

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 3845/TCT-CS

V/v: Chính sách miễn tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2013

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Long An

Trả lời Công văn số 1085/CT-QLCKTTĐ ngày 16/7/2013 của Cục Thuế tỉnh Long An về chính sách miễn tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ quy định Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Tại khoản 4 Điều 13 quy định nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước:

"4. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được thuê và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp."

+ Tại khoản 3 và điểm b khoản 4 Điều 14 quy định miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp:

"3. Trong thời gian xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì miễn tiền thuê theo từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập đó; trường hợp không thể tính riêng được từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì thời gian xây dựng được tính theo hạng mục công trình có tỷ trọng vốn lớn nhất."

4. Kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động, cụ thể như sau:

.....

b) Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư."

+ Tại Điều 16 quy định thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước:

"Điều 16. Thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước:

Cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ địa chính kèm theo giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định này để

xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm.

Cục trưởng Cục thuế quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với tổ chức kinh tế; tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất.

Chi cục trưởng Chi cục thuế quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất."

- Tại điểm 4 khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ 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.

"4. Trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất.

Trường hợp thời hạn hoạt động của dự án ghi trên Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) khác với thời hạn thuê đất trong trường hợp trả tiền thuê đất một lần quy định tại điểm này thì thời hạn hoạt động của dự án được điều chỉnh phù hợp với thời hạn thuê đất."

- Tại khoản 6 Điều 39 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/2/2011 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý Thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số 106/2010/NĐ-CP ngày 28/10/2010 của Chính phủ.

"Điều 39. Trường hợp cơ quan thuế quyết định miễn thuế, giảm thuế

Cơ quan thuế trực tiếp kiểm tra hồ sơ ra quyết định miễn thuế, giảm thuế đối với các trường hợp sau đây:

...

6. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước:

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 quy định 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 nhưng nhà đầu tư có yêu cầu xác nhận ưu đãi đầu tư.

Ngoài các giấy tờ nêu trên, một số trường hợp hồ sơ phải có các giấy tờ cụ thể theo quy định sau đây:

b) Trường hợp được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thủ tục hồ sơ chia làm 2 giai đoạn:

b.1) Trong thời gian đang tiến hành xây dựng: người thuê đất phải xuất trình với cơ quan Thuế các giấy tờ để làm căn cứ tạm xác định thời gian được miễn tiền thuê đất gồm:

- Giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp, trừ trường hợp thực hiện dự án trong khu đô thị mới, khu công nghiệp, cụm công nghiệp thuộc diện không phải cấp Giấy phép xây dựng.

- Hợp đồng xây dựng; Trường hợp đơn vị tự làm, không có Hợp đồng xây dựng thì phải nêu rõ trong đơn xin miễn tiền thuê đất.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa.

b.2) Sau khi công trình hoặc hạng mục công trình được hoàn thành, bàn giao đưa vào khai thác sử dụng, người thuê đất phải xuất trình đầy đủ các giấy tờ để cơ quan Thuế có căn cứ ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất bao gồm:

+ Biên bản nghiệm thu, bàn giao công trình, hạng mục công trình hoàn thành, dựa vào khai thác, sử dụng được lập giữa chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng công trình.

Hoặc các chứng từ chứng minh việc đơn vị tự xây dựng trong trường hợp đơn vị tự thực hiện hoạt động xây dựng cơ bản.

..."

Căn cứ các quy định trên, Cục thuế tỉnh Long An hỏi về ví dụ 5 phụ lục đính kèm Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính, theo đó để giảm thủ tục hành chính và phù hợp với phương pháp xác định số tiền thuê đất phải nộp một lần trong trường hợp doanh

nghiệp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo Điều 14, Điều 15 Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 thì cơ quan Thuế có thể ban hành một quyết định miễn tiền thuê đất cho đơn vị cho toàn bộ thời gian được miễn theo đúng thẩm quyền phù hợp với mức miễn, giảm theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục thuế tỉnh Long An được biết./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CST, cục QLCS-BTC;
- Vụ PC-TCT (01b);
- Lưu: VT, CS (02b).

Cao Anh Tuấn

