

Số: 3276 /TCT-CS
V/v: Chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời Công văn số 30039/CT-QLĐ ngày 21/5/2015 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về giải quyết giảm tiền thuê đất đối với Tổng công ty cơ khí xây dựng- Công ty TNHH MTV tại Khu công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, Hà Nội, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về giảm tiền thuê đất theo Quyết định 2093/QĐ-TTg:

- Tại Điều 1 Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 đối với một số tổ chức kinh tế quy định:

“Giảm 50% tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 cho các tổ chức kinh tế đang hoạt động trong các ngành sản xuất (không bao gồm các tổ chức hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ) đang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà trong năm 2011 và năm 2012 phải xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước nếu đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Điều 2 Quyết định này, gồm:

- Tổ chức kinh tế đến thời hạn xác định lại đơn giá thuê đất cho thời kỳ ổn định mới...

- Tổ chức kinh tế đã sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 đang được tạm nộp tiền thuê đất mà từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 phải xác định chính thức số tiền thuê đất phải nộp.

Tiền thuê đất sau khi được giảm theo quy định tại Điều này không thấp hơn tiền thuê đất phải nộp năm 2010 (với cùng mục đích sử dụng đất thuê và diện tích tính thu tiền thuê đất). Trường hợp tiền thuê đất sau khi được giảm vẫn lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 thì tổ chức kinh tế được giảm tiếp tiền thuê đất của năm 2011, năm 2012 đến mức bằng 2 lần tiền thuê đất phải nộp của năm 2010.”

- Tại Điểm 1, Điểm 2 và Điểm 3 Công văn số 17969/BTC-QLCS ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ quy định:

"1- Đối tượng được giảm tiền thuê đất.

Đối tượng được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 1 Quyết định số 2093/QĐ-TTg là tổ chức kinh tế đang hoạt động trong các ngành sản xuất (không bao gồm các tổ chức hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ) theo quy định tại Quyết định số 10/2007/QĐ-TTg ngày 23 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Hệ thống ngành kinh tế của Việt Nam...

2- Điều kiện được giảm tiền thuê đất.

Tổ chức kinh tế thuộc đối tượng quy định tại Mục 1 Công văn này, để được giảm tiền thuê đất phải đáp ứng đủ 3 điều kiện sau đây:

2.1- Đang được Nhà nước cho thuê đất trực tiếp;

2.2- Sử dụng đất thuê đúng mục đích, đúng quy định của pháp luật đất đai;

2.3- Số tiền thuê đất xác định lại theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2011) lớn hơn 2 lần so với tiền thuê đất phải nộp năm 2010 sau khi đã trừ ưu đãi về giảm tiền thuê đất nếu có (với cùng mục đích sử dụng đất thuê, diện tích tính thu tiền thuê đất).

Trường hợp số tiền thuê đất xác định lại theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của năm 2011 hoặc năm 2012 mà không đủ 12 tháng thì lấy số tiền thuê đất của năm 2010 làm cơ sở so sánh cũng phải tương ứng với thời gian xác định tiền thuê đất trong năm 2011 hoặc năm 2012.

3- Thời hạn áp dụng và mức giảm tiền thuê đất.

...

Ví dụ 2: UBND tỉnh B cho Doanh nghiệp Y thuê đất 30 năm trả tiền thuê đất hàng năm với mục đích sản xuất từ ngày 01/5/2006. Đến ngày 01/5/2011 hết thời hạn ổn định 05 năm, phải xác định thời hạn ổn định mới từ 01/5/2011 đến 01/5/2015 với tiền thuê đất xác định cho thời hạn ổn định mới theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP tính cho 8 tháng năm 2011 là 1.200 triệu đồng. Tiền thuê đất đã nộp của năm 2010 là: 360 triệu đồng.

(1) Việc so sánh thực hiện như sau:

- Tiền thuê đất xác định của 8 tháng của năm 2011 là: 1.200 triệu đồng.

- Tiền thuê đất đã nộp của 8 tháng của năm 2010 là: 360 triệu đồng x 8/12 = 240 triệu đồng.

So sánh tiền thuê đất xác định năm 2011 với tiền thuê đất đã nộp năm 2010 (với cùng thời gian 8 tháng) là: 1.200 triệu đồng/240 triệu đồng = 5 lần

Như vậy, Doanh nghiệp Y là doanh nghiệp sản xuất đáp ứng điều kiện quy định điểm 2.3 Mục 3 nêu trên; nếu doanh nghiệp này đáp ứng thêm cả 2 điều kiện quy định tại điểm 2.1, điểm 2.2 Mục 3 nêu trên thì thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất theo Quyết định số 2093/QĐ-TTg và hướng dẫn tại Công văn này... ”

2. Về giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ và Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8/2/2013 của Bộ Tài chính:

- Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8/2/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc gia hạn, giảm một số khoản thu Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu:

+ Tại Khoản 1 Điều 6 quy định đối tượng giảm tiền thuê đất:

“a) Tổ chức kinh tế (bao gồm cả các đơn vị sự nghiệp có thu, hợp tác xã), hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm từ trước ngày 31/12/2010, sử dụng đất đúng mục đích, từ năm 2011 thuộc diện phải điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ và số tiền thuê đất phát sinh năm 2013, năm 2014 tăng hơn 02 lần so với số tiền thuê đất phát sinh năm 2010.

Số tiền thuê đất làm căn cứ xem xét giảm theo Nghị quyết số 02/NQ-CP và quy định tại Thông tư này là số tiền thuê đất phát sinh trong năm chưa trừ tiền bồi thường, hỗ trợ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật.

...

c) Các tổ chức kinh tế thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất năm 2012 theo Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 83/2012/TT-BTC ngày 23/5/2012 của Bộ Tài chính nhưng chưa được giải quyết do chưa đáp ứng quy định về thủ tục, hồ sơ theo Thông tư số 83/2012/TT-BTC.

Các trường hợp này cũng được tiếp tục xem xét giảm tiền thuê đất phải nộp của năm 2012 khi có văn bản gửi tới cơ quan quản lý thuế trực tiếp theo hướng dẫn tại Khoản 3 Điều này...”

+ Tại Khoản 2 Điều 6 quy định:

“Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này được giảm 50% (năm mươi phần trăm) số tiền thuê đất phát sinh phải nộp năm 2013, 2014. Trường hợp sau khi được giảm mà số tiền thuê đất phải nộp năm 2013, 2014 vẫn lớn hơn 2 lần số tiền thuê đất phải nộp của năm 2010 thì được tiếp tục giảm đến mức số tiền thuê đất phải nộp năm 2013, 2014 bằng 2 lần số phải nộp của năm 2010.”

- Tại Điểm 1 Công văn số 800/TTg-KTN ngày 27/5/2009 của Thủ tướng Chính phủ về chuyển chủ đầu tư dự án Nhà máy và chế tạo Thiết bị nâng chuyển quy định:

“Đồng ý Tổng công ty cơ khí xây dựng trực tiếp làm Chủ đầu tư dự án Nhà máy chế tạo Thiết bị nâng chuyển thay cho Công ty Cơ khí xây dựng và Lắp máy điện nước đã được Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư tại công văn số 176/TTg-CN ngày 14 tháng 02 năm 2005. Tổng công ty cơ khí xây dựng kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Dự án nêu trên theo quy định”

Căn cứ các quy định trên:

Trường hợp Tổng công ty cơ khí xây dựng (Tổng công ty) được Thủ tướng Chính phủ giao thực hiện dự án Nhà máy chế tạo thiết bị nâng chuyển theo Công văn số 800/TTg-KTN ngày 27/5/2009 và được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 5941/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội để thực hiện dự án nêu trên, Tổng công ty đã thực hiện nộp tiền thuê đất cho thời gian từ năm 2006 theo Thông báo của cơ quan thuế thì:

Về giảm tiền thuê đất theo Quyết định 2093/QĐ-TTg:

- Nếu Tổng công ty hoạt động trong ngành sản xuất theo quy định tại Quyết định số 10/2007/QĐ-TTg ngày 23/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam, trong năm 2011, năm 2012 phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ, thuộc đối tượng quy định tại Điều 1 và đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 2 Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ thì thuộc đối tượng xem xét giảm 50% tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012.

- Việc so sánh số tiền thuê đất của năm 2011 hoặc năm 2012 với số tiền thuê đất đã nộp năm 2010 thực hiện theo hướng dẫn tại Ví dụ 2 Điểm 3 Công văn số 17969/BTC-QLCS ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính nêu trên.

Về giảm tiền thuê đất theo Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8/2/2013 của Bộ Tài chính:

Trường hợp trong năm 2011, Tổng công ty cơ khí xây dựng thuộc diện phải điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của Chính phủ, số tiền thuê đất phát sinh năm 2013, 2014 tăng hơn 02 lần so với số tiền thuê đất phát sinh năm 2010 và sử dụng đất thuê đúng mục đích thì Tổng công ty thuộc đối tượng xem xét giảm tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8/2/2013 của Bộ Tài chính nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục QLCS, Vụ Chính sách thuế- BTC;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b).

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



Phi Vân Tuấn