

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: *486* /TCT-CS
V/v chính sách tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày *06* tháng *02* năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hà Giang

Trả lời Công văn số 869/CT-THNVDT ngày 10/11/2014 của Cục Thuế tỉnh Hà Giang về chính sách tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 7, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 7. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Tiền thuê đất, thuê mặt nước thu một năm bằng diện tích thuê nhân với đơn giá thuê đất, thuê mặt nước.

2. Tiền thuê đất, thuê mặt nước được thu kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất, mặt nước trên thực địa không đúng với thời điểm ghi trong quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước thì thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thời điểm bàn giao đất, mặt nước.”

- Tại Khoản 6 Điều 18 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:

“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.”

- Căn cứ 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:

- Tại Khoản 3 và Khoản 5, Điều 12 quy định:

“3...Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng từ ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, người thuê đất mới làm thủ tục xin miễn, giảm thì áp dụng quy định về miễn, giảm và các quy định khác theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

...

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 theo quy định. 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.

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 người được Nhà nước cho thuê đất không được xét miễn, giảm tiền thuê đất; nếu đang trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định 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.”

+ Tại Điều a, Khoản 2, Điều 15 quy định:

“Điều 15. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

2. Căn cứ vào Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian được miễn, giảm theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, cụ thể:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền miễn, giảm được xác định như sau:

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.”

Căn cứ quy định nêu trên thì:

- Trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm để thực hiện Dự án đầu tư trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành (ngày 1/7/2014), thì thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 1/7/2014. Theo đó, thời điểm tính tiền thuê đất là ngày ban hành Quyết

định của cấp có thẩm quyền cho doanh nghiệp thuê đất. Trường hợp thời điểm bàn giao đất thực tế không đúng với Quyết định cho thuê đất thì thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm bàn giao đất thực tế.

- Trường hợp thuê đất trước ngày 1/7/2014 nhưng nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất nộp sau ngày 1/7/2014 thì áp dụng miễn, giảm theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính và tính cho thời gian ưu đãi còn lại kể từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Hà Giang được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CST, Cục QLCS;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (03b).**g**

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



Ngô Văn Độ