

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

-----

Số: 1747/TCT-CS  
V/v chính sách tiền thuê đất.

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

-----

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2016

**Kính gửi:** Cục Thuế tỉnh Cao Bằng

Trả lời Công văn số 88/CT-THNVDT ngày 20/1/2016 của Cục Thuế tỉnh Cao Bằng về chính sách tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**1. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Năng lượng Đông Bắc:**

- Tại tiết c.2, điểm c, Khoản 5, Điều 46, Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính 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 quy định:

*“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.”*

- Tại Khoản 1, Điều 14, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

*“Điều 14. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước*

*1. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”*

- Tại Khoản 1, Khoản 3, Điều 15, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

*“Điều 15. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước*

*1. Trong thời hạn tối đa là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định cho thuê đất, người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp.*

...

*3. Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản quy định tại Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; căn cứ vào hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, thẩm định, 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.”*

- Căn cứ tiết b, điểm 1.2, Khoản 1, Công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về miễn, giảm tiền thuê đất quy định:

*“b) Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014 nhưng sau ngày 01/7/2014 mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản; căn cứ đơn đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư và tiến độ thực hiện dự án tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư hoặc Đăng ký đầu tư, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định cụ thể thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất thực tế. Trường hợp đã nộp tiền thuê đất trong khoảng thời gian được miễn tiền thuê đất thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục, nộp đủ hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định nêu trên trước ngày 30/6/2016; quá thời hạn này mà không nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì chỉ được xét miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại (nếu có) tính từ thời điểm nộp hồ sơ theo quy định.”*

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Năng lượng Đông Bắc thực hiện dự án Nhà máy thủy điện Hoa Thám được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 1/7/2014, nếu nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định thì được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo hướng dẫn tại Công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/6/2015 của Bộ Tài chính nêu trên.

## **2. Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên 688:**

- Tại điểm i, 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:

*“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:*

i) 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 1, Điều 14, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

*“Điều 14. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước*

*1. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”*

- Tại Khoản 5, Điều 46, Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính 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 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, Cục Thuế có trách nhiệm trao đổi với cơ quan chuyên môn trên địa bàn, nếu dự án đầu tư xây dựng Xưởng chế biến trúc sào Nguyên Bình của Công ty TNHH Một thành viên 688 không phải cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng thì trong hồ sơ miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản không cần Giấy phép xây dựng.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Cao Bằng được biết./.

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

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Vụ CST, Cục QLCS;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (03b).

**Cao Anh Tuấn**