BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---
Số: 2241/TCT-CS *V/v chính sách miễn tiền thuê đất*	*Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2020*

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Nam Định

Trả lời công văn số 3633/CT-QLCKTTĐ ngày 10/6/2019 của Cục thuế tỉnh Nam Định về chính sách miễn tiền thuê đất của Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Đức Long, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"Điều 170. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan."

Tại Khoản 1, Khoản 6, Khoản 7 Điều 18, Khoản 1 Điều 33 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 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

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.

...6. Người thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm theo 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."

"Điều 33. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014."

Tại Khoản 1 Khoản 2 Khoản 6 Điều 12 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 12. Áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Dự án đầu tư có sử dụng đất được xét miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước là dự án được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật.

2. Dự án đầu tư được miễn, giảm tiền thuê đất gắn với việc cho thuê đất mới áp dụng trong trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất lần đầu trên diện tích đất thực hiện dự án hoặc được gia hạn thuê đất khi hết thời hạn thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Tại Khoản 6 Điều 3, Khoản 1 Điều 4 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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.

”Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

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;”

”Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Đức Long được nhà nước cho thuê đất tại Quyết định số 141/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của UBND tỉnh Nam Định với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà máy sản xuất, gia công hàng may mặc và dự án xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu. Tuy nhiên, Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Đức Long sử dụng 7.415,5 m^2 đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất - Quyết định số 141/QĐ-UBND (cụ thể ngày 21/4/2017, Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Đức Long cho Công ty TNHH Senda Việt Nam thuê lại nhà, xưởng trên đất thuê của nhà nước (cơ quan tài nguyên môi trường có trách nhiệm xác định việc cho thuê đất của Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Đức Long có đúng với quy định của pháp luật đất đai hay không, diện tích và mục đích sử dụng đất thuê không đúng quy định). Ngày 28/5/2019, Công ty có văn bản đề nghị miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại theo địa bàn ưu đãi đầu tư từ tháng

01/2019 đến hết tháng 12/2023 thì phần diện tích đất thuê sử dụng sai mục đích không đủ điều kiện để xem xét miễn giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, việc Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Đức Long cho Công ty TNHH Senda VN thuê lại đất từ ngày 21/4/2017 thì kể từ ngày 21/4/2017 đến hết năm 2017 việc thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp sẽ áp dụng quy định tại Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Từ ngày 01/01/2018 việc thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp áp dụng quy định tại Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

Đề nghị của Cục Thuế tỉnh Nam Định căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ cụ thể của Dự án để giải quyết theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Nam Định được biết./.

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

Hoàng Thị Hà Giang

Nơi nhận:
- Như trên;
- Cục QLCS, Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

VBPL-TS24CORP
www.TS24.com.vn