

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5590/TCT-CS

V/v: Chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 15 tháng 12 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Kiên Giang

Trả lời Công văn số 1201/CT-QLĐ ngày 13/10/2014 của Cục Thuế tỉnh Kiên Giang về chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Luật đất đai 2013, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

- Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Hoàng Trung Hải tại Công văn số 10144/TTg-KTN ngày 12/12/2012 của Văn phòng Chính phủ, ngày 25/02/2013, Bộ Tài chính đã có Công văn số 2545/BTC-QLCS hướng dẫn về cơ chế thu tiền sử dụng đất đối với các dự án du lịch - dịch vụ tại Phú Quốc.

Căn cứ Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 22/4/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014 quy định:

+ Tại Điều 1 quy định:

"1. Các chủ đầu tư dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư đã được bàn giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua; dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng công trình có nhiều mục đích sử dụng khác nhau trong đó có mục đích xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản chưa nộp tiền sử dụng đất thì được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 01/NQ-CP nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư này."

+ Tại Điều 2 quy định phạm vi điều chỉnh:

"Dự án bất động sản được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) ra thông báo lần đầu về nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014."

+ Tại Điều 3 quy định thời gian được gia hạn:

"Trường hợp chủ đầu tư dự án thuộc đối tượng, phạm vi quy định tại Điều 1, Điều 2 và đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 4 Thông tư này thì được xem xét gia hạn nộp tiền sử dụng đất trong thời gian tối đa 24 tháng kể từ ngày phải nộp tiền sử dụng đất theo thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp không có thông báo của cơ quan thuế) theo quy định của pháp luật và không bị tính tiền chậm nộp trong thời gian này."

+ Tại Điều 4 quy định điều kiện gia hạn:

"Chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 1 Thông tư này được gia hạn nộp tiền sử dụng đất đối với dự án bất động sản theo Nghị quyết số 01/NQ-CP nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

1. Chưa được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2012 của Chính phủ hoặc Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ.

2. Kết quả tài chính của dự án tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là lỗ hoặc có giá trị hàng tồn kho của dự án lớn hoặc doanh nghiệp đã phát sinh chi phí đầu tư của dự án lớn nhưng chưa có doanh thu do chưa bán được hàng. "

+ Tại Khoản 2 Điều 5 quy định:

"2. Căn cứ hồ sơ nhận được, cơ quan thuế có trách nhiệm kiểm tra, xác định và lập danh sách các dự án bất động sản của các chủ đầu tư được gia hạn nộp tiền sử dụng đất; gửi lấy ý kiến Sở Tài chính, các Sở, ngành có liên quan và báo cáo ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là ủy ban nhân dân cấp tỉnh) xem xét, quyết định thời gian được gia hạn tiền sử dụng đất cụ thể cho từng dự án phù hợp với khả năng cân đối của ngân sách địa phương sau khi có ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp. "

Căn cứ các quy định trên:

- Đối với các dự án du lịch - dịch vụ trên địa bàn huyện Phú Quốc đã được Bộ Tài chính hướng dẫn về cơ chế thu tiền sử dụng đất tại công văn số 2545/BTC-QLCS ngày 25/02/2013 nhằm xây dựng cơ chế đặc thù phát triển huyện đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo Quyết định số 1392/QĐ-TTG ngày 25/09/2012 của Thủ tướng Chính phủ thì các dự án này được tiếp tục thực hiện theo cơ chế thu tiền sử dụng đất đã được hướng dẫn tại công văn số 2545/BTC-QLCS ngày 25/02/2013 của Bộ Tài chính nêu trên.

- Trường hợp doanh nghiệp có dự án du lịch - dịch vụ tại Phú Quốc thuộc đối tượng được hưởng cơ chế thu tiền sử dụng đất theo hướng dẫn của Bộ Tài chính tại công văn số 2545/BTC-QLCS ngày 25/02/2013, nếu dự án thuộc đối tượng, phạm vi quy định tại Điều 1, Điều 2 và đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 4 Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 22/4/2014 của Bộ Tài chính thì được xem xét gia hạn nộp tiền sử dụng đất tương ứng đối với phần diện tích xây dựng nhà để cho thuê theo quy định tại Điều 3 Thông tư 48/2014/TT-BTC nêu trên. Việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất được ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định phù hợp với khả năng cân đối của ngân sách địa phương sau khi có ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

2. Về miễn, giảm tiền thuê đất:

- Căn cứ 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:

+ Tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều 12 quy định:

"3...Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thì hành nhưng từ ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thì hành, người thuê đất mới làm thủ tục xin miễn, giảm thì áp dụng quy định về miễn, giảm và các quy định khác theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

...

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. "

+ Tại Khoản 1 Điều 14 quy định:

"Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. "

- Tại Khoản 5 Điều 46 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 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-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ quy định:

"5. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

a) Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước (dưới đây gọi chung là tiền thuê đất), bao gồm:

- Đơn đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, ghi rõ: diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất lý do miễn, giảm và thời hạn miễn, giảm tiền thuê đất.

- Tờ khai tiền thuê đất theo quy định.

- Dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt trừ trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất mà đối tượng xét miễn, giảm không phải là dự án đầu tư thì trong hồ sơ không cần có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Quyết định cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; Hợp đồng thuê đất (và Hợp đồng hoặc văn bản nhận giao khoán đất giữa doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất nông nghiệp với hộ nông trường viên, xã viên - đối với trường hợp được miễn, giảm hướng dẫn tại điểm 3 Mục II, điểm 3 Mục III Phần C Thông tư số 120/2005/TT-BTC nay được sửa đổi tại điểm 4 Mục VII, điểm 3 Mục VIII Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính).

- Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trong trường hợp dự án đầu tư phải được cơ quan nhà nước quản lý đầu tư ghi vào Giấy chứng nhận đầu tư hoặc dự án thuộc diện không phải đăng ký đầu tư những nhà đầu tư có yêu cầu xác nhận ưu đãi đầu tư. . . "

Căn cứ các quy định trên, kể từ ngày 01/7/2014 trở đi, trường hợp người nộp thuế nộp đầy đủ hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 46 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính thì được xem xét miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định đối với thời gian ưu đãi còn lại kể từ thời điểm nộp đủ hồ sơ theo quy định, không phụ thuộc vào thời gian cơ quan thuế yêu cầu điều chỉnh, bổ sung các tài liệu có liên quan khác.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Kiên Giang được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CST, Vụ Pháp chế (BTC)
- Cục Quản lý công sản;
- Vụ Pháp chế (TCT)
- Lưu: VT, CS (3b).

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

Cao Anh Tuấn