

Số: 5831/TCT-CS

Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2023

V/v giải đáp chính sách tiền
thuê đất.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận.

Trả lời công văn số 7388/CTBTH-HKDCN ngày 04/01/2023 của Cục Thuế tỉnh Bình Thuận về miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại của dự án. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 7 Điều 12 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-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“7. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nhưng sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật thì nghĩa vụ tài chính được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

b) Đối với người nhận chuyển nhượng

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án theo mục đích khi nhận chuyển nhượng mà chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp”.

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

“10. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất nếu thực hiện chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật và người mua tài sản trên đất tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích khi nhận chuyển nhượng thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

b) Người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại”.

Căn cứ quy định nêu trên, đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Thuận phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương rà soát việc thực hiện dự án nêu trên theo đúng quy định của pháp luật hay chưa? Trường hợp việc thực hiện dự án đúng quy định của pháp luật đã đúng quy định của pháp luật thì việc xem xét miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại khi chuyển nhượng được xác định như sau:

- Trường hợp người chuyển nhượng được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn tiền thuê đất nếu thực hiện chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật và người mua tài sản trên đất tiếp tục được nhà nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích khi nhận chuyển nhượng thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ.

- Trường hợp người chuyển nhượng được nhà nước cho thuê đất đã được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ nhưng sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật, nếu người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án theo quy định tại khoản 7 Điều 12 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Thuận căn cứ hồ sơ cụ thể của Công ty cổ phần Thương mại - Xây dựng Đa Lộc và Công ty Cổ phần Môi trường Xanh PEDACO, phối hợp với cơ quan chức năng tại địa phương để xác định việc chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần Thương mại - Xây dựng Đa Lộc và Công ty Cổ phần Môi trường Xanh PEDACO là chuyển nhượng tài sản trên đất, thu hồi đất hay chuyển nhượng dự án để thực hiện theo quy định của pháp luật nêu trên.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Bình Thuận được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS- BTC; Cục QLGSCS thuế, phí và lệ phí - BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Website TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

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

Hoàng Thị Hà Giang