

Số: 596/TCT-CS
V/v chính sách thu tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 25 tháng 2 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận.

Trả lời Công văn số 1833/CT-THNVDT ngày 25/11/2009 của Cục Thuế tỉnh Bình Thuận hỏi về chính sách thu tiền thuê đất. Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau:

1. Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

...

3. Trong thời gian xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì miễn tiền thuê theo từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập đó; trường hợp không thể tính riêng được từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì thời gian xây dựng được tính theo hạng mục công trình có trọng vốn lớn nhất.

4. Kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động, cụ thể như sau:

a) Ba (3) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực khuyến khích đầu tư; tại cơ sở sản xuất kinh doanh mới của tổ chức kinh tế thực hiện di dời theo quy hoạch, di dời do ô nhiễm môi trường.

b) Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư.

c) Mười một (11) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực khuyến khích đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

d) Mười lăm (15) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực khuyến khích đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn...”

* Tại mục VII Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“... Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được miễn tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại cây thực hiện theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định”.

Tại điểm 3.2 mục IX Thông tư số 141/2007/TT-BTC nêu trên quy định:

“3.2- Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP:

a) Trong năm đầu của thời hạn được miễn tiền thuê đất, căn cứ vào “hồ sơ miễn giảm tiền thuê đất”, cơ quan Thuế kiểm tra và ra thông báo tạm miễn tiền thuê đất theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này (Mẫu số 01-07/TMTTĐ). Thông báo tạm miễn tiền thuê đất phải ghi rõ: lý do miễn, thời hạn tạm miễn tiền thuê đất (phù hợp với thời gian xây dựng công trình ghi trong Hợp đồng xây dựng và tiến độ xây dựng)...

b) Sau khi công trình hoặc hạng mục công trình được hoàn thành, bàn giao đưa vào khai thác/sử dụng, người thuê đất bổ sung hồ sơ quy định tại tiết 1.6 (b) điểm 1 Mục này; Căn cứ hồ sơ, cơ quan Thuế quyết toán số thực miễn theo thực tế và ra quyết định miễn, giảm tiền thuê đất theo thẩm quyền quy định tại Điều 16 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

Quyết định miễn tiền thuê đất phải ghi rõ: lý do miễn, thời hạn miễn và số tiền thuê đất được miễn theo số đã quyết toán nêu trên”.

Căn cứ các quy định trên, đề nghị Cục thuế đối chiếu kiểm tra các trường hợp:

1. Dự án đầu tư phải tiến hành xây dựng cơ bản trước khi đưa vào hoạt động thì chủ dự án phải lập hồ sơ miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo điểm 1.6 mục IX Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính gửi cơ quan Thuế, căn cứ hồ sơ miễn giảm tiền thuê đất cơ quan Thuế kiểm tra, quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định. Trường hợp chủ đầu tư dự án không lập hồ sơ miễn tiền thuê đất theo quy định trên thì không được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, nếu dự án đáp ứng các điều kiện về ưu đãi đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 142/2005/NĐ-CP thì thời điểm miễn tiền thuê đất được tính từ thời điểm xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động; Trường hợp dự án trồng cây hàng năm không có thời kỳ kiến thiết cơ bản thì thời điểm miễn tiền thuê đất do đáp ứng các điều kiện ưu đãi đầu tư được tính từ thời điểm phải tính thu tiền thuê đất theo hồ sơ thuê đất.

2. Dự án đầu tư có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo từng hạng mục hoặc giai đoạn độc lập đó, trường hợp trong một dự án đầu tư có nhiều hạng mục xây dựng khác nhau nhưng có tính liên kết với nhau nếu từng hạng mục riêng lẻ đã hoàn thành nhưng không đưa vào khai thác sử dụng được thì không áp dụng nguyên tắc này.

3. Đối với dự án trồng cây lâu năm, dự án trồng rừng:

- Dự án trồng cây lâu năm nếu dự án đảm bảo đáp ứng quy định của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn của về quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm thì được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy trình kỹ thuật đối với từng loại cây đó kể cả trường hợp trồng mới lại cây lâu năm theo chu kỳ tiếp theo.

- Đối với trường hợp trồng rừng trong dự án khu du lịch sinh thái việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản phải xét theo mục đích của dự án là hoạt động du lịch, do đó việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án chỉ được tính đến thời gian hoàn thành hoạt động xây dựng cơ bản đưa dự án vào khai thác hoạt động du lịch, không xác định theo quy trình kỹ thuật trồng cây lâu năm như dự án sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC;
- Ban PC;
- Lưu: VT, CS (3b)).r

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Phạm Duy Khương

09588351