



**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: ~~1373~~/TCT-CS
V/v giải đáp chính
sách tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hải Dương.

Trả lời công văn số 1562/CTHĐU-HKDCN ngày 19/01/2023 của Cục Thuế tỉnh Hải Dương về miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và miễn tiền thuê đất đối với dự án được miễn ưu đãi đầu tư sử dụng đất xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Pháp luật về đầu tư

- Tại khoản 1, khoản 2 Điều 13, Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 quy định:

“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 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.”

- Tại điểm 19, mục V, phần A danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư quy định:

“19. Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ quyết định”.

- Tại điểm 55 danh mục địa bàn kinh tế xã hội khó khăn ban hành kèm theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư quy định:

“55. Các khu công nghiệp được thành lập theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ”

- Tại khoản 2, mục III, phần A danh mục ngành nghề ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định:

“2. Xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng trong khu kinh tế”.

- Tại điểm 55 danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định:

“55. Khu công nghiệp, khu chế xuất được thành lập theo quy định của Chính phủ.”

- Tại Điều 66 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định:

“Điều 66. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27 tháng 12 năm 2015 và thay thế Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

2. Nghị định này bãi bỏ:

...c) Khoản 4 Điều 19 và quy định “Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể” tại Khoản 3 Điều 19 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.”

2. Pháp luật về đất đai

- Tại khoản 1 Điều 83 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 17/2008/QH12 quy định:

“ Điều 83. Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

1. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực.

Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp văn bản có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó”.

- Tại điểm c, khoản 4 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“c) Mười một (11) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc danh mục lĩnh vực khuyến khích đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Danh mục lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của Chính phủ”.

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất thuê mặt nước:

+ Tại khoản 4, khoản 6 Điều 18 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 thì hành.

...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”.

+ Tại điểm d, khoản 3 Điều 19 quy định:

“d) Mười lăm (15) năm đối với dự án thuộc danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

- Tại khoản 6, khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 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:

“6. Sửa đổi, bổ sung Điểm b Khoản 1; bổ sung Điểm đ vào Khoản 3; sửa đổi, bổ sung Khoản 8; bổ sung Khoản 10 và sửa Khoản 10 thành Khoản 11 Điều 19 như sau:

...10. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao được miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản quy định tại Khoản 2 Điều này, cụ thể như sau:

a) 11 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện không thuộc Danh Mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) 15 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh Mục địa bàn có Điều kiện kinh tế xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

...8. Sửa đổi, bổ sung Khoản 11 và bổ sung Khoản 13, Khoản 14, Khoản 15, Khoản 16, Khoản 17 Điều 31 như sau:

14. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng thời điểm bàn giao đất thực tế sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì đơn giá thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được bàn giao đất thực tế.

16. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất thực tế; người thuê đất phải nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục miễn, giảm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017, quá

thời hạn này người thuê đất mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất thì chỉ được xét miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại (nếu có) tính từ thời điểm nộp hồ sơ theo quy định. Trường hợp đã nộp tiền thuê đất trong khoảng thời gian được miễn tiền thuê đất thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo”.

Căn cứ quy định nêu trên việc xem xét miễn tiền thuê đất của công ty TNHH Đại Dương thực hiện như sau:

- Về miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản: công ty TNHH Đại Dương được Nhà nước cho thuê đất ngày 14/04/2009 theo Quyết định số 1359/QĐ-UBND (trước ngày 01/07/2014). Ngày 21/09/2017, công ty được bàn giao thực tế thì công ty được xét miễn tiền thuê đất tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất thực tế. Trường hợp sau ngày 01/01/2017, công ty mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất thời gian xây dựng cơ bản thì công ty chỉ được xét miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại (nếu có) tính từ thời điểm nộp hồ sơ theo quy định khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ.

- Về miễn tiền thuê đất theo pháp luật đầu tư: Trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp trước ngày 01/07/2014 mà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật từng thời kỳ mà thời điểm nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất trước ngày 15/11/2016 (ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) với mức ưu đãi thấp hơn mức ưu đãi quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì việc miễn tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 18, điểm d, khoản 3 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 1, khoản 2 Điều 13, Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014.

Trường hợp tổ chức kinh tế nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất sau ngày 15/11/2016 (ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) có hiệu lực thi hành thì việc miễn tiền thuê đất theo quy định tại tiết 6, khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Hải Dương căn cứ quy định nêu trên và thời điểm nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất của công ty TNHH Đại Dương để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

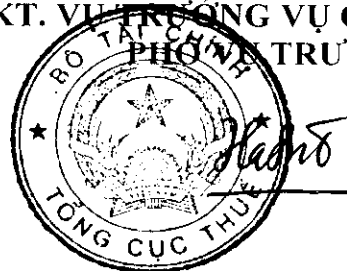
Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Hải Dương được biết./ *nmw*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS; Vụ pháp chế, Vụ CST- BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (03b) *nmw*

+

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



Hoàng Thị Hà Giang