

Số: 886/TCT-CS

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2024

V/v giảm tiền thuê đất

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sông Hậu
(Địa chỉ: số 99/10, đường Lê Hồng Phong nối dài Tỉnh lộ 918, phường Bình
Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ).

Trả lời công văn số 02/01/2024/CV-SH ngày 05/01/2024 của Công ty TNHH
Thương mại Dịch vụ Sông Hậu về xin miễn, giảm tiền thuê đất có mặt nước, Tổng cục
Thuế có ý kiến như sau:

1. Về giảm tiền thuê đất từ năm 2020-2022:

- Tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định số 22/2020/QĐ-TTg ngày 10/08/2020 của
Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất của năm 2020 đối với các đối tượng
bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 theo Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29 tháng 5 năm
2020 của Chính phủ quy định:

“Điều 5. Trình tự, thủ tục giảm tiền thuê đất

1. Người thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất (bằng phương
thức điện tử hoặc phương thức khác) cho cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban
Quản lý Khu công nghệ cao, cơ quan khác theo quy định của pháp luật kể từ thời
điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020; trường
hợp nộp hồ sơ từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 trở về sau thì không được giảm tiền thuê
đất theo quy định này Quyết định này.”

- Tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định số 27/2021/QĐ-TTg ngày 25/09/2021 của
Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất của năm 2021 đối với các đối tượng
bị ảnh hưởng bởi dịch Covid -19 quy định:

“Điều 5. Trình tự, thủ tục giảm tiền thuê đất

1. Người thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất (bằng phương
thức điện tử hoặc phương thức khác) cho cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban
Quản lý Khu công nghệ cao, cơ quan khác theo quy định của pháp luật kể từ thời
điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2021; trường
hợp nộp hồ sơ từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 trở về sau thì không được giảm tiền thuê
đất theo quy định này Quyết định này.”

- Tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg ngày 31/01/2023 của
Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước của năm 2022 đối với
các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 quy định:

“Điều 5. Trình tự, thủ tục giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Người thuê đất, thuê mặt nước nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất,
thuê mặt nước (bằng phương thức điện tử hoặc phương thức khác) cho cơ quan thuế,
Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, cơ quan khác theo quy
định của pháp luật kể từ thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành đến hết ngày

31 tháng 3 năm 2023. Không áp dụng giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Quyết định này đối với trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước nộp hồ sơ sau ngày 31 tháng 3 năm 2023. ”

Căn cứ quy định trên, pháp luật đã có quy định cụ thể về thời hạn nộp hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ (Quyết định số 22/2020/QĐ-TTg quy định thời hạn nộp hồ sơ đến hết ngày 31/12/2020; Quyết định số 27/2021/QĐ-TTg quy định thời hạn nộp hồ sơ đến hết ngày 31/12/2021; Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg quy định thời hạn nộp hồ sơ đến hết ngày 31/3/2023).

Người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất không đúng thời hạn quy định nêu trên thì không được xem xét giảm tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định số 22/2020/QĐ-TTg ngày 10/08/2020, Quyết định số 27/2021/QĐ-TTg ngày 25/09/2021 và Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg ngày 31/01/2023 của Thủ tướng Chính phủ. Vì vậy, trường hợp ngày 20/9/2023 Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sông Hậu mới nộp hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất theo các Quyết định nêu trên thì không được xem xét giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

2. Về giảm tiền thuê đất năm 2023:

- Tại Điểm i Khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 quy định nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm “Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dụng”.

- Tại Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về việc xác định đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai.

- Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất của năm 2023 có căn cứ ban hành là các Nghị định của Chính phủ về thu tiền thuê đất. Tại Khoản 1 Điều 2, Điều 3, Điều 4 và Điều 5 Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg quy định:

“Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất trực tiếp theo Quyết định hoặc Hợp đồng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền dưới hình thức thuê đất trả tiền hàng năm (sau đây gọi là người thuê đất).

Quy định này áp dụng cho cả trường hợp người thuê đất không thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, hết thời hạn được miễn, giảm tiền thuê đất và trường hợp người thuê đất đang được giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai (Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai) và pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Mức giảm tiền thuê đất

1. Giảm 30% tiền thuê đất phải nộp (phát sinh thu) của năm 2023 đối với người thuê đất quy định tại Điều 2 Quyết định này; không thực hiện giảm trên số tiền thuê đất còn nợ của các năm trước năm 2023 và tiền chậm nộp (nếu có).

2. Mức giảm tiền thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này được tính trên số tiền thuê đất phải nộp (phát sinh thu) của năm 2023 theo quy định của pháp luật. Trường hợp người thuê đất đang được giảm tiền thuê đất theo quy định hoặc/và khấu trừ tiền

bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất thì mức giảm 30% tiền thuê đất được tính trên số tiền thuê đất phải nộp (nếu có) sau khi đã được giảm hoặc/và khấu trừ theo quy định của pháp luật (trừ số tiền thuê đất được giảm theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg ngày 31 tháng 01 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ).

Điều 4. Hồ sơ giảm tiền thuê đất

1. Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2023 của người thuê đất theo Mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Người thuê đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của thông tin và đề nghị giảm tiền thuê đất của mình, đảm bảo đúng đối tượng được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định này.

2. Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao).

Điều 5. Trình tự, thủ tục giảm tiền thuê đất

1. Người thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất (bằng một trong các phương thức: Trực tiếp, điện tử, bưu chính) cho cơ quan thuế quản lý thu tiền thuê đất, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, cơ quan khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế kể từ thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành đến hết ngày 31 tháng 3 năm 2024. Không áp dụng giảm tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định này đối với trường hợp người thuê đất nộp hồ sơ sau ngày 31 tháng 3 năm 2024.

2. Căn cứ hồ sơ giảm tiền thuê đất do người thuê đất nộp theo quy định khoản 1 Điều này; không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Điều 4 Quyết định này, cơ quan có thẩm quyền xác định số tiền thuê đất được giảm và ban hành Quyết định giảm tiền thuê đất theo quy định tại pháp luật về thu tiền thuê đất và pháp luật về quản lý thuế... ”

Căn cứ quy định trên, Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ quy định đối tượng áp dụng là các tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất trực tiếp theo quy định của pháp luật về đất đai mà không phân biệt đất có mặt nước hay không có mặt nước. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đề được xem xét giảm tiền thuê đất năm 2023 thực hiện theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

Trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số 1435/QĐ-UBND ngày 16/7/2020 về việc thu hồi đất có mặt nước chuyên dùng do Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát thuê và cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sông Hậu tiếp tục thuê để sử dụng vào mục đích khai thác cát san lấp tại mỏ cát san lấp trên lòng sông Hậu (hình thức nộp tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng là hằng năm) và phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng đối với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sông Hậu là “Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp” tại Quyết định số 3982/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 thì đề nghị Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sông Hậu liên hệ với Cục Thuế thành phố Cần Thơ và cung cấp hồ sơ cụ thể để được xem xét giảm tiền

thuê đất năm 2023 theo đúng quy định tại Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sông Hậu biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý, giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Cục Thuế thành phố Cần Thơ;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

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

Hoàng Thị Hà Giang

