

Số: 3261 /TCT- CS
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 01 tháng 8 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Kon Tum

Trả lời công văn số 56/CTKTU-NVDTTPC ngày 11/01/2023 của Cục Thuế tỉnh Kon Tum về vướng mắc khi thực hiện chính sách tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1 Điều 3, Khoản 2 Điều 8, Khoản 3 Điều 9, Khoản 1 và Khoản 4 Điều 14, Khoản 2 và Khoản 3 Điều 25, Khoản 4 Điều 30, Khoản 3 Điều 32 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:

“Điều 3. Căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

a) Diện tích đất cho thuê.

b) Thời hạn cho thuê đất.

c) Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; đơn giá thuê đất của thời hạn thuê đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá.

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Điều 8. Mục đích sử dụng đất thuê

2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì mục đích sử dụng đất để xác định tiền thuê đất trả hàng năm theo mục đích thực tế đang sử dụng.

Điều 9. Diện tích đất cho thuê

3. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì diện tích tính thu tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng.

Điều 14. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của dự án thuê trả tiền thuê hàng năm

1. Đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trả tiền hàng năm của mỗi dự án được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ giao đất sang thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Hết thời gian ổn định, Cục trưởng Cục thuế, Chi cục trưởng Chi cục thuế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước áp dụng cho thời gian tiếp theo theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định này.

4. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 25. Trách nhiệm của các cơ quan, người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và cảng vụ hàng không.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

3. Cơ quan thuế:

a) Xác định đơn giá thuê đất; xác định số tiền thuê đất, số tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, số tiền thuê đất có mặt nước, số tiền thuê mặt nước và thông báo cho người nộp theo quy định tại Nghị định này...

Điều 30. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm

4. Chỉ đạo cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp với cơ quan thuế tổ chức thực hiện việc quản lý đối tượng thuê và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Nghị định này.

Điều 32. Xử lý một số vấn đề cụ thể

3. Trường hợp người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh, nếu đã được cơ quan thuế Thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành thì được nộp tiền thuê đất theo Thông báo tạm nộp và không phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất đã thông báo. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành, cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất phải nộp hàng năm (không được ổn định 05 năm) trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số

điều chỉnh giá đất, tỷ lệ (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, diện tích đất và mục đích sử dụng đất thực tế đang sử dụng để thông báo cho người sử dụng đất phải nộp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật.”

- Tại Khoản 1 Điều 7, Khoản 5 Điều 10, Khoản 1 Điều 42 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế quy định:

“Điều 7. Hồ sơ khai thuế

1. Hồ sơ khai thuế là tờ khai thuế và các chứng từ, tài liệu liên quan làm căn cứ để xác định nghĩa vụ thuế của người nộp thuế với ngân sách nhà nước do người nộp thuế lập và gửi đến cơ quan quản lý thuế bằng phương thức điện tử hoặc giấy. Người nộp thuế phải khai tờ khai thuế, bảng kê, phụ lục (nếu có) theo đúng mẫu quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ các nội dung trong tờ khai thuế, bảng kê, phụ lục; nộp đầy đủ các chứng từ, tài liệu quy định trong hồ sơ khai thuế với cơ quan quản lý thuế. Đối với một số loại giấy tờ trong hồ sơ khai thuế mà Bộ Tài chính không ban hành mẫu nhưng pháp luật có liên quan có quy định mẫu thì thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan...

Điều 10. Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế của các khoản thu về đất, lệ phí môn bài, lệ phí trước bạ, tiền cấp quyền và các khoản thu khác theo pháp luật quản lý, sử dụng tài sản công

5. Tiền thuê đất, thuê mặt nước

a) Đối với trường hợp thuê đất, thuê mặt nước mà hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại cơ chế một cửa liên thông đồng thời là hồ sơ khai thuế: Thời hạn nộp hồ sơ chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp chưa có quyết định nhưng có hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt nước thì thời hạn nộp hồ sơ chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

b) Đối với trường hợp thuê đất, thuê mặt nước chưa có quyết định cho thuê, hợp đồng cho thuê đất: Thời hạn nộp hồ sơ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất, thuê mặt nước.

c) Thời hạn nộp hồ sơ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với trường hợp trong năm có sự thay đổi các yếu tố để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, thuê mặt nước chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày được cấp có thẩm quyền ban hành văn bản ghi nhận sự thay đổi.

d) Người nộp thuế trong năm không có sự thay đổi các yếu tố dẫn đến thay đổi số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp thì không phải kê khai năm tiếp theo.

Điều 42. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 05 tháng 12 năm 2020.”

- Căn cứ số thứ tự 11.3 Phụ lục I Danh mục hồ sơ khai thuế ban hành kèm theo Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hồ sơ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Căn cứ Điều 13 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn quy định xử phạt hành vi vi phạm về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế có hiệu lực thi hành từ ngày 05/12/2020.

Căn cứ quy định trên:

1. Về việc thu tiền thuê đất:

Kể từ ngày 01/7/2014 (ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ có hiệu lực thi hành), đối với trường hợp người thuê đất chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất thì việc tính thu tiền thuê đất được xác định trên các căn cứ sau: Diện tích tính thu tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng, mục đích sử dụng đất thuê theo mục đích thực tế đang sử dụng, đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Trường hợp người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh, nếu đã được cơ quan thuế Thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp trước ngày 01/7/2014 thì việc thu tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

2. Về việc khai tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với trường hợp thuê đất, thuê mặt nước nhưng chưa có quyết định, hợp đồng cho thuê đất và xử phạt vi phạm hành chính về thuế:

- Đối với giai đoạn sử dụng đất trước ngày 05/12/2020 (ngày Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) mà chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng cho thuê đất thì không thuộc đối tượng áp dụng quy định tại Nghị định số 126/2020/NĐ-CP nên không có cơ sở xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm đã thực hiện đến trước ngày 05/12/2020.

- Kể từ ngày 05/12/2020, trường hợp người thuộc đối tượng thuê đất, thuê mặt nước sử dụng đất chưa có quyết định cho thuê, hợp đồng cho thuê đất và chưa có kê khai với cơ quan thuế, chưa có tên trên sổ bộ thuê đất, chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế thì phải thực hiện nộp hồ sơ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Khoản 5 Điều 10 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ. Nếu người thuê đất có hành vi vi phạm về khai, nộp hồ sơ khai tiền thuê đất thì sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế theo quy định tại Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Kon Tum báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum chỉ đạo cơ quan chức năng tại địa phương phối hợp với cơ quan thuế căn cứ hồ sơ cụ thể của đơn vị để tổ chức thực hiện việc quản lý đối tượng thuê và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Kon Tum biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ Pháp chế, Vụ CST (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS.

(8:2)

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**



Lưu Đức Huy