

Số: 1718 /TCT-CS  
V/v giải đáp chính sách tiền  
thuê đất.

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bắc Kạn.

Trả lời Công văn số 42/CT-THNVDT đề ngày 15/01/2015 của Cục Thuế tỉnh Bắc Kạn về việc vướng mắc chính sách miễn tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư:

+ Điều 42 quy định:

*“Điều 42. Dự án đầu tư trong nước không phải đăng ký đầu tư*

*1. Nhà đầu tư không phải đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư trong nước có quy mô vốn đầu tư dưới 15 tỷ đồng Việt Nam và không thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện.*

*2. Nhà đầu tư trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này có nhu cầu được xác nhận ưu đãi đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì thực hiện đăng ký đầu tư để được cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định tại Điều 43 Nghị định này.”*

+ Điều 43 quy định:

*“Điều 43. Đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư trong nước*

*1. Nhà đầu tư trong nước phải đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư trong nước có quy mô vốn đầu tư từ 15 tỷ đồng Việt Nam đến dưới 300 tỷ đồng Việt Nam và thuộc các trường hợp sau:*

*a) Dự án không thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện quy định tại Điều 29 của Luật Đầu tư;*

*b) Dự án không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định này.*

*2. Nhà đầu tư đăng ký đầu tư tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ dự án đầu tư quy định tại Điều 40 Nghị định này.*

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ dự án đầu tư trao giấy biên nhận ngay sau khi nhận được văn bản đăng ký đầu tư.

4. Trường hợp nhà đầu tư có yêu cầu cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc xác nhận ưu đãi đầu tư thì cơ quan cấp Giấy chứng nhận đầu tư căn cứ vào nội dung văn bản đăng ký đầu tư để cấp Giấy chứng nhận đầu tư trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đăng ký đầu tư hợp lệ.

5. Trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư, cơ quan cấp Giấy chứng nhận đầu tư sao gửi Giấy chứng nhận đầu tư đến Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Thương mại, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ quản lý ngành và các cơ quan có liên quan.”

- Tại Khoản 1, Điều 1 Nghị định số 124/2011/NĐ-CP ngày 28/12/2011 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 117/2008/NĐ-CP về sản xuất và cung cấp nước sạch quy định:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 117/2007/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch như sau:

1. Bổ sung khoản 3 Điều 6 như sau:

“Điều 6. Sử dụng đất trong hoạt động cấp nước

3. Đơn vị cấp nước được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với công trình cấp nước bao gồm: công trình khai thác, xử lý nước, đường ống và công trình trên mạng lưới đường ống cấp nước; các công trình hỗ trợ quản lý, vận hành hệ thống cấp nước (nhà hành chính, nhà quản lý, điều hành, nhà xưởng, kho bãi vật tư, thiết bị).”

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

+ Khoản 6, Điều 18 quy định 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.”

+ Điểm i, Khoản 1, Điều 19 quy định miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“i) Đất xây dựng công trình cấp nước bao gồm: Công trình khai thác, xử lý nước, đường ống và công trình trên mạng lưới đường ống cấp nước và các công trình hỗ trợ quản lý, vận hành hệ thống cấp nước (nhà hành chính, nhà quản lý, điều hành, nhà xưởng, kho bãi vật tư, thiết bị).”

- Tại Khoản 3, 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

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

*3. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng mức ưu đãi (miễn, giảm thấp hơn) quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì được áp dụng mức miễn, giảm theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP cho thời hạn miễn, giảm còn lại. Thời hạn miễn, giảm tiền thuê đất còn lại tính theo thời gian quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP trừ (-) đi thời gian đã được miễn, giảm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước là dự án đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư (đã được ghi tại Giấy phép đầu tư) hoặc đã được cơ quan thuế ra quyết định miễn, giảm theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.*

*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.”*

- Tại Khoản 6, Điều 39 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số 106/2010/NĐ-CP ngày 28/10/2010 của Chính phủ quy định:

*“Điều 39. Trường hợp cơ quan thuế quyết định miễn thuế, giảm thuế*

*6. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước:*

*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 quy định 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....”*

*- Tại Khoản 5, Điều 46 Thông tư số 156/2013/TT-BTC 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:*

*“Điều 46. Trường hợp cơ quan thuế quyết định miễn thuế, giảm thuế*

*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.”

Căn cứ các quy định trên trường hợp Công ty TNHH Nhà nước MTV cấp thoát nước Bắc Kạn (Công ty) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất để thực hiện xây dựng nhà máy cấp thoát nước tại các huyện của Tỉnh Bắc Kạn thì việc miễn tiền thuê đất của Công ty được thực hiện như sau:

#### **Về chính sách miễn tiền thuê đất**

- Nếu Công ty TNHH MTV cấp thoát nước Bắc Kạn nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất trước ngày 1/7/2014 thì Công ty phải kê khai, nộp tiền thuê đất đối với khoảng thời gian kể từ ngày được Nhà nước có quyết định cho thuê đất hoặc ngày bàn giao đất thực tế đến trước ngày Nghị định số 124/2011/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Kể từ ngày Nghị định số 124/2011/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì Công ty thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 1 Nghị định số 124/2011/NĐ-CP nay là Điểm i, Khoản 1, Điều 19, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Nếu Công ty TNHH MTV cấp thoát nước Bắc Kạn nộp hồ sơ sau ngày 1/7/2014 thì Công ty phải kê khai nộp tiền thuê đất kể từ ngày được Nhà nước có quyết định cho thuê đất hoặc ngày bàn giao đất thực tế đến khi Công ty nộp đủ hồ sơ miễn giảm hợp lệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Kể từ ngày Công ty nộp đủ hồ sơ hợp lệ thì Công ty được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 6, Điều 18, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và Khoản 5, Điều 12, Thông tư số 77/2014/TT-BTC nêu trên.

#### **Về hồ sơ miễn tiền thuê đất**

- Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp phải đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP nêu trên thì trong hồ sơ miễn tiền thuê đất phải có “giấy chứng nhận đầu tư” và trong giấy chứng nhận đầu tư này có nội dung về “xác nhận các ưu đãi và hỗ trợ đầu tư (nếu có)” theo quy định tại Khoản 2 Điều 41 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP.

- Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp không phải đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP nêu trên thì trong hồ sơ miễn tiền thuê đất không cần cung cấp “xác nhận ưu đãi đầu tư”. Trường hợp khi làm thủ tục thực hiện dự án đầu tư nhà đầu tư có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền “xác nhận ưu đãi đầu tư” hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư thì bổ sung các giấy tờ này (nếu có) vào hồ sơ miễn tiền thuê đất.

Đề nghị Cục Thuế căn cứ vào hồ sơ cụ thể của Công ty báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để thực hiện việc miễn tiền thuê đất của đơn vị thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bắc Kạn được biết./.

Nơi nhận: *U*

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Cục QLCS (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).*g*

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



*[Handwritten signature]*  
**Cao Anh Tuấn**