

**BỘ TÀI CHÍNH**  
**TỔNG CỤC THUẾ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **3238/TCT-CS**  
V/v: Chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày **13** tháng **8** năm 2014

Kính gửi: - Cục Thuế tỉnh Tây Ninh;  
- Công ty TNHH Sepzone Linh Trung (Việt Nam).  
(Đ/c: Khu chế xuất & Công nghiệp Linh Trung III, An Tịnh, Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh)

Trả lời Công văn số 237/CV.LT.2014 ngày 15/05/2014 của Công ty TNHH Sepzone Linh Trung (Việt Nam) về chính sách thu tiền thuê đất. 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:**

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 3 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 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 công thêm 1% tổng 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”

- Tại khoản 2 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:

“2. Trong trường hợp đất thuê, mặt nước thuê thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước thì chỉ được hưởng miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước; trường hợp được hưởng nhiều mức giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước khác nhau thì được hưởng mức giảm cao nhất”

- Tại Điều 27 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ nêu trên quy định:

“Những quy định trước đây về đơn giá thuê đất, thu tiền thuê đất trái với quy định tại Nghị định này đều bãi bỏ”

Căn cứ các quy định nêu trên, Công ty liên doanh khai thác Kinh doanh khu chế xuất Sài Gòn Linh Trung (Công ty Sepzone- Linh Trung) được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm. Công ty đã được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và ưu đãi tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Công ty không thực hiện nộp tiền thuê đất một lần cho nhiều năm ngay trong năm đầu tiên của thời hạn thuê đất nên Công ty không thuộc đối tượng được xem xét giảm tiền thuê đất theo quy định tại khoản 6 Điều 8 Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC nêu trên.

## **2. Về đơn giá thuê đất**

- Tại khoản 4 Điều 3 Quyết định 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính nêu trên quy định:

“4. Giá thuê đất tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao

Giá thuê đất tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao được tính bằng 80% mức quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này”

- Tại khoản 7 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:

“7. Sửa đổi khoản 2 Điều 9 như sau:

“2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất thì việc xác định lại đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

a) Dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê thì được tiếp tục thực hiện 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 điểm 1.1 Điều 5 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/06/2011 của Bộ Tài chính 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:

“1.1. 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 như sau:

Đối với dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (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 và pháp luật có liên quan 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 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995) thì được:

a. Tiếp tục thực hiện đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư (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 chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất”.

- Tại Điều 2 Quyết định điều chỉnh số 412/GPĐC8 ngày 13/12/2005 của Bộ trưởng Bộ kế hoạch & Đầu tư quy định:

“Các mức tiền thuê đất trên được điều chỉnh lại sau mỗi chu kỳ 5 (năm) năm và có tỷ lệ gia tăng vượt không vượt quá 15% (mười lăm phần trăm) so với lần công bố trước đó”

- Theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng thuê đất số 02/05/HĐ-TĐ ngày 07/05/2003 giữa Sở Địa chính tỉnh Tây Ninh và Công ty liên doanh khai thác Kinh doanh khu chế xuất Sài Gòn Linh Trung (Sepzone – Linh Trung): “Giá tiền thuê đất là: 0,03 USD/m<sup>2</sup>/năm (hoặc 300 USD/ha/năm).

Căn cứ các quy định nêu trên, Công ty Sepzone- Linh Trung thuộc diện được áp dụng đơn giá thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 02/05/HĐ-TĐ ngày 07/05/2003 và Quyết định điều chỉnh số 412/GPĐC8 ngày 13/12/2005 của Bộ trưởng Bộ kế hoạch & Đầu tư theo quy định tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

### **3. 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 gian 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”

- Tại khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất”

- Tại khoản 6 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“6. Người thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.”

Căn cứ các quy định nêu trên, Công ty Sepzone- Linh Trung được Bộ Xây Dựng phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu chế xuất và công nghiệp Linh Trung III, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo Quyết định số 327/QĐ-BXD ngày 26/03/2003. Ngày 04/03/2003, Công ty được UBND tỉnh Tây Ninh cho thuê đất để xây dựng khu chế xuất và khu công nghiệp tại huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh thuộc diện áp dụng chính sách thu tiền thuê đất theo Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC.

Kể từ ngày 01/07/2014 (ngày Luật Đất đai và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì Công ty Sepzone – Linh Trung được miễn tiền thuê đất đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp cho thời gian thuê đất còn lại sau khi làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 6 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nêu trên.

#### 4. Về khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ:

- Tại điểm g, khoản 1 Điều 32 Luật Ngân sách Nhà nước quy định:  
“Điều 32. Nguồn thu của ngân sách địa phương hưởng 100%:

...g) Tiền cho thuê 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 thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định của Nghị định này”.

- 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”.

Trường hợp Công ty Sepzone – Linh Trung đã chi bồi thường theo Quyết định số 1304/QĐ-CT ngày 22/08/2002 của UBND tỉnh Tây Ninh theo quy định trước thời điểm Nghị định số 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành nên không được trừ tiền bồi thường, hỗ trợ và tiền thuê đất phải nộp./.

Nơi nhận: *nh*

- Như trên;
- Cục QLCS, VCST – BTC;
- Vụ Pháp chế-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).g

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
BỘ PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG  
  
Cao Anh Tuấn