



**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: 3419 /CT-CS

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2026

V/v chính sách tiền thuê đất

Kính gửi: Thuế tỉnh Gia Lai.

Cục Thuế nhận được công văn số 709/GLA-CNTK ngày 04/03/2026 của Thuế tỉnh Gia Lai về chính sách tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

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

7. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước có nguyên nhân từ phía người thuê đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

- Tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

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:

10. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất nếu thực hiện chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật và người mua tài sản trên đất tiếp tục được Nhà

nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích khi nhận chuyển nhượng thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

b) Người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại.

Trường hợp sau khi nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng không tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích của đất khi nhận chuyển nhượng và chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị định này.

11. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất khi thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa theo quy định của pháp luật thì tổ chức kinh tế sau khi chuyển đổi hoặc cổ phần hóa tiếp tục được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại nếu tiếp tục sử dụng đất vào mục đích đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước khi chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa.”

- Tại Điều 38 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 38. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất

... 6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất nếu thực hiện chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật và người mua tài sản trên đất tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích khi nhận chuyển nhượng thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

b) Người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại. Trường hợp tiếp tục được giảm tiền thuê đất, người nhận chuyển nhượng không phải làm thủ tục giảm tiền thuê đất.”

Đề nghị Thuế tỉnh Gia Lai căn cứ hồ sơ cụ thể và pháp luật từng thời kỳ để thực hiện theo đúng quy định. Trường hợp có vướng mắc liên quan đến việc

xác định quyền của người sử dụng đất khi góp vốn bằng dự án trên đất do Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thì báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản trao đổi với Bộ Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn theo trách nhiệm và thẩm quyền được giao.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế tỉnh Gia Lai biết./.*n*

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Ban PC (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS. *nh*

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



Phạm Thị Minh Hiền