

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 5162/TCT-CS
V/v tiền thuê đất

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

Hà Nội, ngày 04 tháng 12 năm 2020

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nam Định

Trả lời công văn số 4055/CT-QLHKDCN&TK ngày 23/9/2020 của Cục Thuế tỉnh Nam Định về chính sách miễn tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm c Khoản 1 và Khoản 2, Điều 111 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội quy định:

“Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

2. Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.”

- Tại Điểm d Khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội quy định:

“Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;”

- Tại Khoản 7 Điều 18 và Điểm c Khoản 3 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 (hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2014):

“Điều 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

7. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép 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 đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Điều 19. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

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:...

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...

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.”

- 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 (hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2018):

“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

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 i 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;...”

- Tại Khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22/6/2015 của Quốc hội quy định:

“Điều 156. Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

1. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó.”

Căn cứ quy định trên, Luật đất đai quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có quyền góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định. Đối với trường hợp này, pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước không có quy định người nhận góp vốn tiếp tục được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại.

Trường hợp Công ty dệt lụa Nam Định (nay là Công ty cổ phần dệt lụa Nam Định) được Nhà nước cho thuê đất theo Quyết định số 567/2006/QĐ- UBND ngày 23/02/2006, Hợp đồng thuê đất số 71/2006/HĐ-TĐ ngày 15/12/2006 và Phụ lục số 01/PLHĐ ngày 18/06/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định để thực hiện dự án đầu tư di dời Công ty dệt lụa Nam Định, nếu Dự án này đã được cơ quan thuế quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà trong quá trình sử dụng đất Công ty cổ phần dệt lụa Nam Định thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê nêu trên và máy móc thiết bị, nhà xưởng, chi phí đào tạo lao động với Công ty TNHH Dệt vải len Hoa Bắc (Trung Quốc) và Công ty TNHH Sợi Dệt len Wuxi Đông Á (Liên doanh Trung Quốc, Nhật Bản) để thành lập Công ty TNHH Dệt Vải Len Đông Nam thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Nam Định:

- Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định chỉ đạo kiểm tra, rà soát lại việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê của Công ty cổ phần dệt lụa Nam Định để thành lập Công ty TNHH Dệt Vải Len Đông Nam và việc sử dụng đất sau khi góp vốn đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai.

- Căn cứ quy định của pháp luật từng thời kỳ (Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) và nguyên tắc quy định tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật để truy thu số tiền thuê đất đã được miễn, giảm của Công ty cổ phần dệt lụa Nam Định theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Nam Định 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);
- Lưu: VT, CS.

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

Hoàng Thị Hà Giang