

Số: 322 /TCT-CS
V/v: Chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh

Trả lời Công văn số 1422/CT-KT1 ngày 01/06/2012 của Cục thuế tỉnh Bắc Ninh về chính sách thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về miễn giảm tiền thuê đất của Công ty đầu tư phát triển hạ tầng

- Tại điểm 5.1 và điểm 5.11, mục 5, phần I Thông tư số 35/2001/TT-BTC ngày 25/05/2001 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước quy định:

“5.1- Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản. Trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì tính miễn giảm tiền thuê đất theo từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập đó; Trường hợp không thể tính riêng được theo hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì thời gian xây dựng cơ bản được tính theo hạng mục công trình có tỷ trọng vốn lớn nhất.

...5.11- Để được miễn giảm tiền thuê đất, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải có đơn xin miễn hoặc giảm tiền thuê đất kèm theo giấy tờ cần thiết gửi đến cơ quan thuế trực tiếp quản lý thu tiền thuê đất, hồ sơ gồm:

- Đơn đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất; Riêng trường hợp xin giảm, miễn theo quy định tại tiết 5.7, 5.8 khoản 5 này thì phải gửi kèm các hồ sơ, giấy tờ chứng minh có thiệt hại về sản xuất, tài sản.

- Giấy phép đầu tư hoặc đăng ký kinh doanh;

- Quyết định cho thuê đất hoặc tờ khai đăng ký nộp tiền thuê đất;

- Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).”.
- Tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 14. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau:

...3. Trong thời gian xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì miễn tiền thuê theo từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng

độc lập đó; trường hợp không thể tính riêng được từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì thời gian xây dựng được tính theo hạng mục công trình có tỷ trọng vốn lớn nhất.

4. Kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động, cụ thể như sau:

...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”.

- Tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Đầu tư quy định:

“3. Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này được hưởng ưu đãi đầu tư như dự án đầu tư thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế- xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này”.

- Tại mục VI Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“I- Nguyên tắc miễn giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 13 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; khoản 5 được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng mức ưu đãi thấp hơn (miễn, giảm thấp hơn) quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì mức miễn, giảm được thực hiện theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP cho thời hạn miễn, giảm còn lại. Thời hạn miễn, giảm còn lại tính theo thời gian quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP trừ đi thời gian đã được miễn, giảm trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi là dự án đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư/đã được ghi tại Giấy phép đầu tư hoặc đã được cơ quan thuế ra quyết định miễn/giảm theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, nhưng từ ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, người thuê đất mới làm thủ tục xin miễn, giảm thì áp dụng quy định về miễn, giảm và các quy định khác theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

2- Dự án đang hoạt động và thực hiện nộp tiền thuê đất hàng năm, trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành không thuộc diện được miễn, giảm; nay tiếp tục trả tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, nếu thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì được thực hiện miễn, giảm cho thời hạn ưu đãi còn lại”.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty đầu tư phát triển hạ tầng được Nhà nước cho thuê để đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Tiên Sơn năm 2000 và Công ty phải thực hiện xây dựng hạ tầng khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng không có Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư thì:

Công ty được xem xét miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định. Đối với miễn giảm tiền thuê đất kể từ ngày xây dựng hoàn thành bàn giao nhưng đến nay Công ty đầu tư phát triển hạ tầng mới làm thủ tục xin miễn giảm thì áp dụng quy định về miễn, giảm và các quy định khác theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; theo đó, Công ty đầu tư phát triển hạ tầng được xem xét miễn giảm tiền thuê đất kể từ ngày xây dựng cơ bản hoàn thành đưa dự án vào hoạt động theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) của Chính phủ.

Do hồ sơ xin miễn tiền thuê đất của Công ty đầu tư phát triển hạ tầng không có Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư. Vì vậy, đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xác nhận việc được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư tại thời điểm năm 2001-2003 để cơ quan thuế có căn cứ thực hiện các thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất và pháp luật đầu tư.

