

Số: 4874 /TCT-CS
V/v chính sách thu tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 01 tháng 12 năm 2010

Kính gửi: Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín

Trả lời công văn số 10056/CV-ĐT ngày 19/7/2010 của Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín về việc hưởng ưu đãi tiền thuê đất và công văn bổ sung hồ sơ số 1589/CT-KK ngày 13/8/2010 của Cục Thuế tỉnh Thái Bình, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Về việc giảm tiền thuê đất khi nhà đầu tư thực hiện nộp tiền thuê đất một lần cho nhiều năm hoặc cho cả thời gian thuê đất:

- Căn cứ quy định tại Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC :

+ Tại Điều 1 quy định:

“ Các doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài và các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh (dưới đây gọi là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất, mặt nước, mặt biển (gọi chung là thuê đất) để sử dụng thực hiện dự án đều phải trả tiền thuê đất theo Bản quy định này”.

+ Tại Điều 7 quy định: “ Thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm doanh nghiệp được bàn giao đất để sử dụng”.

+ Tại Khoản 6 Điều 8 quy định: “ Trường hợp nộp trước tiền thuê đất 01 lần cho nhiều năm ngay trong năm đầu, thì được giảm tiền thuê đất như sau:

6.1- Nộp cho 5 năm thì được giảm 5% số tiền thuê đất của 5 năm đó, nộp cho thời hạn thuê đất trên 5 năm, thì cứ mỗi năm tăng thêm được giảm cộng thêm 1% tổng số tiền thuê đất phải nộp của thời gian đó (nộp cho 6 năm được giảm 6%, nộp cho 7 năm được giảm 7% ...), nhưng tổng mức giảm không vượt quá 25% số tiền thuê đất phải nộp của thời gian đó; Trường hợp nộp tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất trên ba mươi (30) năm thì được giảm 30% số tiền thuê đất phải nộp”.

- Căn cứ hồ sơ kèm theo công văn số 10056/CV-ĐT ngày 19/7/2010 của Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín và công văn số 1589/CT-KK ngày 13/8/2010 của Cục Thuế tỉnh Thái Bình thì:

+ Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín là doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 2295A/GP ngày 08/9/2003 của Bộ Kế hoạch và đầu tư;

+ Ngày 1/12/2003, UBND tỉnh Thái Bình có Quyết định số 3125/QĐ-UB về việc cho Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín thuê đất để xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Phúc Khánh; Ngày 24/12/2003 Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình, trong đó quy định Công ty được thuê 42,27ha đất thuộc khu công nghiệp Phúc Khánh - thị xã Thái Bình để xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Phúc Khánh, tiền thuê đất được nộp hàng năm, tính từ ngày 01/12/2003;

+ Ngày 31/01/2007, Công ty đã nộp vào Kho bạc nhà nước tỉnh Thái Bình số tiền là 1.925.760.000 đồng về việc ứng trước vào ngân sách tỉnh Thái Bình (Giấy nộp tiền vào NSNN bằng chuyển khoản ngày 31/1/2007); Ngày 09/02/2007, Công ty tiếp tục nộp vào Kho bạc nhà nước tỉnh Thái Bình số tiền là 4.493.440.000 đồng về việc ứng trước vào ngân sách tỉnh Thái Bình (Giấy nộp tiền vào NSNN bằng chuyển khoản ngày 09/02/2007);

Ngày 05/03/2008, số tiền nêu trên đã được điều chỉnh vào tiền thuê đất nộp NSNN năm 2007 của Công ty.

Căn cứ các quy định trên và hồ sơ thì: Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín là doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, được nhà nước cho thuê đất từ 01/12/2003 nên thuộc diện áp dụng chính sách về việc nộp tiền thuê đất theo Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Theo đó, nếu Công ty thực hiện nộp tiền thuê đất cho nhà nước một lần cho nhiều năm hoặc cho cả thời gian thuê đất ngay trong năm đầu tiên của thời hạn thuê đất (từ ngày 1/12/2003 đến ngày 30/11/2004) thì Công ty được giảm tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Khoản 6 Điều 8 Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC nêu trên. Tuy nhiên, đến năm 2007 Công ty mới thực hiện nộp tiền thuê đất vào NSNN thì Công ty không được giảm số tiền thuê đất phải nộp.

