

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

-----

Số: 5399/TCT-CS  
V/v ban hành quyết định miễn tiền thuê đất

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

-----

Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2019

**Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu**

Trả lời công văn số 648/CT-NVDTPC ngày 06/8/2019 của Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu v/v ban hành quyết định miễn tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“Điều 21. Thẩm quyền xác định và quyết định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm

1. Căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này, cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp và số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm, cụ thể:

a) Cục trưởng Cục thuế ban hành quyết định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm đối với tổ chức kinh tế; tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất.

b) Chi cục trưởng Chi cục thuế ban hành quyết định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.”

- Tại Khoản 1 và Khoản 2 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hướng dẫn:

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

1. Trong thời hạn tối đa là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định cho thuê đất, người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp.

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.”

- Tại Khoản 7 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 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:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

.....

7. Xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật đầu tư để ghi vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

- Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất đã có giá đất tính thu tiền thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật thì số tiền thuê đất được miễn, giảm xác định theo giá đất tính thu tiền thuê đất.

- Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định được giá đất tính thu tiền thuê đất theo quy định thì số tiền thuê đất được miễn, giảm 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.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được giảm 50% tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất hoặc cho một số năm thì số tiền được giảm ghi trên Quyết định giảm tiền thuê đất là số tiền xác định trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất tại thời điểm ban hành Quyết định và được điều chỉnh tương ứng khi điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định.”

Căn cứ các quy định trên, việc ban hành quyết định miễn tiền thuê đất trên cơ sở văn bản đề nghị miễn tiền thuê đất và hồ sơ do người thuê đất nộp. Do đó, trường hợp người thuê đất đã đề nghị miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian được ưu đãi miễn tiền thuê đất, nhưng Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu ban hành quyết định miễn tiền thuê đất cho thời gian ngắn hơn 05 năm theo chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất nếu đáp ứng các điều kiện về miễn tiền thuê đất là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu rà soát các hồ sơ để ban hành quyết định miễn tiền thuế đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cục QLCS-BTC;
- Vụ CST-BTC;
- Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

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

**Hoàng Thị Hà Giang**

