

Số: 3180 /TCT-CS
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 07 tháng 8 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Lào Cai

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1251/CT-THNVDT ngày 12/5/2015 và công văn số 9374/CT-THNVDT ngày 04/3/2015 của Cục Thuế tỉnh Lào Cai đề nghị hướng dẫn vướng mắc về miễn tiền thuê đất của doanh nghiệp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Miễn tiền thuê đất đối với chuyển nhượng dự án:

Tại Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước: “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”.

Tại Khoản 4 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước: “4. Việc miễn tiền thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế, khu công nghệ cao”.

Tại Điểm 7, Điều 12 Mục 3 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: “7. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nhưng sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật thì nghĩa vụ tài chính được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

b) Đối với người nhận chuyển nhượng

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án theo mục đích khi nhận chuyển nhượng mà chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật...”.

Căn cứ quy định trên, trường hợp HTX mỹ nghệ Hoa Mai nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty TNHH 1TV cơ khí và thương mại Minh Quân nhưng không tiếp tục thực hiện dự án của Công ty TNHH 1TV cơ khí và thương mại Minh Quân thì việc miễn giảm đối với HTX mỹ nghệ Hoa Mai thực hiện theo quy định đối với dự án hoạt động tại khu kinh tế cửa khẩu quy định tại Khoản 1 Điều 13 Quyết định số 72/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Thời gian được miễn giảm tiền thuê đất kể từ ngày xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng và thời gian miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước.

2. Thông báo hoàn thành việc nộp tiền thuê đất:

Tại khoản 11 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “11. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 nhưng chưa khấu trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp hàng năm theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì tiếp tục được khấu trừ số tiền còn lại đã được cơ quan có thẩm quyền xác định và được quy đổi ra số năm, tháng tương ứng phải nộp tiền thuê đất và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm”.

Tại khoản 3 Điều 18 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 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-ND ngày 22/07/2013 của Chính phủ quy định: “3. Khai tiền thuê đất, thuê mặt nước và thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước”.

Căn cứ quy định trên, trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng nhưng chưa khấu trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp hàng năm thì tiếp tục được khấu trừ số tiền còn lại và được quy đổi ra số năm, tháng tương ứng phải nộp tiền thuê đất và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm. Sau khi xác định số tiền còn được khấu trừ và quy đổi ra số năm, tháng tương ứng phải nộp tiền thuê đất thì cơ quan thuế Thông báo cho người thuê đất biết thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Lào Cai được biết././

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC -BTC;
- Vụ PC, KK- TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phí Văn Tuấn

3638