2/ Về miễn giảm tiền thuê đất theo diện ưu đãi đầu tư.

- Tại Khoản 5 Điều 13 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước cao hơn quy định của Nghị định này thì được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại".

- Theo quy định tại mục VI 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:

"I- Nguyên tắc miễn giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 13 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; khoản 5 được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng mức ưu đãi thấp hơn (miễn, giảm thấp hơn) quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì mức miễn, giảm được thực hiện theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP cho thời hạn miễn, giảm còn lại.

Thời hạn miễn, giảm còn lại tính theo thời gian quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP trừ đi thời gian đã được miễn, giảm trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi là dự án đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư/đã được ghi tại Giấy phép đầu tư hoặc đã được cơ quan thuế ra quyết định miễn/giảm theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, nhưng từ ngày Nghị định số 142/2005/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 142/2005/NĐ-CP".

- Theo quy định tại Khoản 3 Điều 22 và điểm 19 mục V phần A Phụ lục I về Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư:

"3- Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư quy định tại Phụ lục A ban hành kèm theo Nghị định này được hưởng ưu đãi đầu tư như dự án đầu tư thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Phụ lục B ban hành kèm theo Nghị định này";

"19- Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ quyết định".

Căn cứ các quy định trên thì trường hợp Công ty CPHH Phát triển KCN Dải Tín được nhà nước cho thuê đất từ 01/12/2003 để xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Phúc Khánh - tỉnh Thái Bình nên thuộc diện được hưởng ưu đãi đầu tư về tiền thuê đất theo Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC. Tại Giấy phép đầu tư, Giấy phép đầu tư điều chỉnh của Công ty không quy định Công ty được hưởng ưu đãi về tiền thuê đất nhưng Công ty đã được UBND tỉnh Thái Bình cấp Giấy chứng nhận UĐĐT số 44/GCNUĐ-UB ngày 21/10/2004, trong đó đã ghi "được miễn tiền thuê đất 7 năm và giảm 50% tiền thuê đất của 15 năm tiếp theo"; tuy nhiên ưu đãi "giảm 50% tiền thuê đất của 15 năm tiếp theo" là ưu đãi vượt khung, và UBND tỉnh đã có văn bản bãi bỏ. Do vậy, Công ty chỉ còn được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 7 năm theo Giấy chứng nhận UĐĐT.

Khi Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì Công ty thuộc diện "dự án đang hoạt động mà được ưu đãi" nên Công ty được hưởng ưu đãi cho thời gian còn lại theo nguyên tắc áp dụng mức ưu đãi cao hơn bằng cách so sánh giữa mức ưu đãi ghi tại Giấy chứng nhận UĐĐT số 44/GCNUĐ-UB (7 năm) và mức ưu đãi theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP áp dụng đối với dự án đầu tư thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3/ Về đơn giá thuê đất:

- Theo quy định tại mục III 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:

Các dự án đầu tư có quyết định thuê đất, đã bàn giao đất để sử dụng trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 và trả tiền thuê đất hàng năm được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất đã ghi trong Giấy phép đầu tư, Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho nhà đầu tư hoặc Hợp đồng thuê đất ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền với bên thuê đất thực hiện như sau:

Đối với các dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy phép đầu tư hoặc Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất được cấp (được ký kết) theo quy định của Luật Đầu tư nước ngoài, Luật Đầu tư trong nước có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê theo các quy định về đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước của Bộ Tài chính (Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01/4/1990, Quyết định số 1417TC/TCĐN ngày 30/12/1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/02/1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30/12/1995) thì được:

- Tiếp tục thực hiện đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Giấy phép đầu tư; Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất nếu chưa đủ thời hạn ổn định 05 năm.

- Hết thời hạn ổn định 05 năm thì thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đã ghi trong Giấy phép đầu tư; Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất".

- Tại Điều 1 Giấy chứng nhận điều chỉnh Giấy phép đầu tư số 2295/GCNĐC3/08/2 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình cấp cho Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín ngày 25/9/2009 quy định: "Doanh nghiệp có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước Việt Nam tiền thuê đất giai đoạn I với diện tích 42,27 ha thuộc khu công nghiệp Phúc Khánh, thành phố Thái Bình theo hình thức nộp tiền 01 (một) lần cho thời gian còn lại của thời hạn thuê đất. Đơn giá thuê đất tính một lần theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước".

