

Số: 608 /TCT-CS  
V/v chính sách tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Lai Châu.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 887/CTLCH-NVDTTPC ngày 28/11/2022 của Cục Thuế tỉnh Lai Châu về việc giải quyết hồ sơ miễn tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 7 Điều 12 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

*“Điều 12. Áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước*

*7. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nhưng sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật thì nghĩa vụ tài chính được thực hiện như sau:*

*a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.*

*b) Đối với người nhận chuyển nhượng*

*- Trường hợp người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.*

*- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án theo mục đích khi nhận chuyển nhượng mà chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.*

*- Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.*

*c) Trường hợp người chuyển nhượng đang được trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa và tiếp tục được trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại vào số tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.”*



- Tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ 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*

*5. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 3 và bổ sung Khoản 9, Khoản 10, Khoản 11 vào Điều 18 như sau:*

....

*10. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất nếu thực hiện chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật và người mua tài sản trên đất tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích khi nhận chuyển nhượng thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện như sau:*

*a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.*

*b) Người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại.*

*Trường hợp sau khi nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng không tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích của đất khi nhận chuyển nhượng và chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Khoản 4 Điều 12 Nghị định này.”*

- Tại điểm a khoản 7 Điều 20 Nghị định số 31/2020/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định:

*“Điều 20. Nguyên tắc áp dụng ưu đãi đầu tư*

*7. Ưu đãi đầu tư trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi loại hình tổ chức kinh tế (sau đây gọi chung là tổ chức lại tổ chức kinh tế); chia, tách, sáp nhập và chuyển nhượng dự án đầu tư được áp dụng như sau:*

*a) Tổ chức kinh tế được hình thành trên cơ sở tổ chức lại tổ chức kinh tế hoặc nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư được kế thừa các ưu đãi đầu tư áp dụng đối với dự án đầu tư (nếu có) trước khi tổ chức lại hoặc nhận chuyển nhượng nếu vẫn đáp ứng các điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư.”*

- Tại khoản 2 Điều 59 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế quy định:

*“Điều 59. Thủ tục hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại điểm g khoản 1 Điều 52 Thông tư này*

*2. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định pháp luật về đầu tư, bao gồm:*

*a) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này;*

*b) Bản sao Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư và trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nay chuyển sang thuê đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất nay thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất);*

*c) Bản sao Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền theo pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện phải cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư) hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư hoặc văn bản phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật;*

*d) Bản sao Quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”*

Pháp luật hiện hành chỉ có quy định về kế thừa ưu đãi đầu tư, tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian còn lại đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật; không có quy định về miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp tổ chức nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm của tổ chức khác đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất.

Do đó, trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu thu hồi đất của Công ty TNHH MTV Minh Thảo cho Công ty Cổ phần Thành An Lai Châu tiếp tục thuê theo Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 (lý do thu hồi là do Công ty TNHH MTV Minh Thảo góp vốn bằng tài sản gắn liền đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm theo hợp đồng góp vốn với Công ty Cổ phần Thành An Lai Châu)



thì không có cơ sở để xem xét việc Công ty Cổ phần Thành An Lai Châu được tiếp tục kế thừa ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, đối với nội dung liên quan đến điều chỉnh, thay đổi chủ đầu tư dự án thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Đề nghị Cục Thuế báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn cụ thể.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề Cục Thuế tỉnh Lai Châu được biết./. 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Cục CST, Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS.   
(2/6)

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



**Hoàng Thị Hà Giang**