

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 3865/TCT-CS
V/v giải đáp chính sách
tiền thuê đất.

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2022

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nam Định.

Trả lời công văn số 5053/CTNDI-QLHKDCN & TK ngày 22/08/2022 của Cục Thuế tỉnh Nam Định về miễn, giảm tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về miễn tiền thuê đất do ảnh hưởng của dịch covid-19.

- Tại Điều 4 và khoản 3 Điều 5 Quyết định số 22/2020/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về giảm tiền thuê đất ảnh hưởng bởi dịch covid-19 quy định:

“Điều 4. Hồ sơ giảm tiền thuê đất

1. Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2020 của người thuê đất theo Mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Người thuê đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của thông tin và đề nghị giảm tiền thuê đất của mình, đảm bảo đúng đối tượng được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định này.

2. Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao).

...Điều 5. Trình tự, thủ tục giảm tiền thuê đất

...3. Trường hợp người thuê đất đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định giảm tiền thuê đất theo quy định của Quyết định này nhưng sau đó phát hiện qua thanh tra, kiểm tra việc người thuê đất không thuộc trường hợp được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định này thì người thuê đất phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền được giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

- Tại Điều 2 Quyết định số 27/2021/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ quy định:

“Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất trực tiếp theo Quyết định hoặc Hợp đồng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền dưới hình thức trả tiền thuê đất hàng năm (sau đây gọi là người thuê đất).

Quy định này áp dụng cho cả trường hợp người thuê đất không thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê đất và trường hợp người thuê đất đang được giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan”.

- Tại Điều 4 Quyết định số 27/2021/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ quy định:

“Điều 4. Hồ sơ giảm tiền thuê đất

1. Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2021 của người thuê đất theo Mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Người thuê đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của thông tin và đề nghị giảm tiền thuê đất của mình, đảm bảo đúng đối tượng được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định này.

2. Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao)”.
 Căn cứ quy định nêu trên thì việc xem xét giảm tiền thuê đất do ảnh hưởng bởi dịch bệnh covid-19 được thực hiện như sau:

(i) Về giảm tiền thuê đất theo Quyết định số 22/2020/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Doanh nghiệp, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất trực tiếp dưới hình thức trả tiền thuê đất hàng năm phải ngừng sản xuất kinh doanh từ 15 ngày trở lên do ảnh hưởng của dịch Covid-19 thì nộp hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2020 gồm có: Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2020 theo mẫu quy định (không cần xác nhận của chính địa phương) và Quyết định hoặc hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao).

(ii) Về giảm tiền thuê đất theo Quyết định số 27/2021/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất trực tiếp theo Quyết định hoặc Hợp đồng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền dưới hình thức trả tiền thuê đất hàng năm có ảnh hưởng dịch bệnh covid -19 thì thuộc đối tượng được xem xét giảm tiền thuê đất theo Quyết định số 27/2021/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ (không phân biệt ngành nghề kinh doanh).

- Hồ sơ xin giảm tiền thuê đất năm 2021 gồm có: Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2021 theo mẫu quy định (không cần xác nhận của chính địa phương) và Quyết định hoặc hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao).

- Trường hợp người thuê đất thông qua đấu giá và trường hợp trong năm 2021 có thời gian xây dựng cơ bản và thời gian hoạt động sản xuất kinh doanh có phát sinh số tiền thuê đất phải nộp năm 2021 thì thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất theo Quyết định số 27/2021/QĐ-TTg (nếu đang trong thời gian miễn tiền thuê đất không phát sinh số tiền thuê đất phải nộp thì không được xét giảm).

(iii) Người thuê đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của thông tin và đề nghị giảm tiền thuê đất của mình, đảm bảo đúng đối tượng được giảm tiền thuê đất. Trường hợp qua thanh tra, kiểm tra cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người thuê đất không thuộc trường hợp được giảm tiền thuê đất thì người thuê đất phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền được giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Về việc xác định cơ sở, điều kiện để miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và thời gian ưu đãi đầu tư và thu hồi ưu đãi đầu tư

- Tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi bổ sung Nghị định về thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất quy định:

“6. Sửa đổi khoản 7 và bổ sung khoản 9, khoản 10 vào Điều 18 như sau:

“7. Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thực hiện thu hồi được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tính tại thời điểm có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất và cộng thêm tiền chậm nộp tính trên số tiền phải thu hồi theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư.

b) Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn giảm.

c) Cục Thuế xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

d) Chi cục Thuế xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với hộ gia đình, cá nhân.

đ) Cơ quan thuế ban hành Quyết định thu hồi Quyết định đã miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật”.

- Tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất quy định:

“2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp người sử dụng đất chưa có giấy phép xây dựng, dự án đầu tư chưa hết thời gian xây dựng nếu qua kiểm tra, thanh tra phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất và có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định nguyên nhân từ người sử dụng đất hoặc văn bản đề nghị thu hồi ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì cơ quan thuế thực hiện thu hồi miễn, giảm tiền thuê đất.

Đề nghị Cục Thuế thực hiện phối hợp với cơ quan chức năng địa phương liên quan để xác định nguyên nhân sử dụng đất không đúng mục đích, không đáp ứng điều kiện được miễn giảm theo đúng chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền quy định. Trên cơ sở đó, cơ quan thuế thực hiện thu hồi ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

Cục Thuế xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm (không phân biệt doanh nghiệp trong nước và nước ngoài) đối với tổ chức, người Việt nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Nam Định được biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Vũ Xuân Bách (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ CST, Vụ PC-BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

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



Hoàng Thị Hà Giang