

Số: 4691/TCT-CS

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2023

V/v tiền thuê đất

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh

Trả lời công văn số 10322/CTQNI-HKDCN ngày 02/10/2023 và công văn số 10623/CTQNI-HKDCN ngày 12/10/2023 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh về miễn tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm k Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 19. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

k) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định tại Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai.”

- Tại Khoản 5 và 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 quy định:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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

5. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 3 và bổ sung Khoản 9, Khoản 10, Khoản 11 vào Điều 18 như sau:

“1. Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới trừ các trường hợp sau:

a) Nông, lâm trường quốc doanh được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai mà thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư.

...

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.

c) 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 theo quy định của pháp luật về đầu tư...”

- Tại 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 quy định:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

7. Sửa đổi Điều 21 như sau:

“Điều 21. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

... 6. Xác định thời gian xây dựng cơ bản được miễn tiền thuê đất

a) Căn cứ hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án đầu tư nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

Trường hợp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền đã cấp lần đầu theo quy định của pháp luật có ghi thời gian xây dựng cơ bản (tiến độ thực hiện dự án) thì cơ quan thuế căn cứ vào Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ban hành quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

b) Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất không đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì thời gian miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư tính từ thời điểm có quyết định cho thuê đất. Trường hợp chậm nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu có) tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận đủ hồ sơ theo quy định và không được miễn tiền thuê đất trong thời gian chậm nộp hồ sơ.”

Căn cứ quy định trên, việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới (trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ).

Đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phù hợp với quy định của pháp luật đất đai mà người được Nhà nước cho thuê đất không đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì thời gian miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư (miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản) tính từ thời điểm có quyết định cho thuê đất. Trường hợp chậm nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất theo quy định thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời

gian ưu đãi còn lại (nếu có) tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận đủ hồ sơ theo quy định và không được miễn tiền thuê đất trong thời gian chậm nộp hồ sơ.

Trường hợp Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Việt Hưng được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cho thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Việt Hưng (Dự án), theo đó việc giao đất được thực hiện hai giai đoạn, từng giai đoạn có nhiều đợt và cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhiều lần cho phép điều chỉnh hình thức cho thuê đất đối với phần diện tích Nhà nước cho doanh nghiệp thuê để thực hiện Dự án thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường để rà soát việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển đổi hình thức thuê đất và trả tiền thuê đất đối với Dự án đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật đất đai và quy định của pháp luật có liên quan.

Cơ quan thuế căn cứ kết quả rà soát nêu trên của Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ cụ thể để xử lý miễn, giảm tiền thuê đất đối với Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp Việt Hưng theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp còn vướng mắc về việc giao đất, cho thuê đất đối với Dự án thì cơ quan chức năng của địa phương có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh có văn bản trao đổi với Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ CST, Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

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

Hoàng Thị Hà Giang