

Số: ~~2337~~/TCT-CS

Hà Nội, ngày 22 tháng 7 năm 2013

V/v: Chính sách thu tiền thuê đất.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đồng Nai

Trả lời Công văn số 148/CT-QLCKTTĐ ngày 08/01/2013 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về chính sách thu tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Về miễn tiền thuê đất

- Tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư:

“3. Trường hợp pháp luật, chính sách mới được ban hành có các quyền lợi và ưu đãi cao hơn so với quyền lợi và ưu đãi mà nhà đầu tư đã được hưởng trước đó thì nhà đầu tư được hưởng các quyền lợi và ưu đãi mới trong thời gian ưu đãi còn lại (nếu có) kể từ ngày pháp luật, chính sách mới có hiệu lực”

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

“5. 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.”

- Tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ nêu trên quy định:

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

...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 điểm b, điểm c khoản 10 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thuê mặt nước quy định:

“b) Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

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 đầu tư thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư; 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; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn”.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp dự án hoạt động đang trong thời gian được hưởng ưu đãi theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ; kể từ ngày Nghị định số 121/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nếu dự án đầu tư của công ty đáp ứng được điều kiện ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 10 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của Chính phủ với mức ưu đãi cao hơn so với mức được hưởng theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì được xem xét miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của Chính phủ nêu trên của thời hạn ưu đãi còn lại.

2/ Khấu trừ tiền bồi thường hỗ trợ đất vào tiền thuê đất

- Tại Điều 35 Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/04/1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng quy định:

“Doanh nghiệp có trách nhiệm thực hiện việc đền bù thiệt hại theo đúng quy định tại Nghị định này.

Toàn bộ chi phí đền bù thiệt hại do doanh nghiệp chi ra theo quy định tại Nghị định này được phân bổ cho các tổ chức, cá nhân sử dụng đất thuộc phạm vi dự án chịu. Trường hợp sau khi thực hiện đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng, doanh nghiệp thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cùng với việc cho thuê lại đất thì tiền đền bù thiệt hại mà doanh nghiệp bỏ ra được hạch toán vào công trình hạ tầng theo qui định về kinh doanh cơ sở hạ tầng và cho thuê lại đất”.

- Tại điểm b, khoản 1, Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định:

“b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của Nghị định này và được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;”

- Tại khoản 2 Điều 50 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ nêu trên quy định:

“2. Nghị định này thay thế cho Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 1998 của Chính phủ về đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Các quy định trước đây về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

Đối với những dự án, hạng mục đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi Nghị định này có hiệu lực thì hành thi thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định của Nghị định này”.

- Tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“5. Bổ sung khoản 3 Điều 7 như sau:

3. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt; Mức được trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp.

Số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.”

- Tại khoản 1 Điều 83 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định

“1. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực.

Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp văn bản có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó”.

Căn cứ các quy định trên thì: Quy định tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của Chính phủ bổ sung khoản 3 Điều 7 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP. Vì vậy, các trường hợp tổ chức kinh tế đã chi bồi thường theo phương án được phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 22/1998/NĐ-CP của Chính phủ (trước thời điểm Nghị định số 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực) nay thực hiện nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của Chính phủ thì không được trừ tiền bồi thường, hỗ trợ vào tiền thuê đất phải nộp NSNN.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết./. J

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Cục QLCS; Vụ Chính sách thuế;
- Vụ Pháp chế-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).r

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn