

Số: 20H /TCT-CS

Hà Nội, ngày 17 tháng 1 năm 2011

V/v giải đáp vướng mắc miễn, giảm
tiền thuê đất.

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Hà Nam.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1679/CT-THNVDT ngày 03/12/2010 của Cục Thuế tỉnh Hà Nam về việc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 4, 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 nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

“Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được thuê và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp”.

- Tại Khoản 3, 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 như sau:

“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 tỷ trọng vốn lớn nhất”.

- Tại Điểm 1.6, Mục IX, 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 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“1.6- Đối với trường hợp được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, việc nộp hồ sơ chia làm 2 giai đoạn:

a) Trong thời gian đang tiến hành xây dựng cơ bản, tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP:

- Giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp;
- Hợp đồng xây dựng;
- Biên bản bàn giao đất trên thực địa;

b) Sau khi công trình hoặc hạng mục công trình được hoàn thành, bàn giao đưa vào khai thác/sử dụng:

Biên bản nghiệm thu, bàn giao công trình/hạng mục công trình hoàn thành, đưa vào khai thác/sử dụng được lập giữa chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng công trình”.

- Tại Điểm 3.2, Mục IX, 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 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước 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).

Trường hợp trong quá trình xây dựng, dự án gặp khó khăn phải tạm ngừng xây dựng thì người thuê đất phải có đơn đề nghị (và hồ sơ) như quy định tại tiết 1.1(a) điểm 1 Mục này. Căn cứ hồ sơ, cơ quan Thuế ra thông báo kéo dài thời gian được tạm miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng 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 nêu trên, Công ty Cổ phần phát triển Hà Nam được Nhà nước cho thuê đất thì Công ty thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp dự án được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thời gian xây dựng

cơ bản thì thời gian miễn miễn tiền thuê đất được xác định theo thời gian ghi trong Quyết định điều chỉnh.

Theo đó, nếu Công ty Cổ phần phát triển Hà Nam xuất trình đủ chứng từ hợp lệ và các giấy tờ theo quy định tại Mục IX, Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính nêu trên thì Công ty được miễn tiền thuê đất theo thời gian thực tế xây dựng.

Trường hợp Công ty Cổ phần phát triển Hà Nam không thực hiện xây dựng cơ bản mà cho các đơn vị khác thuê đất và các đơn vị này tự tiến hành các hoạt động xây dựng cơ bản thì phần diện tích này của Công ty không thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế, Vụ CST (BTC);
- Cục QLCS;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

KT TỔNG CỤC TRƯỞNG
HỒ TÓNG CỤC TRƯỞNG

Vũ Thị Mai