phương thức bảo toàn thời gian tương ứng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định về miễn tiền thuê đất.

.....”

Căn cứ các quy định trên và hồ sơ gửi kèm, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư VIDIFI Duyên Hải được Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án (Quyết định cho thuê đất số 1390/QĐ-UBND ngày 30/6/2014) trước ngày 01/7/2014 nhưng sau ngày 01/7/2014 mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (thời điểm nộp hồ sơ ngày 12/10/2015) và thành phần hồ sơ, thời điểm nộp hồ sơ tuân thủ quy định tại Công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/6/2015 của Bộ Tài chính, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ (trước ngày 01/01/2017) thì được xem xét việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất hoặc thời điểm bàn giao đất thực tế theo quy định tại Điểm b Mục 1.2 công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/6/2015 và Khoản 7 Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế TP Hải Phòng biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công ty CP Đầu tư VIDIFI Duyên Hải (để biết);
- Cục QLCS;
- Vụ CST-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

Đài

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



Lưu Đức Huy