BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 4216 /TCT-CS V/v:Chính sách tiền thuê đất.	*Hà Nội, ngày 12 tháng 10 năm 2015*

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Nam Định.

Trả lời Công văn số 2133/CT- QLCKTTĐ ngày 9/7/2015 của Cục thuế tỉnh Nam Định về việc miễn, giảm tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 2, Điều 19, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

"2. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất. Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được miễn tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại cây thực hiện theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định. Việc miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc Nhà nước cho thuê đất mới, chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh và tái canh vườn cây trên diện tích đất đang được Nhà nước cho thuê."

- Căn cứ Điều 15, 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:

+ Tại điểm a, Khoản 2 quy định:

"Điều 15. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

2. Căn cứ vào Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian được miễn, giảm theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, cụ thể:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền miễn, giảm được xác định như sau:

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng <u>diện tích phải nộp tiền thuê đất</u> nhân (x) với giá đất

tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất."

+ Tại Khoản 3 quy định:

"3. Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản quy định tại Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; căn cứ vào hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, thẩm định, xác định thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án đầu tư nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất."

- Căn cứ điểm b, Khoản 1, Công văn số 7810/BTC-QLCS ngày 12/06/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung về miễn, giảm tiền thuê đất quy định:

"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."

- Căn cứ hồ sơ của Cục Thuế tỉnh Nam Định gửi Tổng cục Thuế thì Công ty cổ phần lâm sản Nam Định được UBND tỉnh Nam Định cho thuê đất với diện

tích 35.980 m2 tại Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 22/5/2013. Công ty đã tiến hành xây dựng cơ bản với dự án chia làm 3 giai đoạn từ tháng 6/2013 cho đến nay. Ngày 4/6/2015: Công ty cổ phần lâm sản Nam Định gửi hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án điều chỉnh được UBND tỉnh phê duyệt cho Cục thuế tỉnh Nam Định.

Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ kèm theo, trường hợp Công ty cổ phần lâm sản Nam Định được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng nhà máy đồ gỗ xuất khẩu Hòa Xá theo Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 22/5/2013 của UBND tỉnh Nam Định thì Công ty thuộc đối tượng được xét miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá ba năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất; Diện tích đất được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản là diện tích đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 15, Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục thuế tỉnh Nam Định được biết./.

KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

BỘ TÀI CHÍNH TỔNG CỤC THUẾ

Cao Anh Tuấn

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ CST- BTC;
- Cục QLCS;
- Vụ KK&KTT (01b);
- Vụ PC-TCT (01b);
- Lưu: VT, CS (03b).

5236