

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 2377 /TCT-CS
V/v chính sách tiền thuê đất và
thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Hà Nội, ngày 13 tháng 6 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nam Định.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1291/CTNDI-QLHKDCN&TK ngày 09/03/2023 của Cục Thuế tỉnh Nam Định về việc hướng dẫn thủ tục miễn tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (PNN). Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 9 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 17/6/2020;

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 2 và khoản 6 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;

Căn cứ khoản 2 Điều 4 Nghị định số 46/2021/NĐ-CP ngày 31/3/2021 của Chính phủ về chế độ quản lý tài chính và đánh giá hiệu quả hoạt động đối với ngân hàng phát triển Việt Nam quy định:

“Điều 4. Nguyên tắc quản lý tài chính

2. Ngân hàng Phát triển hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận nhằm thực hiện chính sách tín dụng của Nhà nước và các nhiệm vụ khác theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; được ngân sách nhà nước cấp bù lãi suất và phí quản lý theo quy định của pháp luật và Nghị định này; được miễn nộp thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước; được Chính phủ đảm bảo khả năng thanh toán; được áp dụng tỷ lệ dự trữ bắt buộc bằng 0% (không phần trăm) và không phải tham gia bảo hiểm tiền gửi.”

Căn cứ khoản 1 Điều 6 Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 03/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Ngân hàng Phát triển Việt Nam quy định: *“1. Ngân hàng Phát triển Việt Nam hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận nhằm thực hiện nhiệm vụ tín dụng chính sách của Nhà nước và các nhiệm vụ khác theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; được ngân sách nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý, được Chính phủ bảo đảm khả năng thanh toán, được miễn nộp thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước”.*

- Về chính sách tiền thuê đất: Về nội dung vướng mắc tương tự của Cục Thuế tỉnh Nam Định, Tổng cục Thuế đã có công văn số 4411/TCT-DNL ngày 30/10/2019 trả lời Ngân hàng phát triển Việt Nam về miễn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trụ sở làm việc của Ngân hàng phát triển Việt Nam (công văn photocopy kèm theo).

- Về chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Tổng cục Thuế đã có công văn số 877/TCT-DNL ngày 30/3/2021 trả lời Cục Thuế tỉnh Thái Bình về lệ phí trước bạ nhà, đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của Chi nhánh NHPT Thái Bình Nam (công văn photocopy kèm theo).

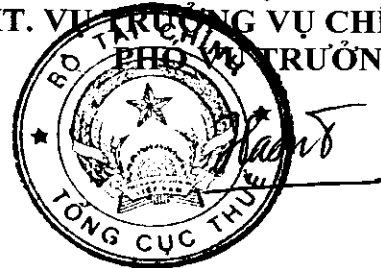
Đề nghị Cục Thuế tỉnh Nam Định căn cứ hồ sơ cụ thể và hướng dẫn tại công văn số 4411/TCT-DNL, công văn số 877/TCT-DNL của Tổng cục Thuế nêu trên để hướng dẫn Ngân hàng thực hiện theo quy định pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục Thuế DNL, Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS. *4*

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



Hoàng Thị Hà Giang



**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 877 /TCT-DNL
V/v lệ phí trước bạ nhà, đất và
thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
của Chi nhánh NHPT Thái Bình.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thái Bình.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 5224/CT-HKDCN ngày 10/11/2020 của Cục Thuế tỉnh Thái Bình về việc lệ phí trước bạ nhà, đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của Chi nhánh Ngân hàng Phát triển Thái Bình (Chi nhánh NHPT Thái Bình). Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 156 Luật Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật:

“Điều 156. Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

“2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.”

- Căn cứ quy định tại Điều 9 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 17/6/2010 quy định:

“Điều 9. Miễn thuế

1. Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động là thương binh, bệnh binh.

2. Đất của cơ sở thực hiện xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

3. Đất xây dựng nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, cơ sở nuôi dưỡng người già cô đơn, người khuyết tật, trẻ mồ côi; cơ sở chữa bệnh xã hội.

4. Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

5. Đất ở trong hạn mức của người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi dưỡng liệt sĩ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sĩ; con của liệt sĩ được hưởng trợ cấp hàng tháng; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc da cam; người bị nhiễm chất độc da cam mà hoàn cảnh gia đình khó khăn.

6. Đất ở trong hạn mức của hộ nghèo theo quy định của Chính phủ.

7. Hộ gia đình, cá nhân trong năm bị thu hồi đất ở theo quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn thuế trong năm thực tế có thu hồi đối với đất tại nơi bị thu hồi và đất tại nơi ở mới.

8. Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hóa.

9. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất trên 50% giá tính thuế.”

- Tại khoản 1 Điều 2, khoản 7 và điểm a khoản 16 Điều 9 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ về đối tượng chịu lệ phí trước bạ quy định:

“Điều 2. Đối tượng chịu lệ phí trước bạ

1. Nhà, đất.”

“Điều 9. Miễn lệ phí trước bạ

...

