

Số: 5242/TCT-CS

Hà Nội, ngày 23 tháng 11 năm 2023

V/v tiền thuê đất

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Gia Lai

Trả lời công văn số 1832/CTGLA-HKDCN ngày 18/9/2023 của Cục Thuế tỉnh Gia Lai về vướng mắc miễn tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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:

a) Nông, lâm trường quốc doanh được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai mà thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư...”

- Tại Khoản 1 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 15/5/2014 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.”

- Tại Khoản 7 Điều 18 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

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 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 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;..”

- Tại Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều 15 Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014, nay là Khoản 2, Khoản 4, Điểm b Khoản 5 Điều 15 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội quy định:

“Điều 15. Hình thức và đối tượng áp dụng ưu đãi đầu tư

2. Đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư bao gồm:

...b) Dự án đầu tư tại địa bàn ưu đãi đầu tư quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này;

c) Dự án đầu tư có quy mô vốn từ 6.000 tỷ đồng trở lên, thực hiện giải ngân tối thiểu 6.000 tỷ đồng trong thời hạn 03 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời có một trong các tiêu chí sau: có tổng doanh thu tối thiểu đạt 10.000 tỷ đồng mỗi năm trong thời gian chậm nhất sau 03 năm kể từ năm có doanh thu hoặc sử dụng trên 3.000 lao động;

d) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; dự án đầu tư tại vùng nông thôn sử dụng từ 500 lao động trở lên; dự án đầu tư sử dụng lao động là người khuyết tật theo quy định của pháp luật về người khuyết tật;..

4. Mức ưu đãi cụ thể đối với từng loại ưu đãi đầu tư được áp dụng theo quy định của pháp luật về thuế, kế toán và đất đai.

5. Ưu đãi đầu tư quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này không áp dụng đối với các dự án đầu tư sau đây:

b) Dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt, trừ dự án sản xuất ô tô, tàu bay, du thuyền;”

- Tại Điểm b Khoản 4 Điều 17 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015, nay là Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định:

“Điều 22. Điều chỉnh ưu đãi đầu tư

2. Nhà đầu tư không được hưởng ưu đãi theo quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc ưu đãi do nhà đầu tư tự xác định trong trường hợp dự án đầu tư không đáp ứng điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc không đáp ứng điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư tự xác định. Trường hợp dự án đầu tư đáp ứng điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư khác thì nhà đầu tư được hưởng ưu đãi theo điều kiện đó.”

Căn cứ quy định trên:

- Dự án có đầu tư sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt (trừ dự án sản xuất ô tô, tàu bay, du thuyền) thì không được áp dụng ưu đãi đầu tư quy định tại Điểm b, c và d Khoản 2 Điều 15 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội.

- Trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà trong quá trình thực hiện dự án cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định doanh nghiệp không thực hiện đúng nội dung dự án đầu tư do nhà đầu tư đã đăng ký và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì doanh nghiệp không được xem xét miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất 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 thuế đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định tại Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ và quy định của pháp luật từng thời kỳ.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Gia Lai căn cứ các quy định trên và hồ sơ cụ thể về việc sử dụng đất, quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái Xuân Thủy của Công ty cổ phần du lịch Xuân Thủy để xử lý miễn, giảm tiền thuê đất, thu hồi số tiền thuê đất Công ty đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Gia Lai biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Cục Quản lý, giám sát Chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

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

Lưu Đức Huy