

Số: 723 /TCT- CS
V/v tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2018

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Lào Cai

Trả lời công văn số 2607/CT-THNVDT ngày 12/6/2017 của Cục Thuế tỉnh Lào Cai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Về miễn giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng:

- Theo quy định tại Quyết định số 118-TTg ngày 27/2/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở:

+ Tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 2 quy định:

“1. Tuỳ theo điều kiện và khả năng của địa phương, việc hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở có thể áp dụng một trong các hình thức sau đây:

- Tặng nhà tình nghĩa;
- Hỗ trợ kinh phí để xây dựng hoặc sửa chữa nhà ở;
- Hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần tiền sử dụng đất khi bán nhà của Nhà nước hoặc khi giao đất làm nhà ở;
- Các hình thức hỗ trợ khác.

.....

4. Việc hỗ trợ tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng chỉ xét một lần cho một hộ gia đình và mức hỗ trợ tiền sử dụng đất được tính theo diện tích đất thực tế được giao nhưng tối đa không vượt quá định mức đất ở cho một hộ do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.”

+ Tại Khoản 8 Điều 2 quy định:

“8. Việc xem xét để hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở phải dựa trên kiến nghị của Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi người đó cư trú và những kiến nghị đó phải được Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác minh lại trước khi trình lên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương Quyết định.”

- Theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

+ Tại Khoản 1 Điều 10 quy định: “1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất thì chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp: Được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép

chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.”

+ Tại Khoản 2 Điều 12 quy định: “2. Giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.”

- Tại Khoản 1 Điều 13 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

“1. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người có công với Cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công. Việc miễn tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép miễn tiền sử dụng đất theo pháp luật về người có công.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp người có công với cách mạng thuộc diện xem xét, hỗ trợ về nhà ở mà chưa được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của chính sách thu tiền sử dụng đất; nay có đề nghị được hưởng chính sách hỗ trợ cải thiện về nhà ở và đã được các quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt theo quy định của pháp luật thì được hưởng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2/ Điều chỉnh đơn giá đối với trường hợp thuê đất sau ngày 01/01/2006:

- Theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Tại Điều 8 quy định:

“Điều 8. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

1. Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo. Đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo được điều chỉnh theo quy định tại Điều 4, Điều 6 Nghị định này.

2. Đơn giá thuê mặt nước của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh đơn giá thuê mặt nước áp dụng cho thời hạn tiếp theo. Đơn giá thuê mặt nước áp dụng cho thời hạn tiếp theo được điều chỉnh theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

3. Điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đã thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hết thời hạn ổn định theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

b) Dự án thay đổi mục đích sử dụng đất thuê thì thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê theo mục đích sử dụng mới tại thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất.

4. Việc điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước không áp dụng cho các trường hợp:

a) Tại thời điểm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, chưa hết thời gian ổn định đơn giá thuê trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định này.

b) Dự án trả tiền thuê đất, thuê mặt nước 01 lần cho cả thời hạn thuê mà tại thời điểm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đã xác định xong đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.”

+ Tại Khoản 1 Điều 9 quy định:

“Điều 9. Áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

1. Dự án thuê đất, thuê mặt nước từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 thì áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định này.”

- Tại Khoản 6 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

6. Sửa đổi khoản 1 Điều 8 như sau:

"1. Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố có sự biến động không quá 20% so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó thì Sở Tài chính (đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất) quyết định đơn giá thuê đất cho thời hạn tiếp theo.

Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố có sự biến động từ 20% trở lên so với đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó thì Sở Tài chính chủ trì xác định lại và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh cho phù hợp làm cơ sở để Sở Tài chính (đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất) quyết định điều chỉnh đơn giá thuê của thời hạn (05 năm) tiếp theo".

- Tại Khoản 4 Điều 32 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:

4. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 và nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo tạm nộp của cơ quan thuế trước thi thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất thì được thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã tạm nộp.

b) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 có hiệu lực thi hành và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 15 Nghị định này thì phải thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất, quyết toán số tiền thuê đất đã tạm nộp và truy thu số tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

c) Cơ quan thuế xác định và điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này theo quy định tại Nghị định này và áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.”

- Tại Khoản 1 Điều 8 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:

“1. Dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất nhưng đơn giá thuê đất đang nộp cao hơn đơn giá thuê đất quy định tại Nghị định này thì được thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nếu người thuê đất có đề nghị bằng văn bản. Cơ quan thuế chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan để xác định lại đơn giá thuê đất đối với trường hợp nêu trên; thời điểm xác định lại và bắt đầu ổn định đơn giá thuê đất được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.”

- Tại Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC 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 tháng 6 năm 2014 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 bổ sung Khoản 3 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC như sau:

2. Bổ sung Khoản 3 như sau:

“3. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà đơn giá cho thuê đất xác định theo quy định tại một trong các Quyết định: Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định

số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 của Bộ Tài chính nhưng tất cả ba loại giấy tờ là Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, ban hành, ký kết không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời hạn thuê đất còn lại (không bao gồm trường hợp đã được gia hạn thời gian thuê đất) được thực hiện như sau:

.....

đ) Trường hợp đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 15 và Khoản 2, Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất mà đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại Điểm b Khoản này và cơ quan thuế đã ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất của năm 2016, nếu người thuê đất có văn bản đề nghị thì cơ quan thuế thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điểm b Khoản này cho thời gian còn lại của chu kỳ tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được văn bản của người thuê đất. Người thuê đất nộp tiền thuê đất của năm 2016 theo Thông báo của cơ quan thuế đã ban hành theo quy định.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp thuê đất của Công ty cổ phần thương mại tỉnh Lào Cai (Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 31/01/2008 của UBND tỉnh Lào Cai) và của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn công thương (Quyết định số 4192/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của UBND tỉnh Lào Cai) là các trường hợp thuê đất sau ngày 01/01/2006 do đó không thuộc đối tượng điều chỉnh đơn giá thuê đất quy định Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

3/ Về miễn, giảm tiền thuê đất:

- Tại Khoản 4 Điều 18 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:

“4. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.”

- Tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 13 Luật Đầu tư 2014 quy định:

“Điều 13. Bảo đảm đầu tư kinh doanh trong trường hợp thay đổi pháp luật

1. Trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư cao hơn ưu đãi đầu tư mà nhà đầu tư đang được hưởng thì nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của văn bản pháp luật mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án.

2. Trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư thấp hơn ưu đãi đầu tư mà nhà đầu tư được hưởng trước đó thì nhà đầu tư được tiếp tục áp dụng ưu đãi đầu tư theo quy định trước đó cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án.”

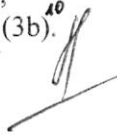
- Chính phủ đã ban hành Nghị định số 53/2010/NĐ-CP ngày 19/5/2010 quy định về địa bàn ưu đãi đầu tư, ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với đơn vị hành chính mới thành lập do Chính phủ điều chỉnh địa giới hành chính.

Căn cứ các quy định trên, đề nghị Cục Thuế tỉnh Lào Cai báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai và cấp có thẩm quyền để làm rõ căn cứ quy định của pháp luật khi điều chỉnh phạm vi Khu kinh tế cửa khẩu Lào Cai; từ đó, xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Lào Cai biết./.

Nơi nhận:

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



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



Hoàng Thị Hà Giang