



Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: Tổng cục Thuế
Thời gian ký: 06.02.2025 11:11

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: **490** /TCT-CS
V/v chính sách tiền thuê đất

Hà Nội, ngày **05** tháng **02** năm **2025**

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hải Dương.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 8325/CTHDU-HKDCN ngày 27/09/2024 của Cục Thuế tỉnh Hải Dương về việc xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất của Công ty TNHH Bơm Ebara Việt Nam. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

+ Tại khoản 2 Điều 8 quy định:

“2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì mục đích sử dụng đất để xác định tiền thuê đất trả hàng năm theo mục đích thực tế đang sử dụng.”

+ Tại khoản 3 Điều 9 quy định:

“3. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì diện tích tính thu tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng.”

+ Tại khoản 4 Điều 14 quy định:

“4. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.”

+ Tại khoản 2 Điều 25 quy định:

“2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.”

- Tại khoản 6 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

“Điều 30. Tính tiền thuê đất

6. Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất hoặc trước khi ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê) mà chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất thì phải nộp tiền thuê đất hằng

năm cho thời gian này. Số tiền thuê đất hằng năm được tính theo mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất và giá đất tính tiền thuê đất của từng năm sử dụng đất đến thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất. Việc tính và thu, nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất trở về sau được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đối với giai đoạn từ tháng 04/2011 đến tháng 04/2016 (là thời gian Công ty Bơm Ebara Việt Nam quản lý, sử dụng đất hoạt động sản xuất tại vị trí cũ đường Nguyễn Trãi), trường hợp Công ty chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì phải thực hiện thu tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8, khoản 3 Điều 9 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 6 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Đối với giai đoạn từ tháng 05/2016 đến tháng 12/2024 (thời gian không sử dụng đất tại vị trí cũ (đường Nguyễn Trãi) khi thực hiện di dời cơ sở sản xuất tại vị trí cũ vào KCN Lai Cách). Đề nghị Cục Thuế tỉnh Hải Dương chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan chức năng khác ở địa phương để xác định trong thời gian từ tháng 05/2016 đến hết tháng 12/2024 Công ty TNHH Bơm Ebara Việt Nam sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai hay không, làm rõ việc Nhà nước thu hồi đất khi di dời cơ sở sản xuất cũ thuộc trường hợp thu hồi nào theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013 và pháp luật có liên quan, xác định cụ thể thời điểm Công ty Bơm Ebara Việt Nam thông báo trả lại đất (vị trí cũ) cho Nhà nước để thực hiện xử lý việc thu hồi đất, việc thực hiện nghĩa vụ tiền thuê đất khi Công ty trả lại đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Cục QLGSCS Thuế;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS. *nc*

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

