

Số: 449 /TCT-CS
V/v: Chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời Công văn số 76703/CT-QLĐ ngày 3/12/2015 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về vướng mắc thu tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Quy định về góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê:

- Tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm d Khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định:

"Điều 35. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

Điều 114. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh."

- Tại Điểm e Khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định:

"Điều 179. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định."

2. Quy định về khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng:

- 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 tháng 11 năm 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 Điều 3 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"Điều 3. Bổ sung Mục IVa vào sau Mục III Phần B (hướng dẫn thực hiện khoản 5 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

"Mục IVa. Khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất 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 ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ toàn bộ số tiền đã ứng trước theo phương án được duyệt vào tiền thuê đất phải nộp.

Trường hợp số tiền ứng trước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã phê duyệt vượt quá tiền thuê đất phải nộp thì chỉ được trừ bằng tiền thuê đất phải nộp; số còn lại được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Số tiền đã trừ vào tiền thuê đất phải nộp không được hạch toán vào chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền đã ứng trước (nếu có) về 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 được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất theo giá thuê đất tại thời điểm xác định tiền thuê đất phải nộp kỳ đầu và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm."

- Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Tại Khoản 2 và Khoản 3, Điều 13 quy định:

"2. Đối với trường hợp thuộc đối tượng thuê đất không thông qua hình thức đấu giá và người được nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước 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 trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

3. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng."

+ Tại Khoản 11 Điều 31 quy định:

“Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 nhưng chưa khấu trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp hàng năm theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì tiếp tục được khấu trừ số tiền còn lại đã được cơ quan có thẩm quyền xác định và được quy đổi ra số năm, tháng tương ứng phải nộp tiền thuê đất và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.”

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hợp tác xã số 012207000008 của Ủy ban dân dân huyện Quốc Oai cấp cho Hợp tác xã sản xuất kinh doanh nông sản Phương Cách thì ông Nguyễn Ngọc Huân là chủ tịch hội đồng quản trị, đồng thời là đại diện pháp luật của Hợp tác xã.

3. Quy định về giảm tiền thuê đất:

- Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Tại Khoản 4, Điều 18 quy định:

“4. 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 tiếp tục 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 kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.”

+ Tại Khoản 1 Điều 20 quy định:

“Hợp tác xã thuê đất để sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh được giảm 50% tiền thuê đất.”

- Tại Khoản 3 và Khoản 5, Điều 12 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“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

chi 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.”

Căn cứ các quy định trên và hồ sơ kèm theo, trường hợp hộ ông Nguyễn Ngọc Huân được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng mô hình trang trại trồng cây ăn quả (nhãn Đại Thành chín muộn) kết hợp với sản xuất rau an toàn, hộ ông Huân đã thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003. Nay để tiếp tục thực hiện Dự án này, hộ ông Huân đã góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất vào Hợp tác xã sản xuất kinh doanh nông sản Phương Cách; Hợp tác xã sản xuất kinh doanh nông sản Phương Cách được Nhà nước tiếp tục cho thuê khu đất này để thực hiện Dự án theo Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 30/1/2013 và Quyết định số Quyết định số 4913/QĐ-UBND ngày 23/9/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thì:

- Về khấu trừ số tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp:

Số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 mà hộ ông Nguyễn Ngọc Huân đã ứng trước (chưa trừ vào tiền thuê đất phải nộp của hộ ông Huân) được tiếp tục khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp của Hợp tác xã sản xuất kinh doanh nông sản Phương Cách theo quy định. Số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

- Về giảm tiền thuê đất:

Hợp tác xã sản xuất kinh doanh nông sản Phương Cách được xem xét giảm 50% tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ cho khoảng thời gian còn lại kể từ ngày nộp đủ hồ sơ theo quy định để được giảm tiền thuê đất.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế, Vụ CST- BTC;
- Cục Quản lý công sản;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b).

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



[Handwritten signature]
Cao Anh Tuấn