

Số: 599/TCT-CS

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2024

V/v: xác định nghĩa vụ tài
chính tiền thuê đất.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 791/CTTQU-NVDTPC ngày 26/06/2023 của Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang về việc xác định nghĩa vụ tài chính tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 16 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 16. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì phải nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại. Đơn giá thuê đất trả một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê và xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định này.”

- 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:

...10. Trường hợp người đang thuê đất không thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất hoặc thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm nhưng đã hết thời gian ưu đãi khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất mà thời gian thuê đất của loại đất sau chuyển mục đích từ 50 năm trở lên tính từ thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trở đi thì được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định.”

Căn cứ các quy định nêu trên, về nguyên tắc việc xác định tiền thuê đất và miễn giảm tiền thuê đất phải căn cứ vào quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc miễn tiền thuê đất theo quy định khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ chỉ áp dụng đối với trường hợp người đang thuê đất không thuộc đối tượng được ưu đãi miễn tiền thuê đất hoặc thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm nhưng đã hết thời gian ưu đãi khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất mà thời gian thuê đất của loại đất sau chuyển mục đích từ 50 năm trở lên tính từ thời điểm

có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trở đi thì được miễn tiền thuê đất (không áp dụng đối với trường hợp không phải là trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất).

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan chức năng tại địa phương báo cáo UBND tỉnh Tuyên Quang rà soát việc cho thuê đất, chấp nhận chủ trương đầu tư, chuyển hình thức cho thuê đất, việc chấm dứt hiệu lực thi hành của các Quyết định cho thuê đất trước đó (trong đó có cả Quyết định cho thuê đất từ năm 2002 đã thực hiện được nhiều năm,...) và các nội dung liên quan khác của Công ty Cổ phần xây lắp sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng Tuyên Quang để giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLGCSCS Thuế, Cục QLCS, Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

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

Hoàng Thị Hà Giang