

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: *H29* /TCT-CS

V/v: giải đáp vướng mắc về chính sách thu tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày *28* tháng *01* năm *2016*

Kính gửi:

- Cục Thuế tỉnh Hưng Yên
- Công ty TNHH INOX Thành Nam
(Địa chỉ: Thôn Tứ Mỹ, xã Phùng Chí Kiên, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.)

Trả lời Công văn số Công văn số 3189/CT-QLĐ ngày 27/10/2015 của Cục Thuế tỉnh Hưng Yên và Công văn số 22/CV- TN ngày 16/10/2015 của Công ty TNHH INOX Thành Nam về việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, lắp đặt máy móc thiết bị, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 3, Điều 14, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

“3. Trong thời gian xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì miễn tiền thuê theo từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập đó; trường hợp không thể tính riêng được từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì thời gian xây dựng được tính theo hạng mục công trình có tỷ trọng vốn lớn nhất.”

- Tại Khoản 5, Điều 46, Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 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 cũng 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...

c) Ngoài các giấy tờ tại điểm a nêu trên, một số trường hợp hồ sơ phải có các giấy tờ cụ thể theo quy định sau đây:

...

c.2) Trường hợp được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thủ tục hồ sơ chia làm 2 giai đoạn:

c.2.1) Trong thời gian đang tiến hành xây dựng: người thuê đất phải xuất trình với cơ quan Thuế các giấy tờ để làm căn cứ tạm xác định thời gian được miễn tiền thuê đất gồm:

- Giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp, trừ trường hợp thực hiện dự án trong khu đô thị mới, khu công nghiệp, cụm công nghiệp thuộc diện không phải cấp Giấy phép xây dựng.

- Hợp đồng xây dựng; Trường hợp đơn vị tự làm, không có Hợp đồng xây dựng thì phải nêu rõ trong đơn xin miễn tiền thuê đất.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa.

c.2.2) Sau khi công trình hoặc hạng mục công trình được hoàn thành, bàn giao đưa vào khai thác sử dụng, người thuê đất phải xuất trình đầy đủ các giấy tờ để cơ quan Thuế có căn cứ ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất bao gồm:

+ Biên bản nghiệm thu, bàn giao công trình, hạng mục công trình hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng được lập giữa chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng công trình.

Hoặc các chứng từ chứng minh việc đơn vị tự xây dựng trong trường hợp đơn vị tự thực hiện hoạt động xây dựng cơ bản..."

- Tại Điểm 1.2, mục 1, Công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về miễn, giảm tiền thuê đất quy định:

"1. Về miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (không bao gồm hoạt động khai thác khoáng sản)

1.2. Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014

a) Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất, đã nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định và cơ quan thuế đã ban hành Thông báo tạm miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm 3.2 mục 3 Phần IX Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính trước ngày 01/7/2014, khi hoạt động XDCB kết thúc thì người thuê đất hoàn tất thủ tục theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC để quyết toán số tiền thuê đất được miễn.

b) Trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2014 nhưng sau ngày 01/7/2014 mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản; căn cứ đơn đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư và tiến độ thực hiện dự án tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư hoặc Đăng ký đầu tư, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định cụ thể thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất thực tế. Trường hợp đã nộp tiền thuê đất trong khoảng thời gian được miễn tiền thuê đất thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục, nộp đủ hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định nêu trên trước ngày 30/6/2016; quá thời hạn này mà không nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì chỉ được xét miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại (nếu có) tính từ thời điểm nộp hồ sơ theo quy định.”

- Tại Khoản 1, Điều 3, Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 quy định:

“1. Hoạt động xây dựng bao gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng công trình, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng và các hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.”

- Tại Khoản 1, Điều 2, Nghị định số 48/2010/NĐ-CP ngày 7/5/2010 về hợp đồng trong hoạt động xây dựng quy định:

“1. Hợp đồng xây dựng là hợp đồng dân sự được thoả thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên để thực hiện một, một số hay toàn bộ công việc trong hoạt động xây dựng.”

- Tại Điều 6, Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000382 ngày 14/2/2011 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp cho Công ty TNHH INOX Thành Nam quy định:

“Điều 6. Tiến độ thực hiện dự án: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư:

- Tháng thứ 1- tháng thứ 3: Hoàn thiện các thủ tục về đất;
- Tháng thứ 4- tháng thứ 18: Xây dựng các hạng mục công trình;
- Từ tháng 19 – tháng thứ 21: Lắp đặt máy móc, thiết bị và đưa một phần dự án đi vào hoạt động;
- Tháng thứ 22: Hoàn thiện tất cả các hạng mục công trình, đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động.”

Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ kèm theo, trường hợp Công ty Cổ phần Inox Thành Nam được UBND tỉnh Hưng Yên cho phép thời gian xây dựng cơ bản của dự án là 22 tháng, trong đó có bao gồm xây dựng các hạng mục nhà xưởng và lắp đặt máy móc thiết bị thì Công ty đủ điều kiện để xem xét miễn tiền thuê đất xây dựng cơ bản theo quy định của pháp luật theo thời gian như Giấy phép đầu tư.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Hưng Yên căn cứ vào Hợp đồng xây dựng và Hợp đồng lắp đặt thiết bị để xác định thời gian miễn tiền xây dựng cơ bản theo đúng quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty TNHH INOX Thành Nam được biết./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Vụ PC, Vụ CST (BTC);
- Cục QLCS;
- Vụ PC-TCT; Vụ KK&KTT;
- Lưu: VT, CS (03b).M

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



Cao Anh Tuấn

09500370