

Số: 989 /TCT-CS
V/v giải đáp chính
sách tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2022

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thái Bình.

Trả lời Công văn số 10199/CTTBI-HKDCN ngày 13/12/2021 của Cục Thuế tỉnh Thái Bình về tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Về xác định diện tích tính thu tiền thuê đất

Liên quan đến vấn đề xác định diện tích đất tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập, Tổng cục Thuế đã có công văn số 614/TCT-CS ngày 17/02/2020 trả lời Cục Thuế thành phố Hà Nội (bản photocopy kèm theo). Đề nghị Cục Thuế căn cứ hồ sơ cụ thể và hướng dẫn nêu tại công văn số 614/TCT-CS nêu trên để thực hiện theo đúng quy định.

2/ Về tiền chậm nộp

- Tại điểm b, khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“7. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước có nguyên nhân từ phía người thuê đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

- Tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“6. Sửa đổi khoản 7 và bổ sung khoản 9, khoản 10 vào Điều 18 như sau:

“7. Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà

nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thực hiện thu hồi được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tính tại thời điểm có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất và cộng thêm tiền chậm nộp tính trên số tiền phải thu hồi theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư.

b) Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn giảm”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Thái Bình được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục QLCS, Vụ CST-BTC;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (03b) *hms*

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ TÀI CHÍNH TRƯỞNG**



Hoàng Thị Hà Giang



Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: Tổng cục thuế
Thời gian ký: 18.02.2020 16:37

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: **614/TCT-CS**
V/v giải đáp chính
sách tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày **17** tháng **02** năm **2020**

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 8104/CT-QLĐ ngày 04/03/2019 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về chính sách thu tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về xác định diện tích được miễn tiền thuê đất

- Tại điểm đ, khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ nêu trên quy định:

“Điều 19. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

đ) Đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công; đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp khoa học và công nghệ nếu đáp ứng được các điều kiện liên quan (nếu có) bao gồm: Đất xây dựng phòng thí nghiệm, đất xây dựng cơ sở ươm tạo công nghệ và ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở thực nghiệm, đất xây dựng cơ sở sản xuất thử nghiệm”.

- Tại khoản 5 Điều 12 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“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.”

- Tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“3. Sửa đổi khoản 5, khoản 6 và bổ sung khoản 6a, khoản 7a, khoản 8a vào Điều 12 như sau:

“5. Đối với trường hợp đất sử dụng đồng thời vào mục đích phải nộp tiền thuê đất, mục đích không phải nộp tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định trên cơ sở phân bổ diện tích theo mục đích sử dụng đất.

7a. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích đất, một phần hoặc toàn bộ diện tích nhà, công trình xây dựng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước thì phải nộp tiền thuê đất như sau:

a) Trường hợp sử dụng toàn bộ diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, tài sản gắn liền với đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết thì tiền thuê đất được xác định như đối với trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất sản xuất kinh doanh.

b) Trường hợp sử dụng một phần diện tích đất hoặc tài sản gắn liền với đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và tỷ lệ phần trăm (%) diện tích đất hoặc diện tích nhà, công trình xây dựng (sản sử dụng) sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết.

c) Trường hợp quy định tại điểm b khoản này không tách riêng được diện tích phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo hệ số phân bổ. Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết với tổng dự toán thu của đơn vị sự nghiệp công lập được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Viện Huyết học truyền máu Trung ương là đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp, Viện Huyết học truyền máu Trung ương có sử dụng một phần diện tích đất vào mục đích kinh doanh dịch vụ thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ. Trường hợp không tách riêng được diện tích phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo hệ số phân bổ. Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ với tổng dự toán thu của đơn vị sự nghiệp công lập được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Viện Huyết học truyền máu trung ương thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ nhưng chậm làm thủ tục miễn tiền thuê đất thì khoảng thời gian chậm làm

thủ tục không được miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương để xác định số tiền thuê đất phải nộp của Viện Huyết học - Truyền máu trung ương theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về đơn giá thuê đất

Tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“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.”.

Căn cứ quy định nêu trên, đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được nhà nước quyết định cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội căn cứ vào quy định nêu trên và hồ sơ cụ thể để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về trình tự giải quyết miễn tiền thuê đất

Tại khoản 2 Điều 15 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“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 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 (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.”.

Căn cứ quy định nêu trên và theo trình bày nêu tại công văn số 8104/CT-QLĐ của Cục Thuế thành phố Hà Nội thì diện tích đất tính miễn tiền thuê đất không thể tách riêng được nên đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 15 Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính và hồ sơ cụ thể của Viện Huyết học truyền máu Trung ương để ban hành quyết định miễn giảm tiền thuê đất theo đúng quy định.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Nguyễn Thế Mạnh (đề b/c);
- Cục QLCS, Vụ PC, Vụ CST-BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (03b). *ATW* 10

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



Hoàng Thị Hà Giang