Nhung (12/1/2015)

BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 63 /TCT-CS V/v: giải đáp vướng mắc về chính sách thu tiền thuê đất.	*Hà Nội, ngày 8 tháng 1 năm 2015*

Kính gửi: Công ty TNHH INOX Thành Nam
(Địa chỉ: Thôn Tứ Mỹ, xã Phùng Chí Kiên, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.)

Trả lời Công văn số 3686/CT-QLĐ ngày 28/11/2014 của Cục Thuế tỉnh Hưng Yên về báo cáo hồ sơ miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và Công văn số 98/2014/TN-CV ngày 13/10/2014 của Công ty TNHH INOX Thành Nam về việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 3, Điều 14, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước như 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."

- Tại Khoản 5, Điều 46, Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý Thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ cũng quy định:

"5. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

a) Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước (dưới đây gọi chung là tiền thuê đất), bao gồm:

- Đơn đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, ghi rõ: diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất; lý do miễn, giảm và thời hạn miễn, giảm tiền thuê đất.

- Tờ khai tiền thuê đất theo quy định.

- Dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trừ trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất mà đối tượng xét miễn, giảm không phải là dự án đầu tư thì trong hồ sơ không cần có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Quyết định cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; Hợp đồng thuê đất (và Hợp đồng hoặc văn bản nhận giao khoán đất giữa doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất nông nghiệp với hộ nông trường viên, xã viên - đối với trường hợp

được miễn, giảm hướng dẫn tại điểm 3 Mục II, điểm 3 Mục III Phần C Thông tư số 120/2005/TT-BTC nay được sửa đổi tại điểm 4 Mục VII, điểm 3 Mục VIII Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính).

- Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trong trường hợp dự án đầu tư phải được cơ quan nhà nước quản lý đầu tư ghi vào Giấy chứng nhận đầu tư hoặc dự án thuộc diện không phải đăng ký đầu tư nhưng nhà đầu tư có yêu cầu xác nhận ưu đãi đầu tư...

c) Ngoài các giấy tờ tại điểm a nêu trên, một số trường hợp hồ sơ phải có các giấy tờ cụ thể theo quy định sau đây:

...

c.2) Trường hợp được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thủ tục hồ sơ chia làm 2 giai đoạn:

c.2.1) Trong thời gian đang tiến hành xây dựng: người thuê đất phải xuất trình với cơ quan Thuế các giấy tờ để làm căn cứ tạm xác định thời gian được miễn tiền thuê đất gồm:

- Giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp, trừ trường hợp thực hiện dự án trong khu đô thị mới, khu công nghiệp, cụm công nghiệp thuộc diện không phải cấp Giấy phép xây dựng.

- Hợp đồng xây dựng; Trường hợp đơn vị tự làm, không có Hợp đồng xây dựng thì phải nêu rõ trong đơn xin miễn tiền thuê đất.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa.

c.2.2) Sau khi công trình hoặc hạng mục công trình được hoàn thành, bàn giao đưa vào khai thác sử dụng, người thuê đất phải xuất trình đầy đủ các giấy tờ để cơ quan Thuế có căn cứ ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất bao gồm:

+ Biên bản nghiệm thu, bàn giao công trình, hạng mục công trình hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng được lập giữa chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng công trình.

Hoặc các chứng từ chứng minh việc đơn vị tự xây dựng trong trường hợp đơn vị tự thực hiện hoạt động xây dựng cơ bản..."

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty TNHH Inox Thành Nam được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng dự án Nhà máy gia công Inox Thành Nam tại cụm Công nghiệp vừa và nhỏ của xã Phùng Chí Kiên, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên và Công ty đã nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản từ ngày 29/5/2013 gửi Cục Thuế tỉnh Hưng Yên. Nhưng do các thủ tục liên quan đến việc thu hồi đất không đáp ứng tiến độ thực hiện dự án nên song song với việc hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan, nên Công ty đã tiến hành xây dựng công trình mà không có được giấy phép xây dựng. Sau khi xây dựng hoàn thành công trình Công ty đã xin cấp phép xây dựng nhưng Sở xây dựng tỉnh Hưng Yên không cấp giấy phép xây

dựng mà chỉ cấp giấy chứng nhận hoàn thành công trình đảm bảo phù hợp với mặt bằng tổng thể của dự án (do dự án đã xây dựng hoàn thành).

Như vậy, theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính thì hồ sơ miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản phải có giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, đối với trường hợp của Công ty TNHH Inox Thành Nam không có giấy phép xây dựng mà có giấy chứng nhận hoàn thành công trình và nếu việc triển khai xây dựng công trình của đơn vị diễn ra theo đúng quy định của pháp luật đảm bảo tính hợp pháp của hoạt động xây dựng thì giấy chứng nhận hoàn thành công trình được coi là giấy phép xây dựng. Theo đó, Công ty đủ điều kiện để xem xét miễn tiền thuê đất xây dựng cơ bản theo quy định tại Khoản 5, Điều 46, Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty TNHH INOX Thành Nam được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thứ trưởng Đỗ Hoàng Anh Tuấn (để báo cáo);
- Vụ PC, Vụ CST (BTC);
- Cục QLCS;
- Vụ PC-TCT; Vụ KK&KTT;
- Cục Thuế tỉnh Hưng Yên;
- Lưu: VT, CS (03b).

KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Cao Anh Tuấn