

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: ~~3421~~ /TCT-CS
V/v giải đáp chính
sách tiền thuê đất.

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời Công văn số 26993/CTHN-QLĐ ngày 13/06/2022 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về miễn tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với dự án khai thác cát san lấp tại bãi nổi sông Hồng. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về tiền thuê đất

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất thuê mặt nước :

+ Tại Điểm g Khoản 1 Điều 2 quy định:

“Điều 2. Đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

g) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;”

+ Tại khoản 5 Điều 18 quy định:

“5. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với dự án khai thác tài nguyên khoáng sản.”

- Tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“2. Sửa đổi Khoản 8, bổ sung Khoản 9 và sửa Khoản 9 thành Khoản 10 Điều 12 như sau:

“8. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người thuê đất phải nộp cho Nhà nước Khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:

a) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê

đất phải nộp cho thời gian chậm tiến độ được tính theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm.

b) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi đất theo quy định pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước Khoản tiền được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm đối với Khoảng thời gian từ khi được giao đất đến thời Điểm chính thức có quyết định thu hồi đất sau khi trừ đi thời gian xây dựng cơ bản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định khi được cho thuê đất. Thời gian xây dựng cơ bản được trừ tối đa không quá 03 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và không quá 02 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau”.

- Tại khoản 3 Điều 3 Luật số 106/2016/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng, luật thuế tiêu thụ đặc biệt và luật quản lý thuế quy định:

“3. Khoản 1 Điều 106 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn trong quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế thì phải nộp đủ tiền thuế và tiền chậm nộp theo mức bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp.””

- Tại điểm a, khoản 1 Điều 59 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định:

“Điều 59. Xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế

1. Các trường hợp phải nộp tiền chậm nộp bao gồm:

a) Người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn trong quyết định ấn định thuế hoặc quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế;”

Theo quy định tại khoản 5 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì không áp dụng miễn giảm tiền thuê đất đối với dự án khai thác khoáng sản.

Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người thuê đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ.

Người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế thì phải nộp tiền chậm nộp theo pháp luật quản lý thuế từng thời kỳ.

2. Về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

- Tại Điều 2 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định:

“Điều 2. Đối tượng chịu thuế

2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.”

- Tại khoản 9 Điều 9 và khoản 4 Điều 10 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định:

“Điều 9. Miễn thuế

...9. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất trên 50% giá tính thuế.

...Điều 10. Giảm thuế

4. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất từ 20% đến 50% giá tính thuế.”

Căn cứ quy định nêu trên, Trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại Điều 2 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp không có quy định miễn, giảm thuế đối với trường hợp không có thiệt hại về đất và tài sản trên đất. Đề nghị Cục Thuế căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ cụ thể của Công ty cổ phần Tập đoàn xây dựng và du lịch Bình Minh để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Vũ Xuân Bách (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ CST, Vụ PC-BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

TL. TÔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
VỤ TRƯỞNG



Hoàng Thị Hà Giang