

Số: 393 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2015

V/v: chính sách tiền thuê đất và tiền SDD

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Kon Tum

Trả lời công văn số 5780/CT-THNVDT ngày 8/10/2014 của Cục Thuế tỉnh Kon Tum về vướng mắc chính sách thu tiền thuê đất, thu tiền sử dụng đất (SDD), Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**1/ Về việc miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian XDCB đối với dự án trồng cây cao su**

- Tại Khoản 6 Điều 18, Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

**“Điều 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước**

...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”;

**“Điều 19. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước**

...2. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được miễn tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại cây thực hiện theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định. Việc miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc Nhà nước cho thuê đất mới, chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh và tái canh vườn cây trên diện tích đất đang được Nhà nước cho thuê”;

- Tại Khoản 1, Khoản 3, Khoản 5 Điều 12, Khoản 1 Khoản 3 Điều 14, Khoản 2 Điều 20 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

**“Điều 12. Áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước**

1. Dự án đầu tư có sử dụng đất được xét miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước là dự án được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật.

3. ...Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng từ ngày Nghị định số 46/2014/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 46/2014/NĐ-CP.

5. Người được Nhà nước cho thuê đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định.

Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.

Trường hợp khi nộp hồ sơ xin miễn, giảm tiền thuê đất đã hết thời gian được miễn, giảm theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì người được Nhà nước cho thuê đất không được xét miễn, giảm tiền thuê đất; nếu đang trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định thì chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn, giảm tiền thuê đất”;

**“Điều 14. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước**

1. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

3. Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản quy định tại Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; căn cứ vào hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, thẩm định, xác định thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án đầu tư nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất”;

**“Điều 20. Hiệu lực thi hành**

...2. Các trường hợp phát sinh kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014 được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và hướng dẫn tại Thông tư này”.

- Tại tiết a Khoản 5 Điều 46 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ quy định:

**“5. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước**

a) Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước (dưới đây gọi chung là tiền thuê đất), bao gồm:

- Đơn đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, ghi rõ: diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất; lý do miễn, giảm và thời hạn miễn, giảm tiền thuê đất.

- Tờ khai tiền thuê đất theo quy định.

- Dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trừ trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất mà đối tượng xét miễn, giảm không phải là dự án đầu tư thì trong hồ sơ không cần có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Quyết định cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; Hợp đồng thuê đất (và Hợp đồng hoặc văn bản nhận giao khoán đất giữa doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất nông nghiệp với hộ nông trường viên, xã viên - đối với trường hợp được miễn, giảm hướng dẫn tại điểm 3 Mục II, điểm 3 Mục III Phần C Thông tư số 120/2005/TT-BTC nay được sửa đổi tại điểm 4 Mục VII, điểm 3 Mục VIII Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính).

- Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.



- Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trong trường hợp dự án đầu tư phải được cơ quan nhà nước quản lý đầu tư ghi vào Giấy chứng nhận đầu tư hoặc dự án thuộc diện không phải đăng ký đầu tư nhưng nhà đầu tư có yêu cầu xác nhận ưu đãi đầu tư”.

Thông tư số 156/2013/TT-BTC không quy định riêng về hồ sơ đối với trường hợp miễn tiền thuê đất trong thời gian XD/CB đối với lĩnh vực sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm).

Căn cứ các quy định trên thì việc xem xét, giải quyết miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian XD/CB đối với dự án trồng cây cao su mà người nộp thuế gửi hồ sơ tới cơ quan thuế từ ngày 31/6/2014 trở về trước được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 và Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính; Quy định về thủ tục hồ sơ thực hiện theo Thông tư số 216/2012/TT-BTC ngày 10/12/2012 của Bộ Tài chính.

Trường hợp người nộp thuế gửi hồ sơ tới cơ quan thuế từ ngày 1/7/2014 trở đi thì việc giải quyết miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và Thông tư số 77/2014/TT-BTC nêu trên. Theo đó, đối với dự án trồng cây cao su đã được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật thì thuộc diện được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định. Trường hợp này, hồ sơ miễn giảm thuế phải đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại tiết a Khoản 5 Điều 46 Thông tư số 156/2013/TT-BTC nêu trên.

## **2/ Về chính sách thu tiền sử dụng đất (SDD)**

- Tại tiết a, tiết d Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

### **“Điều 5. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất**

...2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

...d) Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai của người sử dụng đất sang đất ở thì căn cứ vào nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng để thu tiền sử dụng đất theo mức quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c Khoản này”;

- Tại tiết a Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

**“Điều 5. Xác định tiền sử dụng đất khi hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở**

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại khoản này được hướng dẫn như sau:

...2. Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp”.

Theo nội dung công văn và hồ sơ kèm theo thì Cục Thuế hỏi về việc xác định nghĩa vụ tài chính của Ông Phạm Minh Phúc đối với 134m<sup>2</sup> đất tại hẻm Ngô Quyền- phường Thống Nhất- Thành phố Kon Tum - Tỉnh Kon Tum; Thửa đất này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Công Tuấn (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD258214, số vào sổ CH01651 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 22/10/2010), mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm; Ngày 7/4/2014, Ông Nguyễn Công Tuấn đã chuyển nhượng cho Ông Phạm Minh Phúc (Hợp đồng công chứng số 29, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 7/4/2014).

Căn cứ quy định trên và hồ sơ kèm theo thì việc xác định nghĩa vụ tài chính của Ông Phạm Minh Phúc đối với 134m<sup>2</sup> đất tại hẻm Ngô Quyền- phường Thống Nhất- Thành phố Kon Tum - Tỉnh Kon Tum nêu trên thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở quy định tại tiết d Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP nêu trên. Do vậy, trường hợp này, Ông Phạm Minh Phúc phải nộp tiền SDD theo mức quy định tại tiết a Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 76/2014/TT-BTC nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận: *ANW*

- Như trên;
- Vụ Pháp chế- Bộ Tài chính, Cục QLCS;
- Vụ PC, KK
- Lưu: VT,CS (3) *ANW*

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



*Signature*  
Cao Anh Tuấn