

Số: 2791 /TCT-CS  
V/v: Chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 22 tháng 6 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên

Trả lời Công văn số 1195/CT-THNVDT ngày 8/4/2016 của Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên về quản lý thu tiền thuê đất và miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**1. Về công tác quản lý thu tiền thuê đất:**

- Tại Điều 64 Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định:

*“2. Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư sau mười hai tháng mà nhà đầu tư không triển khai hoặc không có khả năng thực hiện theo tiến độ đã cam kết và không có lý do chính đáng thì bị thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư.”*

- Tại Điều 62 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định:

*“Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục tiêu, nội dung, tiến độ đã cam kết và các quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư; tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, về môi trường, về lao động, về đăng ký kinh doanh, đăng ký đầu tư và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư.”*

- Tại Điểm i Khoản 1 và Khoản 2 Điều 64 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định:

*“Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.*

*i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.*

*2. Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.”*

- Tại Điều 100 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định:

*“Điều 100. Xử lý các trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không sử dụng đất hoặc tiến độ sử dụng đất chậm*

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai và xử lý theo quy định sau đây:*

*1. Trường hợp đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về hành vi vi phạm này trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; thời gian gia hạn được tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.*

*2. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì thực hiện thu hồi đất theo quyết định thu hồi đất đã ban hành và xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thu hồi theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.”*

Căn cứ các quy định trên, theo quy định của pháp luật đất đai năm 2003 thì việc chấm dứt thu tiền thuê đất chỉ thực hiện khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho thuê đất để thực hiện dự án trước ngày 01/7/2014, đến tháng 12 năm 2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư thực hiện dự án do doanh nghiệp vi phạm tiến độ triển khai dự án nhưng chưa thu hồi đất. Vì vậy, đề nghị Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên chỉ đạo làm rõ nguyên nhân khách quan, chủ quan việc chưa có Quyết định thu hồi đất đối với trường hợp nêu trên, từ đó có căn cứ xác định thời điểm chấm dứt nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp theo quy định.

## **2. Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản:**

- Tại Điểm 1 Công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về miễn, giảm tiền thuê đất:

*“1. Về miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (không bao gồm hoạt động khai thác khoáng sản)*

*1.1. Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất kể từ ngày 01/7/2014 trở đi theo Luật Đất đai năm 2013; căn cứ đơn đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư và tiến độ thực hiện dự án tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư hoặc Đăng ký đầu tư; cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định cụ thể thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, tối đa không quá 03 năm...”*

- Tại Khoản 6 Điều 18 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):

*“Người thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.”*

- Tại Khoản 5 Điều 12 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

*“5. Người được Nhà nước cho thuê đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định. Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.”*

*Trường hợp khi nộp hồ sơ xin miễn, giảm tiền thuê đất đã hết thời gian được miễn, giảm theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì người được Nhà nước cho thuê đất không được xét miễn, giảm tiền thuê đất; nếu đang trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định thì chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn, giảm tiền thuê đất.”*

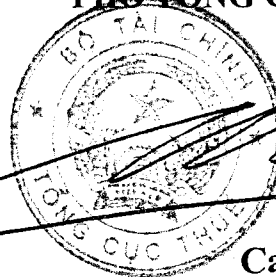
Căn cứ các quy định trên, đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất kể từ ngày 01/7/2014 trở đi theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 mà người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định của pháp luật quản lý thuế thì được xem xét miễn tiền thuê đất đối với thời gian ưu đãi còn lại kể từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 6 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hướng dẫn tại Khoản 5 Điều 12 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên được biết./ *TCNT*

Nơi nhận: *✓*

- Như trên;
- Cục QLCS, Vụ Chính sách thuế- BTC;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b).**1**

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



*[Handwritten signature]*  
**Cao Anh Tuấn**