

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 2660/TCT-CS
V/v: chính sách tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 02 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Phước.

Trả lời công văn số 436/CT-THNVDT ngày 21/2/2019 của Cục Thuế tỉnh Bình Phước về việc miễn, giảm tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty TNHH Xây dựng Cơ khí SXTMDV Tín Nghĩa Đức, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

a) Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối;

b) Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm;

c) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;

d) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

e) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

g) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.”

- Tại Khoản 1 Điều 18, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“Điều 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới.”

- Tại Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 9/9/2016 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:

“5. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 3 và bổ sung Khoản 9, Khoản 10, Khoản 11 vào Điều 18 như sau:

“1. Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới trừ các trường hợp sau:

a) Nông, lâm trường quốc doanh được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai mà thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư.

b) Tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất mà được miễn tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai.

c) Tổ chức, cá nhân đã có Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nay phải thuê đất, tiếp tục sử dụng đất theo nguyên trạng và thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại các Điểm d, Điểm đ, Điểm e, Điểm g, Điểm h, Điểm i, Điểm k Khoản 1 Điều 19 và Khoản 1 Điều 20 Nghị định này.

d) Tổ chức, cá nhân đang thuê đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

3. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp đối với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 19 Nghị định này.

...”

- Tại Khoản 2 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 15/5/2014 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

2. Dự án đầu tư được miễn, giảm tiền thuê đất gắn với việc cho thuê đất mới áp dụng trong trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất lần đầu trên diện tích đất thực hiện dự án hoặc được gia hạn thuê đất khi hết thời hạn thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên và hồ sơ kèm theo, Tổng cục Thuế thống nhất với đề xuất của Cục Thuế tỉnh Bình Phước tại công văn số 436/CT-THNVDT ngày 21/2/2019, cụ thể Trường hợp Công ty TNHH Xây dựng Cơ khí SXTMDV Tín Nghĩa Đức được UBND tỉnh Bình Phước cho thuê đất rừng để sản xuất trồng cây cao su và đã được miễn tiền thuê đất trong thời gian 17 năm, đến năm ưu đãi thứ 10 Công ty được UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất từ đất rừng sản xuất trồng cây cao su sang đất nông nghiệp khác để xây dựng Trang trại chăn nuôi heo hậu bị theo hướng công nghiệp khép kín để cho thuê lại thì không thuộc trường hợp dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới và không được miễn, giảm tiền thuê đất đối với phần diện tích chuyển mục đích này.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bình Phước được biết./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CST, Cục QLCS;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (03b).

Hoàng Thị Hà Giang