

Số: 3101 /TCT-CS  
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 24 tháng 7 năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH Pouyuen Việt Nam  
(Địa chỉ: Số D10/89Q, đường Quốc lộ 1A, phường Tân Tạo,  
quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lời công văn số 20230523/PYV ngày 23/5/2023 của Công ty TNHH Pouyuen Việt Nam về miễn tiền thuê đất, hoàn trả hoặc cản trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**1. Về việc miễn tiền thuê đất và xử lý số tiền thuê đất nộp thừa:**

Liên quan đến việc hướng dẫn về miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và miễn tiền thuê đất kể từ ngày xây dựng cơ bản hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đối với Dự án sản xuất và kinh doanh giấy thể thao, giấy du lịch bằng da thuộc da nhân tạo simili của Công ty TNHH Pouyuen Việt Nam, Tổng cục Thuế đã có công văn số 1021/TCT-CS ngày 30/3/2023 trả lời Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh (bản photocopy công văn số 1021/TCT-CS kèm theo).

Đề nghị Công ty TNHH Pouyuen Việt Nam liên hệ với Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh để được xác định thời điểm Công ty nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn, giảm tiền thuê đất làm căn cứ để cơ quan thuế xem xét, giải quyết miễn, giảm tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp Công ty nếu có phát sinh số tiền thuê đất nộp thừa thì được xử lý theo quy định tại Điều 60 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 30/6/2019 của Quốc hội.

**2. Về khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp:**

- Tại Khoản 9 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 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**

**9. Bổ sung Khoản 5, Khoản 6 vào Điều 32 như sau:**

...6. Việc xử lý đối với tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự

thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) mà người sử dụng đất đã chi trả theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được thực hiện như sau:

...b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đã điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo chính sách và giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ hoặc phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất và thu tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 8 Điều 15 Nghị định này thì được trừ số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc giá trị quyền sử dụng đất theo mục đích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và phê duyệt (đối với trường hợp tự thỏa thuận bồi thường, tự nhận chuyển nhượng) tại thời điểm tự thỏa thuận, tự nhận chuyển nhượng (phân bổ cho thời gian thuê đất còn lại tương ứng với phần diện tích có thu tiền thuê đất và chưa được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh) vào tiền thuê đất phải nộp và không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm. Đơn giá thuê đất để thực hiện quy đổi áp dụng theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016... ”.

- Tại Điều 9 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 hướng dẫn:

#### **“Điều 9. Bổ sung Khoản 4 vào Điều 18**

“4. Việc xử lý tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) mà người sử dụng đất đã chi trả theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 quy định tại Khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 9 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP):

a) Cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan khác có liên quan (nếu cần) căn cứ vào phương án đền bù, giải phóng mặt bằng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc theo giá đất của mục đích nhận chuyển nhượng quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm nhận chuyển nhượng (đối với trường hợp tự thỏa thuận, nhận chuyển nhượng) để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng (không bao gồm tài sản gắn liền với đất) được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Số tiền được khấu trừ quy định tại Điểm a Khoản này được xác định như sau:..

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất quy định tại Điểm b Khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP xác định bằng số tiền được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chia (:) cho thời hạn thuê đất nhân (x) với thời gian thuê đất còn lại tính từ thời điểm ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành sau đó chia (:) cho số tiền thuê đất phải nộp hàng năm được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 và do cơ quan thuế thực hiện...”.

Căn cứ quy định trên, việc xử lý đối với tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) mà người sử dụng đất đã chi trả theo quy định của pháp luật trước ngày 01/7/2004 được thực hiện theo quy định tại Khoản 9 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

Cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan khác có liên quan (nếu cần) để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng (không bao gồm tài sản gắn liền với đất) được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp nêu trên báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo hướng dẫn tại Điều 9 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Trường hợp nếu Công ty TNHH Pouyuen Việt Nam có chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) theo quy định của pháp luật trước ngày 01/7/2004 thì đề nghị Công ty liên hệ với Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh để được xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo đúng quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 333/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Công ty TNHH Pouyuen Việt Nam biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thủ trưởng Cao Anh Tuấn (đề báo cáo);
- Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh;
- Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ CST, Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS.

*[Handwritten signature]* 9

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



**Đặng Ngọc Minh**

Số: 1021 /TCT-CS  
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Tổng cục Thuế nhận được Tờ trình số 47/TTr - CTTPHCM ngày 23/8/2022 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh nêu vướng mắc hồ sơ miễn tiền thuê đất của Công ty TNHH Pouyuen. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 2 và Điểm 3.1 Khoản 3, Điều 8 Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ Tài chính về việc ban hành bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 19 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 Điểm 16, 17 Khoản 8 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;

- Căn cứ Khoản 7 và Khoản 8, Điều 8 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;

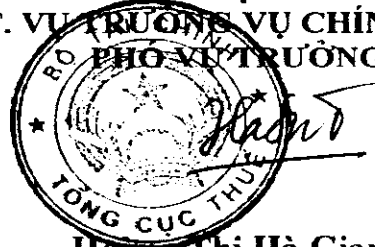
Căn cứ các quy định trên, đề nghị Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh căn cứ hồ sơ cụ thể của Công ty TNHH Pouyuen Việt Nam, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương rà soát thời điểm doanh nghiệp nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn, giảm tiền thuê đất và căn cứ quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hiện hành (Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Điểm 16, 17 Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ, Khoản 7, 8 Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính) để xem xét, giải quyết miễn tiền thuê đất đối với Công ty TNHH Pouyuen Việt Nam theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh biết. / *Nguyễn Văn Tuấn*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ CST, Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS.

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
KT. VU VĂN RƯỢN - VỤ CHÍNH SÁCH  
PHÓ VI TRƯỞNG**



**Hoàng Thị Hà Giang**