

Số: **3315** /TCT-CS
V/v giải đáp chính sách tiền
thuê đất.

Hà Nội, ngày **14** tháng **8** năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hải Phòng.

Trả lời Công văn số 800/CT-QLTTĐ đề ngày 09/06/2015 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng về việc vướng mắc khi tính tiền thuê đất nộp một lần, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

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

+ Khoản 1, Điều 11 quy định:

“Điều 11. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Cục trưởng Cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Chi cục trưởng Chi cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.”

+ Khoản 2, Điều 12 quy định:

“Điều 12. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

a) Tiền thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng diện tích đất phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Tiền thuê đất có mặt nước thu một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng diện tích đất có mặt nước phải nộp tiền thuê nhân (x) với đơn giá thuê đất có mặt nước thu một lần cho cả thời gian thuê.”

- Tại Điều 16 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 16. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì phải nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại. Đơn giá thuê đất trả một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê và xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định này.”

- Tài Khoản 2, Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của 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 quy định:

"Điều 3. Xác định đơn giá thuê đất

2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá

Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất, trong đó:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất} = \frac{\text{Giá đất tại bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

... ”

- Tại điểm 2 Công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về miễn, giảm tiền thuê đất quy định:

“2. Về miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư (không bao gồm hoạt động khai thác khoáng sản)

a) Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014 mà tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư có ghi cụ thể mức miễn, giảm tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp nhưng chưa làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì nay được hợp thức hóa cho phép các trường hợp này vẫn được hưởng ưu đãi về tiền thuê đất theo quy định tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục, nộp đủ hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê để được hưởng ưu đãi về tiền thuê đất theo quy định nêu trên trước ngày 30/6/2016; quá thời hạn này mà không nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất thì chỉ được xét miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian miễn, giảm tiền thuê đất còn lại (nếu có) tính từ thời điểm nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định.

Trường hợp đã nộp tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế trong khoảng thời gian được ưu đãi về tiền thuê đất quy định tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư thì số tiền đã nộp được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo.

b) Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014 mà tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư không ghi mức miễn, giảm tiền thuê đất hoặc ghi nguyên tắc được hưởng ưu đãi tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014 không thuộc trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư nhưng thuộc đối tượng, đáp ứng đủ các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất nhưng chậm làm thủ tục miễn, giảm (nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất sau ngày 01/7/2014) thì cũng được hưởng ưu đãi như đối với trường hợp tại điểm a nêu trên.”

Theo hồ sơ gửi kèm, Công ty TNHH đóng tàu Damen – Sông Cấm (Công ty) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 13/HĐTD ngày 09/03/2012, thời hạn sử dụng là 34 năm 5 tháng để thực hiện dự án xây dựng nhà máy đóng mới và sửa chữa tàu biển. Ngày 26/03/2015, Công ty được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền tiền thuê đất 01 lần đối với dự án xây dựng nhà máy đóng mới và sửa chữa tàu biển. Đến nay, Công ty đã sử dụng đất được 04 năm và Công ty đã nộp tiền thuê đất được 03 năm.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền một lần, thời hạn để tính tiền thuê đất được xác định bằng thời gian thuê đất còn lại, số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và khoản 2 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC.

Trường hợp Công ty được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư nhưng chậm làm thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất (nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất sau ngày 01/7/2014) thì xử lý theo hướng dẫn tại điểm 2 Công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/6/2015 của Bộ Tài chính. Trường hợp Công ty đã nộp tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế trong khoảng thời gian được ưu đãi về tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư thì số tiền đã nộp được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp khi chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hải Phòng căn cứ hồ sơ cụ thể của Công ty để thực hiện đúng quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế thành phố Hải Phòng được biết./.

Nơi nhận:

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

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



Phí Văn Tuấn

09143041