

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BẮC GIANG**

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

Số: /CTBGI-TTHT
V/v chính sách thuế

Bắc Giang, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH NSM HV
Địa chỉ: Lô CN5, Cụm công nghiệp Hợp Thịnh, xã Hợp Thịnh,
huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang; Mã số thuế 2400766191

Ngày 26/7/2024, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang nhận được Công văn số 07/2024/CV-NSMHV ngày 24/7/2024 của Công ty TNHH NSM HV (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về thuế suất thuế GTGT áp dụng đối với tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang có ý kiến như sau:

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-Cp ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

- Tại Điều 2 quy định đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

“Điều 2. Đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

...

g) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê.

h) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm theo quy định tại Khoản 2 Điều 161 Luật Đất đai.

...

2. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau:

...

3. Tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Ban Quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 150 Luật Đất đai; Ban Quản lý khu kinh tế cho thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai.

4. Tổ chức, cá nhân được Cảng vụ hàng không cho thuê đất để xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay và đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ phi hàng không theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 156 Luật Đất đai.

5. Tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhà nước cho thuê mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai.”

- Tại Điều 24 quy định về thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

“Điều 24. Thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp ngân sách nhà nước bằng tiền Việt Nam (VNĐ); trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước bằng ngoại tệ thì thực hiện quy đổi sang tiền VNĐ theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp.

2. Việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định như sau:

a) Cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước đến người thuê đất, thuê mặt nước; đồng thời gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.

b) Người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định tại thông báo của cơ quan thuế.

...

Căn cứ Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ:

“Điều 4. Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ

1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.

...”

Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số

209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng:

- Tại điểm d khoản 7 Điều 5 quy định các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT.

“Điều 5. Các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT.

...

7. Các trường hợp khác:

...

d) Các khoản thu hộ không liên quan đến việc bán hàng hoá, dịch vụ của cơ sở kinh doanh.”

- Tại Điều 11 quy định thuế suất 10%

“Điều 11. Thuế suất 10%

Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.

Các mức thuế suất thuế GTGT nêu tại Điều 10, Điều 11 được áp dụng thống nhất cho từng loại hàng hóa, dịch vụ ở các khâu nhập khẩu, sản xuất, gia công hay kinh doanh thương mại.

...”

Căn cứ các quy định và hướng dẫn nêu trên và nội dung Công ty hỏi, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang trả lời về nguyên tắc như sau:

Về nguyên tắc khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua theo hướng dẫn tại Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

Trong trường hợp Công ty ký hợp đồng thuê đất thô trực tiếp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không bao gồm thuê cơ sở hạ tầng, phí sử dụng hạ tầng và các khoản phí, chi phí liên quan đến việc sử dụng các dịch vụ trong Cụm công nghiệp). Nếu việc nộp tiền thuê đất thô cho nhà nước thông qua chủ đầu tư cụm công nghiệp thì đây được xác định là khoản thu hộ, chi hộ nên không thuộc đối tượng phải kê khai thuế GTGT theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013. Khi thu hộ tiền thuê đất thô Công ty và chủ đầu tư Cụm công nghiệp lập chứng từ thu, chi theo quy định và không phải lập hóa đơn. Ngược lại trường hợp Công ty ký hợp đồng thuê đất thô với Công ty TNHH E- Parks theo giá thảo thuận giữa hai bên (không bao gồm thuê cơ sở hạ tầng, phí sử dụng hạ tầng và các khoản phí, chi phí liên quan đến việc

sử dụng các dịch vụ trong cụm công nghiệp) thì bên cho thuê đất là Công ty TNHH E- Parks phải lập hóa đơn về việc thuê đất và áp dụng thuế suất thuế GTGT theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Công ty căn cứ tình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh, hợp đồng thuê đất và các quy định hướng dẫn nêu trên để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế tỉnh Bắc Giang trả lời để Công ty được biết và thực hiện, quá trình thực hiện còn vướng mắc đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ NNT, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang, số máy điện thoại 0204.3.857.284 để được hỗ trợ ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Phòng: NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sỹ