

Số: 5789 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 14 tháng 12 năm 2016

V/v: Chính sách thu tiền thuê đất
và thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Phú Yên

Trả lời công văn số 3435/CT-THNVDT ngày 27/10/2016 của Cục Thuế tỉnh Phú Yên về vướng mắc chính sách thuế sử dụng đất nông nghiệp, miễn, giảm tiền thuê đất đối với hợp tác xã nông nghiệp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về chính sách thuế sử dụng đất nông nghiệp:

- Tại Điều 3 Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp ngày 10/7/1993 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định:

“Đất không thuộc diện chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp mà chịu các loại thuế khác hoặc không phải chịu thuế theo quy định của pháp luật, bao gồm:...

- Đất chuyên dùng.”

- Tại Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 74-CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật thuế sử dụng đất nông nghiệp quy định:

“Điều 3. Những loại đất không chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp bao gồm:

5. Đất chuyên dùng theo quy định tại Điều 62 của Luật đất đai là đất được xác định sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và làm nhà ở;”

- Tại Điều 62 Luật Đất đai ngày 14/7/1993 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định:

“Đất chuyên dùng là đất được xác định sử dụng vào mục đích không phải là nông nghiệp, lâm nghiệp, làm nhà ở bao gồm: đất xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật, hệ thống giao thông, hệ thống thủy lợi, đê điều, văn hoá, xã hội, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, dịch vụ, đất sử dụng cho nhu cầu quốc phòng, an ninh,...”

- Tại Khoản 1 và Khoản 5, Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định:

“1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;..

5. Nhóm đất phi nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

a) Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị;

b) Đất chuyên dùng bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng...”

- Tại Điểm c Khoản 2 Điều 10; Khoản 1 và Khoản 3 Điều 11 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định:

“Điều 10. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;..

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;”

- Tại Tiết 2.2 Điều 2 Mục I Phụ lục 01 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 2/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất hướng dẫn:

“2.2. Đất chuyên dùng

Đất chuyên dùng bao gồm đất trụ sở cơ quan nhà nước; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng; đất an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng”.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Cơ sở giáo dục A1 (thuộc Cục V26-Bộ Công an, đóng tại xã Hòa Phú, huyện Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao 875,90 ha đất an ninh trên địa bàn nơi Cơ sở đóng quân để xây dựng cơ sở, tổ chức cho trại viên lao động cải tạo theo Quyết định số 2087 V26(P7) ngày 25/09/2001 của Cục V26. Diện tích 875,90 ha đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/12/2011 với mục đích sử dụng là đất an ninh thì không thuộc đối tượng chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp.

2. Về miễn tiền thuê đất đối với Hợp tác xã nông nghiệp có nhiều hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Tại Khoản 2 Điều 9 quy định:

“Diện tích phải nộp tiền thuê đất được xác định bằng diện tích đất cho thuê trừ đi diện tích đất không phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.”

+ Tại Khoản 5 Điều 12 quy định:

“Đối với 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.”

+ Tại Điểm g Khoản 1 Điều 19 quy định:

“1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

g) Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.”

- Tại Khoản 3 Điều 4 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:

“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 các quy định trên, đối với trường hợp Hợp tác xã nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất để sử dụng làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho mà diện tích trụ sở, sân phơi, nhà kho này được sử dụng đồng thời vào hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực nông nghiệp (sản xuất nông nghiệp hoặc kinh doanh dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp) thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất và hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực khác thuộc đối tượng 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 theo quy định tại Khoản 5 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và

hướng dẫn tại Khoản 3 Điều 4 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Phú Yên được biết. / *AM*

Nơi nhận:

- Như trên; *AM*
- Cục Quản lý công sản;
- Vụ CST, Vụ Pháp chế- BTC;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b).g

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Anh Tuấn

www.LuatVietnam.vn

AM