Ký bởi: CỤC THUẾ
Địa chỉ: 1A Nguyễn Công Trứ, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Thời gian ký: 25.08.2025 15:02

BỘ TÀI CHÍNH
**CỤC THUẾ**

Số: 3390/CT-CS
V/v tiền thuê đất

**CỘNG HOÀ XA HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025*

Kính gửi: Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 21863/CCTKV01-QLĐ ngày 13/6/2025 của Chi cục Thuế khu vực I (nay là Thuế thành phố Hà Nội) về vướng mắc trong quản lý thu nghĩa vụ tài chính tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập, Cục Thuế có ý kiến như sau:

**1. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình sự nghiệp (trước ngày 01/8/2024), đơn vị chưa được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đất (chưa nộp hồ sơ đề nghị miễn hoặc đang chờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất) và đơn vị chưa chuyển sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất:**

- Tại khoản 3 Điều 44 và khoản 5 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

***"Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất***

*3. Cơ quan thuế:*

*a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này...*

***Điều 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất***

*5. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà người đang sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành:*

*... b) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ theo đúng quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đang còn trong thời gian được miễn, giảm*

*tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất thì áp dụng ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; trường hợp mức ưu đãi tại Nghị định này cao hơn thì áp dụng mức ưu đãi theo quy định tại Nghị định này cho thời gian ưu đãi còn lại.*

*c) Trường hợp người sử dụng đất chưa làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng đang còn trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này cho thời gian ưu đãi còn lại.*

*d) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này mà thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất thì cơ quan thuế chuyển trả hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục về đất đai (không phải làm thủ tục miễn tiền thuê đất); đối với trường hợp còn lại thì cơ quan thuế tiếp tục làm thủ tục và thông báo cho người sử dụng đất và cơ quan quản lý đất đai theo quy định tại Nghị định này."*

Căn cứ quy định trên, từ ngày 01/8/2024 (ngày Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn Luật có hiệu lực thi hành), tại khoản 5 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ đã có quy định chuyển tiếp về miễn tiền thuê đất đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất nhưng chưa làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất hoặc đã nộp hồ sơ theo đúng quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đang còn trong thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01/8/2024 nhưng chưa có quyết định miễn tiền thuê đất thì cơ quan thuế chuyển trả hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục về đất đai (không phải làm thủ tục miễn tiền thuê đất).

Đề nghị Thuế thành phố Hà Nội căn cứ quy định trên, hồ sơ cụ thể và trên cơ sở phối hợp với cơ quan quản lý đất đai để được xác định các trường hợp được miễn tiền thuê đất làm cơ sở tính thu tiền thuê đất kể từ ngày 01/8/2024 đối với đơn vị sự nghiệp công lập theo đúng quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.

**2. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập đang được Nhà nước cho thuê đất theo Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và có sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, hiện nay đơn vị đang làm thủ tục đến cơ quan nông nghiệp và môi trường để được chuyển hình thức sử dụng đất sang giao đất không thu tiền sử dụng đất:**

- Tại khoản 39 Điều 1 và điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị định số 114/2024/NĐ-CP ngày 15/9/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định:

***"Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công***

*39. Bổ sung khoản 5 Điều 43 như sau:*

***"Điều 43. Yêu cầu khi sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết***

*5. Tính đủ khấu hao tài sản cố định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước theo quy định của pháp luật, gồm:*

*... c) Các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật. Trong đó, đơn vị sự nghiệp công lập không phải nộp tiền thuê đất khi sử dụng tài sản gắn liền với đất vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết; trừ trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập thuộc đối tượng thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và thực hiện nộp tiền thuê đất cho Nhà nước."*

***Điều 3. Điều khoản thi hành***

*2. Quy định chuyển tiếp*

*b) Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo Đề án đã được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt và thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP thì đơn vị có trách nhiệm nộp tiền thuê đất đến hết năm 2023; từ năm 2024 trở đi, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết được thực hiện theo quy định tại Nghị định này."*

- Tại điểm d khoản 4 Điều 51 Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025) quy định:

***"Điều 51. Yêu cầu khi sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết***

*4. Tính đủ khấu hao tài sản cố định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước theo quy định của pháp luật, gồm:*

*...d) Các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật. Trong đó, đơn vị sự nghiệp công lập không phải nộp tiền thuê đất khi*

*sử dụng tài sản gắn liền với đất vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết, trừ trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và thực hiện nộp tiền thuê đất cho Nhà nước."*

Căn cứ quy định trên, trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập đang được Nhà nước cho thuê đất theo Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và có sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì đối với giai đoạn từ ngày 01/8/2024 (ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành) đơn vị sự nghiệp công lập phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho đến thời điểm chuyển sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Cục Thuế trả lời để Thuế thành phố Hà Nội biết./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục CST, Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Ban Pháp chế (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS.

**TL. CỤC TRƯỞNG**
**KT. TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ**
**PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Văn Hùng**

4726/CS