- Theo quy định tại Hợp đồng thuê đất số 43 HĐBS/TĐ ngày 29/9/2009 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình và Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín: "Phương thức nộp tiền thuê đất: Nộp một lần cho thời gian còn lại của thời hạn thuê đất theo quy định tại Điều 1 Giấy chứng nhận điều chỉnh Giấy phép đầu tư số 2295/GCNĐC3/08/2 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh cấp cho Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín ngày 25/9/2009".

Căn cứ các quy định trên, Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín đã được cơ quan có thẩm quyền (Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình) cho thuê 42,27 ha đất theo diện nộp tiền một lần cho thời gian còn lại của thời hạn thuê đất. Do đó, việc nộp tiền thuê đất đối với diện tích 42,27 ha đất của Công ty thực hiện như sau:

Công ty phải áp dụng đơn giá thuê đất theo quy định tại Giấy chứng nhận điều chỉnh Giấy phép đầu tư số 2295/GCNĐC3/08/2 ngày 25/9/2009 cho thời gian còn lại

của thời hạn thuê đất. Theo đó, đơn giá thuê đất được Sở Tài chính xác định theo nguyên tắc: nếu thời điểm xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định số 69/2009/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì áp dụng theo Điều 4 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; Trường hợp thời điểm xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước sau ngày Nghị định số 69/2009/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định tại Điều 11, Điều 13 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP. Số tiền Công ty đã nộp vào NSNN theo Giấy nộp tiền vào NSNN bằng chuyển khoản ngày 31/1/2007 và Giấy nộp tiền vào NSNN bằng chuyển khoản ngày 09/02/2007 được tính là số tiền thuê đất đã nộp NSNN. Số tiền thuê đất còn lại Công ty phải thực hiện nộp một lần vào NSNN trong năm tiếp theo năm kết thúc thời hạn được miễn tiền thuê đất.

4/ Về việc xác định đối tượng phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích đất sử dụng chung trong KCN:

- Tại khoản 1 Điều 9 Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam quy định:

“Căn cứ tính tiền thuê đất là diện tích đất được thuê, thời hạn thuê và đơn giá thuê đất. Trong đó:

a. Diện tích tính tiền thuê đất là diện tích đất thực tế bàn giao”;

- Tại Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ quy định:

“ Đối tượng không thu tiền thuê đất:

...Tổ chức, cá nhân sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt”.

Căn cứ các quy định trên, Công ty CPHH Phát triển KCN Đài Tín là doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, được nhà nước cho thuê đất từ 01/12/2003 để xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Phúc Khánh - tỉnh Thái Bình thuộc diện áp dụng chính sách thu tiền thuê đất theo Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC. Theo đó, diện tích đất phải tính tiền thuê đất là toàn bộ diện tích đất thuê đã được nhà nước bàn giao để Công ty sử dụng.

Ngày 10/12/2005, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ có hiệu lực thi hành nên Công ty áp dụng chính sách thu tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP. Theo đó, diện tích đất mà Công ty sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt không phải chịu tiền thuê đất.

Do đó, tiền thuê đất phải nộp đối với diện tích đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp Phúc Khánh được xác định như sau:

- Từ ngày 01/12/2003 đến 09/12/2005 : Công ty phải nộp tiền thuê đất tính trên toàn bộ diện tích đất thuê đã được nhà nước bàn giao để Công ty sử dụng, bao

gồm cả diện tích đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp Phúc Khánh.

- Kể từ ngày 10/12/2005: Công ty không phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp Phúc Khánh theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Tổng cục Thuế trả lời đề Công ty được biết. Đề nghị Công ty liên hệ với các cơ quan chức năng để được giải quyết cụ thể. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế tỉnh Thái Bình
- Sở Tài chính tỉnh Thái Bình
- Ban quản lý các KCN tỉnh Thái Bình
- Vụ PC- BTC; Cục QLCS ;
- Vụ PC- TCT (2);
- Lưu: VT, CS (3).

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



Vũ Thị Mai

09574031