



**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: **5902**/TCT-CS
V/v giải đáp chính
sách tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày **13** tháng **12** năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Pegasus Kiên Giang.
(Đ/c: 106 Nguyễn Văn Trỗi, phường 8, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh)

Trả lời Công văn số 041024/CV-PIC ngày 04/10/2024 của Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Pegasus Kiên Giang về chính sách tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật đối với dự án trong khu kinh tế

- Căn cứ quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/04/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao quy định:

“5. Trường hợp người thuê đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước có nguyên nhân từ phía người thuê 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 đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất, thuê mặt nước đã được miễn, giảm và cộng thêm khoản tiền tương đương với mức thu tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm. Mức miễn, giảm tiền thuê đất cụ thể như sau:

a) Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo và mở rộng cơ sở sản xuất, kinh doanh).

b) Miễn tiền thuê đất sau thời gian miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản (trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này):

- 11 năm đối với dự án đầu tư không thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

- 13 năm đối với dự án không thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế, xã hội khó khăn.

- 15 năm đối với dự án không thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

- 17 năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn.

- 19 năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt 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 tại Nghị định này thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

...d) Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu chức năng trong Khu kinh tế được miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản quy định tại điểm a khoản này, cụ thể như sau:

- 11 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

- 15 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn.

- Toàn bộ thời gian thuê đất nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn.

Trường hợp Khu kinh tế nằm trên phạm vi nhiều huyện thì việc ưu đãi miễn tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng huyện.”

2. Quy định pháp luật đất đai

- Tại khoản 3, khoản 4 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“3. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sau thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại Khoản 2 Điều này, cụ thể như sau:

a) Ba (3) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư; đối với cơ sở sản xuất kinh doanh mới của tổ chức kinh tế thực hiện di dời theo quy hoạch, di dời do ô nhiễm môi trường.

b) Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

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 đầu tư thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

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.

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.

4. Việc miễn tiền thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế, khu công nghệ cao”.

- Tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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 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 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.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước thuê đất trong khu kinh tế thì việc miễn giảm tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế. Thẩm quyền ưu đãi miễn tiền thuê đất, mức ưu đãi miễn tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP của Chính phủ. Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trường hợp người thuê đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định 35/2017/NĐ-CP của Chính phủ nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất, thuê mặt nước đã được miễn và cộng thêm khoản tiền tương đương với mức thu tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt

nước được miễn theo quy định tại khoản 5 Điều 8 Nghị định 35/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

- Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước thuê đất không nằm trong khu kinh tế thì việc miễn tiền thuê đất, thu hồi miễn tiền thuê đất thực hiện quy định tại pháp luật đất đai theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

Đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan chức năng của địa phương để xác định: Trường hợp dự án của Công ty được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo chính sách tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của chính phủ thì việc thu hồi ưu đãi miễn, giảm thực hiện theo chính sách tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP; trường hợp dự án của Công ty được hưởng ưu đãi tiền miễn, giảm tiền thuê đất theo chính sách tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ thì việc thu hồi ưu đãi miễn, giảm thực hiện theo chính sách tại Nghị định số 123/2017/NĐ-CP.

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Pegasus Kiên Giang được biết. / *[Signature]*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục QLCS– BTC; Cục QLGCST;
- Vụ PC (TCT);
- Cục Thuế tỉnh Kiên Giang (để biết);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b) *[Signature]*

(3; 5)

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHỤ VỤ TRƯỞNG**



[Signature]
Hoàng Thị Hà Giang