2. Về miễn tiền thuê đất của Công ty TNHH cơ khí Nam Sơn

- Tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“5. 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 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”.

- Tại điểm 2 mục VI Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“ 2- Dự án đang hoạt động và thực hiện nộp tiền thuê đất hàng năm, trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành không thuộc diện được miễn, giảm; nay tiếp tục trả tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, nếu thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì được thực hiện miễn, giảm cho thời hạn ưu đãi còn lại”.

Căn cứ quy định trên, nếu dự án của Công ty TNHH cơ khí Nam Sơn trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành không thuộc diện được miễn, giảm tiền thuê đất; nay tiếp tục nộp tiền thuê đất theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, nếu dự án đáp ứng các điều kiện ưu đãi đầu tư theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP của Chính phủ và Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) và nay Công ty làm hồ xin miễn giảm tiền thuê đất thì Công ty được xem xét miễn giảm tiền thuê đất cho thời hạn ưu đãi còn lại.

3. Miễn giảm theo quyết định 2093/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ

- Tại Điều 1 và Điều 2 Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ quy định:

“Điều 1. Giảm 50% tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 cho các tổ chức kinh tế đang hoạt động trong các ngành sản xuất (không bao gồm các tổ chức hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ) đang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà trong năm 2011 và năm 2012 phải xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước nếu đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Điều 2 Quyết định này, gồm:

- Tổ chức kinh tế đến thời hạn xác định lại đơn giá thuê đất cho thời kỳ ổn định mới.
- Tổ chức kinh tế hết thời gian được miễn tiền thuê đất mà đến thời hạn phải xác định tiền thuê đất phải nộp.
- Tổ chức kinh tế đã sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 đang được tạm nộp tiền thuê đất mà từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 phải xác định chính thức số tiền thuê đất phải nộp.

Tiền thuê đất sau khi được giảm theo quy định tại Điều này không thấp hơn tiền thuê đất phải nộp năm 2010 (với cùng mục đích sử dụng đất thuê và diện tích tính thu tiền thuê đất). Trường hợp tiền thuê đất sau khi được giảm vẫn lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 thì tổ chức kinh tế được giảm tiếp tiền thuê đất của năm 2011, năm 2012 đến mức bằng 2 lần tiền thuê đất phải nộp của năm 2010.

Điều 2. Điều kiện để được giảm tiền thuê đất.

1. Sử dụng đất thuê đúng mục đích, đúng quy định của pháp luật đất đai.
2. Có số tiền thuê đất xác định lại theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ tăng từ 2 lần trở lên so với tiền thuê đất phải nộp năm 2010 (với cùng mục đích sử dụng đất thuê và diện tích tính thu tiền thuê đất).”

- Tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“1. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm.

a) Trường hợp bình thường

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm	=	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước	x	Diện tích đất thuê, mặt nước thuê	Tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định này (nếu có)	Tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất phân bổ cho 01 năm trừ vào tiền thuê đất, thuê mặt nước”
--	---	---------------------------------	---	-----------------------------------	---	--

Căn cứ các quy định nêu trên thì:

- Trường hợp tổ chức kinh tế đang trong thời gian được trừ tiền bồi thường, hỗ trợ vào tiền thuê đất phải nộp nên chưa phải nộp tiền thuê đất năm 2011 vào Ngân sách nhà nước thì không thuộc đối tượng được xem xét miễn giảm tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Quyết định số 2093/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

- Trường hợp tổ chức phải nộp tiền thuê đất năm 2011 và chi phí tiền thuê đất phải tính trong giá thành sản phẩm nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 2 Quyết định số 2093/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ thì thuộc đối tượng được xem xét miễn giảm tiền thuê đất theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục thuế tỉnh Bắc Ninh được biết./.♣

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CST; Cục QLCS;
- Vụ PC-TCT (01b);
- Lưu: VT, CS (02b).x

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



Cao Anh Tuấn