

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 693/TCT-DNL
V/v: giải đáp chính sách tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2019

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1050/CT-THNVIDT ngày 08/11/2018 Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang về chính sách tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 2 Điều 60 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 60. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành và nộp tiền thuê đất.”

- Tại Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.”

- Tại Điều 147 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 147. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

2. Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác.”

- Tại Điểm i, Khoản 1, Điều 2 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:

“Điều 2. Đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

...

i) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

...”

Tại Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 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”

“Điều 5. Sửa đổi Khoản 4, Khoản 5 và bổ sung Khoản 8 vào Điều 12

2. Sửa đổi Khoản 5 như sau:

“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; cụ thể như sau:

a) 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.

b) 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 không được miễn, giảm tiền thuê đất; nếu đang trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất 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; trừ các trường hợp quy định tại Điểm c Khoản này.

c) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất không gắn với dự án đầu tư và thuê đất mới quy định tại Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) và nộp đủ hồ sơ hợp lệ trước ngày 01 tháng 7 năm 2017 thì thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất được xác định như sau:

- Tính từ thời điểm phải chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tính từ thời điểm bắt đầu được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất đối với trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tính từ thời điểm quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ có hiệu lực đối với trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

Trường hợp các đối tượng nêu trên nộp đủ hồ sơ hợp lệ từ ngày 01 tháng 7 năm 2017 trở đi thì chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn).”

Tại Điểm b, Khoản 5, Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 10/19/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, quy định:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung 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

5. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 3 và bổ sung Khoản 9, Khoản 10, Khoản 11 vào Điều 18 như sau:

“1. Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới trừ các trường hợp sau:

...

b) Tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất mà được miễn tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai.

...”

-Tại Điểm đ, Khoản 1, Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 05/5/2014 của Chính phủ quy định:

“1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

...

đ) Đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công;...”

Căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ gửi kèm theo, trường hợp Bến xe khách thành phố Tuyên Quang là đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên thì phải chuyển sang thuê đất và nộp tiền thuê đất kể từ ngày 01/7/2014 (thời điểm Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) và là đối tượng thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất mà sử dụng đất vào mục đích xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai thì được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê. Trường hợp đơn vị nộp đủ hồ sơ hợp lệ miễn tiền thuê đất trước ngày 01/07/2017 thì được miễn tiền thuê đất tính từ ngày phải chuyển sang thuê đất theo quy định; Trường hợp đơn vị nộp đủ hồ sơ hợp lệ miễn tiền thuê đất từ ngày 01/07/2017 trở đi thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại, đơn vị phải nộp tiền thuê đất từ thời điểm phải chuyển sang thuê đất đến thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xác định loại đất, mục đích sử dụng đất làm căn cứ cho Cơ quan Thuế xác định đơn giá thuê đất, miễn tiền sử dụng đất.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang căn cứ hồ sơ cụ thể của đơn vị để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Vụ PC, Vụ CST, Cục QLCS (BTC);
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

Hoàng Thị Hà Giang

