BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---
Số: 2116/TCT-CS *V/v giải đáp chính sách tiền thuê đất*	*Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2020*

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 3810/CT-QLHCNTK ngày 26/07/2019 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà về chính sách thu tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Miễn tiền thuê đất đối với các dự án chậm tiến độ, dự án có chuyển đổi mục đích sử dụng đất

- Tại khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"7. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước có nguyên nhân từ phía người thuê đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế."

- Tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định vềề thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"6. Sửa đổi khoản 7 và bổ sung khoản 9, khoản 10 vào Điều 18 như sau:

"7. Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thực hiện thu hồi được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tính tại thời điểm có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất và cộng thêm tiền chậm nộp tính trên số tiền phải thu hồi theo mức quy định của pháp luật về quản lý

thuế từng thời kỳ. Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư"".

Căn cứ quy định nêu trên, đề nghị Cục Thuế phối hợp với các cơ quan liên quan tại địa phương xem xét người sử dụng đất đã sử dụng đất đúng mục đích đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất hay không, từ đó xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

2. Việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước vào tiền thuê đất đất phải nộp

- Tại điểm c, khoản 2 Điều 23 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"c) Đối với trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, nhà đầu tư được tiếp tục khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt vào tiền thuê đất phải nộp theo công thức sau:

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này	-	Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã tự nguyện ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt"

- Căn cứ quy định tại Thông tư liên tịch số 88/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/06/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất quy định:

+ Tại Điều 3 quy định:

"Điều 3. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá, chuyển Mục đích sử dụng đất

…4. Giấy tờ quy định tại Điều 8 Thông tư này đối với trường hợp có các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật"

+ Tại Điều 7 quy định :

"Điều 7. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do Điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án hoặc do tăng diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp nghĩa vụ tài chính bổ sung

…5. Giấy tờ quy định tại Điều 8 Thông tư này đối với trường hợp có các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật"

+ Tại khoản 4 Điều 9 quy định:

“Điều 9. Trách nhiệm của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

4. Thực hiện nộp đầy đủ, đúng thời hạn các Khoản nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của cơ quan thuế và phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế đối với các Khoản nghĩa vụ tài chính chậm nộp.

+ Tại Điều 10 quy định:

“Điều 10. Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ

1. Hướng dẫn người sử dụng đất kê khai hồ sơ; tiếp nhận, kiểm tra tính đầy đủ, thống nhất thông tin của hồ sơ. Trường hợp hồ sơ chưa đủ thì trả lại ngay trong ngày làm việc và hướng dẫn người nộp hoàn thiện hồ sơ theo quy định. Trường hợp hồ sơ đầy đủ thì tiếp nhận và luân chuyển theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều này.

… b) Thực hiện phân loại hồ sơ để luân chuyển như sau:

- Đối với hồ sơ không có Khoản được trừ thì luân chuyển cho cơ quan thuế.

- Đối với hồ sơ có Khoản được trừ thì chuyển đồng thời cho cơ quan thuế và cơ quan tài chính.”.

+ Tại khoản 2 Điều 11 quy định:

“Điều 11. Trách nhiệm của cơ quan tài chính

2. Xác định các Khoản mà người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp trên cơ sở hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến”.

+ Tại khoản 2 Điều 12 quy định:

“Điều 12. Trách nhiệm của cơ quan thuế

2. Tiếp nhận thông tin về các khoản người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dựng đất, tiền thuê đất phải nộp do cơ quan tài chính chuyển đến (nếu có)”.

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-C.P ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quyđịnh:

+ Tại khoản 1 Điều 5 quy định:

“Điều 5. Xác định tiền thuê đất

1. Việc xác định tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Số tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước được xác định sau khi đã được trừ (-) đi số tiền thuê đất được miễn, giảm (nếu có) và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP”

+ Tại điểm b, c khoản 1 Điều 7 quy định:

"Điều 7. Trình tự, thủ tục xác định đơn giá thuê đất và thu nộp tiền thuê đất

1. Đối với trường hợp cho thuê đất mới

b) Căn cứ vào đơn giá thuê đất xác định tại điểm a khoản này và diện tích phải nộp tiền thuê đất; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất do cơ quan tài chính xác định và chuyển đến (nếu có), cơ quan thuế xác định và ban hành Thông báo số tiền thuê đất phải nộp và mở sổ theo dõi việc thu, nộp tiền thuê đất.

c) Cơ quan tài chính xác định các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp (nếu có) theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, hướng dẫn tại Thông tư này và chuyển cho cơ quan thuế làm cơ sở xác định tiền thuê đất phải nộp."

Căn cứ quy định trên, cơ quan tài chính xác định tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp và chuyển cho cơ quan thuế làm cơ sở xác định tiền thuê đất phải nộp. Người sử dụng thực hiện nộp đầy đủ, đúng thời hạn các khoản nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của cơ quan thuế và phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuê nếu không thực hiện nộp tiền thuê đất đúng thời hạn quy định. Trường hợp tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng Sở Tài chính xác định lớn hơn tiền thuê đất phải nộp thì cơ quan thuế chỉ cho khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ vào tiền thuê đất phải nộp không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà báo cáo UBND tỉnh Khánh Hoà để chỉ đạo các cơ quan chức năng phối hợp thực hiện đảm bảo theo đúng trình tự, thời hạn theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNTM.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà được biết./.

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phó TCTr. Nguyễn Thế Mạnh *(để b/c)*;
- Cục QLCS, Vụ CST -BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

Hoàng Thị Hà Giang