

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 3511/TCT-CS

V/v Thuế SDĐPNN.

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An

Trả lời công văn số 290/CT-QLCKTTĐ ngày 25/2/2013 của Cục Thuế tỉnh Long An vướng mắc về chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (SDĐPNN), Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về xác định người nộp thuế trong trường hợp sử dụng đất thuê trong khu công nghiệp:

- Tại điểm 3.1 Khoản 3 Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã quy định:

"3. Người nộp thuế (NNT) trong một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

3.1. Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người được nhà nước giao đất, cho thuê đất là người nộp thuế";

- Tại điểm 4 công văn số 14452/BTC-TCT ngày 23/10/2012 của Bộ Tài chính về việc thực hiện chính sách thuế SDĐPNN đã hướng dẫn việc kê khai, nộp thuế đối với đất trong khu công nghiệp là: các đơn vị được nhà nước giao đất, cho thuê đất thuộc đối tượng phải kê khai, nộp thuế SDĐPNN. Trường hợp công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện cho thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư thì công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp phải kê khai, nộp thuế.

- Tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 41 và Khoản 2, Khoản 3 Khoản 4 Điều 84 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 quy định:

"Điều 41. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

...

5. Trong quá trình sử dụng đất, những trường hợp sau đây phải được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

...d) Khi người sử dụng đất cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc

biệt, khu du lịch trong khu thuê quan của khu kinh tế (gọi là cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp);

...Khi có biến động về sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai”;

"Điều 84. Đất khu công nghiệp

...

2. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định sau:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước cho thuê đất.

3. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp được đầu tư bằng nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định sau:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

b) Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, kể cả trường hợp thuê lại đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

Căn cứ các quy định trên thì các dự án sử dụng đất trong khu công nghiệp thuộc trường hợp được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất hoặc được Công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp cho thuê lại đất; Các trường hợp này đều được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, người nộp thuế SDĐPNN theo quy định là người được nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Do đó, các trường hợp doanh nghiệp thuê đất tại Khu công nghiệp Long Hậu được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần Long Hậu - nếu được nhà nước ký hợp đồng thuê đất thì người nộp thuế trong trường hợp này là người được nhà nước cho thuê đất.

2. Về việc miễn giảm thuế SDĐPNN

Tại Khoản 1, Khoản 4 Điều 9 và Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 về chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã quy định:

"Điều 9. Nguyên tắc miễn, giảm thuế.

1. Miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế theo quy định tại Luật Thuế SDĐPNN và hướng dẫn tại Thông tư này;

...4. Người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế thì được miễn, giảm thuế theo từng dự án đầu tư";

"Điều 12. Thẩm quyền quyết định miễn, giảm thuế

Cơ quan thuế trực tiếp quản lý căn cứ vào hồ sơ khai thuế quy định tại Điều 15 Thông tư này để xác định số tiền thuế SDĐPNN được miễn, giảm và quyết định miễn, giảm thuế SDĐPNN cho người nộp thuế theo kỳ tính thuế".

Căn cứ quy định trên, đối với các trường hợp sử dụng đất trong khu công nghiệp thì đối tượng thuộc diện được miễn, giảm thuế phải đảm bảo là các đơn vị được nhà nước giao đất, cho thuê đất và đáp ứng quy định tại Điều 9, Điều 10 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế SDĐPNN. Việc miễn, giảm thuế đối với các trường hợp này phải do cơ quan thuế thực hiện theo quy định tại Thông tư số 153/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính nêu trên.

Đề nghị Cục Thuế nghiên cứu và thực hiện./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Vụ PC (2b);
- Cục Thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Lưu: VT, CS (3)

Cao Anh Tuấn