

Số: 388 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 28 tháng 1 năm 2011

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

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Khánh Hoà.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 7773/CT-THNVDT ngày 14/12/2010 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà về việc bổ sung tài liệu kèm theo công văn số 6093/CT-THNVDT ngày 6/10/2010. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại 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 về xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

“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 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, trường hợp Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Suối Dầu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì thời gian miễn, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo Dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại



Khoản 2, Điều 7 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP. 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. 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. Kết thúc thời gian xây dựng cơ bản Cục Thuế căn cứ hồ sơ thực tế thực hiện dự án của đơn vị đề ra Quyết định miễn tiền thuê đất chính thức theo quy định của pháp luật, đồng thời xác định thời điểm bắt đầu tính miễn, giảm tiền thuê đất đối với thời gian ưu đãi đầu tư. Trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình có thời gian xây dựng cơ bản khác nhau thì căn cứ thời gian từng hạng mục công trình xây dựng cơ bản hoàn thành Cục Thuế tiến hành ra Quyết định miễn, giảm tương ứng với diện tích theo từng hạng mục của dự án.

Đề nghị Cục Thuế căn cứ tình hình thực tế triển khai dự án của Công ty đề xác định thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà được biết./. \*

**Nơi nhận:**

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

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



**Vũ Thị Mai**

09571189