Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: 123 Lò Đúc
Thời gian ký: 23.09.2024 18:29

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 4211 /TCT-CS
V/v vướng mắc chính sách tiền thuê đất

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 9 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hậu Giang.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 784/CTHAG-NVDTPC ngày 16/05/2024 của Cục Thuế tỉnh Hậu Giang về áp dụng ưu đãi miễn (giảm) tiền thuê đất đối với dự án thực hiện theo giai đoạn. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 7 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;

- Căn cứ khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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;

- Căn cứ khoản 5 Điều 12 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi bởi khoản 2 Điều 5 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Chính phủ);

- Căn cứ khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai 2024;

- Căn cứ điểm b, điểm d khoản 5 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

*"**Điều 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất***

5. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà người đang sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành:

b) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ theo đúng quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đang còn trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất thì áp dụng ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; trường hợp mức ưu đãi tại Nghị định này cao hơn thì áp dụng mức ưu đãi theo quy định tại Nghị định này cho thời gian ưu đãi còn lại.

...

d) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này mà thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất thì cơ quan thuế chuyển trả hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục về đất đai (không phải làm thủ tục miễn tiền thuê đất); đối với trường hợp còn lại thì cơ quan thuế tiếp tục làm thủ tục và thông báo cho người sử dụng đất và cơ quan quản lý đất đai theo quy định tại Nghị định này."

Theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP thì việc miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện đối với từng dự án đầu tư xây dựng gắn với việc cho thuê đất mới. Tại Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ và Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính đã quy định cụ thể về hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định Luật Đất đai 2013.

Trường hợp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đầu tư của dự án chưa ghi điều kiện ưu đãi hoặc điều kiện ưu đãi ghi ưu đãi chưa phù hợp với nhau thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Hậu Giang báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để có điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai 2024 thì người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ theo đúng quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đang còn trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01/8/2024 nhưng chưa có đủ quyết định cho thuê đất của dự án đầu tư nên cơ quan thuế chưa có căn cứ quyết định miễn tiền thuê đất thì cơ quan thuế chuyển trả hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục về đất đai (không phải làm thủ tục miễn tiền thuê đất) theo quy định tại khoản 5 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Hậu Giang căn cứ hồ sơ và các quy định nêu trên để thực hiện đúng quy định pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLGSCST, Vụ PC, Cục QLCS (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

(3;6)

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

Hoàng Thị Hà Giang

5016