7. Đất thuê của Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê của tổ chức, cá nhân đã có quyền sử dụng đất hợp pháp.

...

16. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng được miễn nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

a) Tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nay đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ sở hữu tài sản.

...”

- Căn cứ Điều 6 Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 03/09/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Ngân hàng phát triển VN.

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, Tổng cục Thuế hướng dẫn Cục thuế Tỉnh Thái Bình như sau:

1. Về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: đề nghị Chi nhánh NHPT Thái Bình nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về lệ phí trước bạ:

- Về lệ phí trước bạ đất:

Chi nhánh NHPT Thái Bình được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được miễn lệ phí trước bạ theo quy định tại khoản 7 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ.

- Về lệ phí trước bạ nhà:


Đối với nhà làm trụ sở làm việc của Ngân hàng Phát triển Việt Nam, trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, nay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ sở hữu tài sản thì được miễn lệ phí trước bạ. Trường hợp nhà làm trụ sở làm việc của Ngân hàng Phát triển Việt Nam trước đây chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, nay đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Thái Bình biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CS, PC;
- Lưu: VT, DNL (2b). 3

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHỤ TỔNG CỤC TRƯỞNG



[Handwritten signature]

Vũ Xuân Bách



BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: *44M* /TCT-DNL
V/v miễn nộp tiền sử dụng đất,
tiền thuê đất đối với trụ sở làm
việc của NHPT.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Kính gửi: Ngân hàng Phát triển Việt Nam.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1450/NHPT-QLXD ngày 17/7/2019 của Ngân hàng Phát triển Việt Nam (NHPT) về miễn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trụ sở làm việc của NHPT. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 2 Điều 60 Luật Đất đai số 45/2013/QH13:

“Điều 60. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành và nộp tiền thuê đất.”

Căn cứ Điểm g Khoản 1 Điều 2 và Khoản 6 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:

“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.

“Điều 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

6. Người thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.”

Căn cứ Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 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:

“Điều 5. Sửa đổi Khoản 4, Khoản 5 và bổ sung Khoản 8 vào Điều 12

2. Sửa đổi Khoản 5 như sau:

“5. Người được Nhà nước cho thuê đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất; cụ thể như sau:

a) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.”

Căn cứ Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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:

“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:

“1. Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới trừ các trường hợp sau:

a) Nông, lâm trường quốc doanh được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai mà thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư.

b) Tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất mà được miễn tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai.

c) Tổ chức, cá nhân đã có Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nay phải thuê đất, tiếp tục sử dụng đất theo nguyên trạng và thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại các Điểm d, Điểm đ, Điểm e, Điểm g, Điểm h, Điểm i, Điểm k Khoản 1 Điều 19 và Khoản 1 Điều 20 Nghị định này.

d) Tổ chức, cá nhân đang thuê đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.”

Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 03/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ ban hành điều lệ tổ chức và hoạt động của Ngân hàng Phát triển Việt Nam:

“Điều 6. Mục tiêu, nguyên tắc hoạt động

1. Ngân hàng Phát triển Việt Nam hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận nhằm thực hiện nhiệm vụ tín dụng chính sách của Nhà nước và các nhiệm vụ khác theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; được ngân sách nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý, được Chính phủ bảo đảm khả năng thanh toán, được miễn nộp thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước.”

Căn cứ Điều 4 Mục I Thông tư 111/2007/TT-BTC ngày 12/9/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quy chế quản lý tài chính đối với Ngân hàng Phát triển Việt Nam:

“I - Quy định chung

4. Ngân hàng Phát triển được Chính phủ đảm bảo khả năng thanh toán; có trách nhiệm bảo đảm hoàn vốn và bù đắp chi phí; được miễn nộp thuế và các khoản nộp ngân sách Nhà nước đối với hoạt động tín dụng đầu tư và tín dụng xuất khẩu của Nhà nước, các hoạt động khác phải nộp thuế theo quy định của pháp luật.”

Căn cứ hướng dẫn nêu trên, đất dùng để xây dựng trụ sở của NHPT và các chi nhánh NHPT thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo pháp luật về đất đai năm 2013; NHPT và các chi nhánh NHPT được xem xét miễn, giảm tiền thuê đất theo Khoản 1 Điều 6 Quyết định số 1515/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ sau khi nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định, đối với khoảng thời gian chậm nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất thì không được xem xét miễn, giảm. Ngoài ra, đề nghị NHPT căn cứ hồ sơ cụ thể đối với các điểm đất sử dụng xây dựng trụ sở làm việc đang thực hiện như thế nào (giao đất không thu tiền sử dụng đất hay thuê đất có thu tiền sử dụng đất) để thực hiện theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Ngân hàng Phát triển Việt Nam biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ Tài chính (để b/cáo);
- Cục QLCS - BTC;
- Vụ CST, Vụ PC, Vụ TCNH - BTC;
- Vụ CS, PC, KK - TCT;
- Lưu: VT, DNL (2b).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHỤ TẠNG CỤC TRƯỞNG**



Phạm Văn Tuấn