

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 997/TCT-CS

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2019

V/v: giải đáp chính sách tiền thuê đất

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Định.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1859/CT-THDT ngày 21/9/2018 Cục Thuế tỉnh Bình Định về chính sách tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn quy định:

“Điều 6. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước của Nhà nước

1. Doanh nghiệp có dự án nông nghiệp ưu đãi đầu tư và khuyến khích đầu tư khi thuê đất, thuê mặt nước của Nhà nước thì được áp dụng mức giá đất ưu đãi do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định và giá thuê đất, thuê mặt nước ổn định tối thiểu 05 năm.”

Tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

Điều 114. Bảng giá đất và giá đất cụ thể

2. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

...

Điều 118. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;

b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;

h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”

Căn cứ quy định nêu trên thì Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất phi nông nghiệp, nông nghiệp; giá đất cụ thể được sử dụng để tính thu tiền thuê đất.

Nghị định số 210/2013/NĐ-CP ngày 19/12/2013 của Chính phủ về chính sách khuyến khích kinh doanh đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn (nay là Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn) do Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì xây dựng báo cáo Chính phủ ban hành; tại Điều 6 Nghị định số 57/2018/NĐ-CP không quy định rõ việc áp dụng thuê đất một lần hay thuê đất hàng năm.

Trường hợp Công ty cổ phần năng lượng Hà Tiên được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cho thuê đất theo Quyết định số 1054/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 để thực hiện Dự án Nhà máy chế biến gỗ và Nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học rắn và được điều chỉnh hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất theo Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 (thời điểm Nghị định số 57/2018/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) và Dự án Nhà máy chế biến gỗ và Nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học rắn của Công ty cổ phần năng lượng Hà Tiên có thuộc đối tượng được ưu đãi theo quy định tại Nghị định số 57/2018/NĐ-CP của Chính phủ hay không, đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Định có văn bản gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư có hướng dẫn, vì quy định tại Điều 6 Nghị định số 57/2018/NĐ-CP chưa rõ mức giá ưu đãi áp dụng chung cho các Dự án hay áp dụng cho từng dự án, có áp dụng cho trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và cơ quan nào là cơ quan trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá này.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Cao Anh Tuấn (đề b/c);
- Vụ PC, Vụ CST, Cục QLCS (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

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

Hoàng Thị Hà Giang