

Số: 1834 /TCT-CS
V/v: Chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Trả lời Công văn số 1154/CT-QLĐ ngày 3/3/2015 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về miễn, giảm tiền thuê đất. Sau khi xin ý kiến các đơn vị và báo cáo Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về áp dụng đơn giá thuê đất:

- Tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm, thì nay xác định lại đơn giá thuê theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định này và được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006.”

- Tại Điều 12 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định (Hiệu lực từ 1/10/2009):

“1. Đơn giá thuê đất một năm tính bằng 0,5% đến 2% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Đất ở vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất theo quy định, nhưng mức giá cho thuê đất thấp nhất bằng 0,25% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định...”

- Tại Khoản 6 và Khoản 7, Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định (Hiệu lực từ 1/3/2011):

“6. Sửa đổi khoản 1 Điều 8 như sau:

1. Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố có sự biến động không quá 20% so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó thì Sở Tài chính (đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), Ủy

ban nhân dân cấp huyện (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất) quyết định đơn giá thuê đất cho thời hạn tiếp theo.

Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố có sự biến động từ 20% trở lên so với đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó thì Sở Tài chính chủ trì xác định lại và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh cho phù hợp làm cơ sở để Sở Tài chính (đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất) quyết định điều chỉnh đơn giá thuê của thời hạn (05 năm) tiếp theo.

7. Sửa đổi khoản 2 Điều 9 như sau:

2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất thì việc xác định lại đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

a) Dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê thì được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đã ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất.

b) Dự án đầu tư không thuộc quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê theo quy định tại Điều 5a, Điều 5, Điều 6 Nghị định này.”

- Tại Khoản 1 Điều 15 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:

“1. Đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trả tiền hàng năm của mỗi dự án được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ giao đất sang thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Hết thời gian ổn định, Cục trưởng Cục thuế, Chi cục trưởng Chi cục thuế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước áp dụng cho thời gian tiếp theo theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định này.”

2. Về giảm tiền thuê đất theo Quyết định 1851/QĐ-TTg:

- Căn cứ Quyết định số 1851/QĐ-TTg ngày 14/10/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung đối tượng giảm tiền thuê đất trong năm 2013 và năm 2014 đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà phải điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách trước ngày Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ có hiệu lực thi hành:

+ Tại Điều 1 quy định đối tượng giảm tiền thuê đất:

“Giảm tiền thuê đất trong năm 2013 và năm 2014 cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, gồm:

1. Trường hợp mà thời hạn phải xác định lại đơn giá thuê đất cho thời kỳ ổn định tiếp theo từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 đến trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 (không phụ thuộc vào thời gian thực tế thực hiện việc điều chỉnh tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền)...”

+ Tại Điều 2 quy định điều kiện, mức giảm tiền thuê đất:

“1. Điều kiện được giảm tiền thuê đất: Tiền thuê đất xác định lại tại Điều 1 Quyết định này tăng từ 2 lần trở lên so với tiền thuê đất phải nộp năm 2010 (với cùng mục đích sử dụng đất thuê và diện tích tính thu tiền thuê đất), cụ thể:

a) Đối với trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này, tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 là tiền thuê đất trong kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm theo chính sách thu tiền thuê đất tương ứng với thời kỳ liền trước kỳ ổn định phải xác định lại tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này...

2. Mức được giảm tiền thuê đất

Giảm 50% tiền thuê đất trong năm 2013 và năm 2014 cho các đối tượng thuê đất quy định tại Điều 1 và đủ điều kiện theo Khoản 1 Điều 2 Quyết định này. Trường hợp tiền thuê đất sau khi được giảm vẫn lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giảm tiếp tiền thuê đất của năm 2013, năm 2014 đến mức bằng 2 lần tiền thuê đất phải nộp của năm 2010.”

Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ kèm theo:

Về áp dụng đơn giá thuê đất:

- Trường hợp Công ty Cổ phần may xây dựng Huy Hoàng được Nhà nước cho thuê đất từ năm 2004 nhưng một trong các giấy tờ: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất. Đến ngày 10/9/2013, sau ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP có hiệu lực thực hành, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mới bổ sung quy định về nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

- Việc xác định đơn giá thuê đất và điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với các trường hợp thuê đất trước ngày 1/1/2006 mà một trong ba loại giấy tờ nêu trên không ghi nguyên tắc điều chỉnh thì Bộ Tài chính đang tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ để hướng dẫn chung. Trong khi chưa có hướng dẫn của Bộ Tài chính, đề nghị Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện theo đúng quy định của pháp luật từng thời kỳ.

Về giảm tiền thuê đất theo Quyết định 1851/QĐ-TTg:

Trường hợp Công ty Cổ phần may xây dựng Huy Hoàng được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, nếu phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất kể từ ngày 01/01/2011 đến trước ngày 01/3/2011 (không phụ thuộc vào thời gian thực tế thực hiện việc điều chỉnh tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) và đáp ứng đủ điều kiện giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 2 Quyết định số 1851/QĐ-TTg ngày 14/10/2013 của Thủ tướng Chính phủ thì thuộc đối tượng xem xét giảm 50% tiền thuê đất trong năm 2013 và năm 2014 theo quy định tại Quyết định số 1851/QĐ-TTg nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Chính sách thuế (BTC);
- Cục Quản lý công sản;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b).

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



Gao Anh Tuấn

www.LuatVietnam.vn