Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: Tổng cục Thuế
Thời gian ký: 17.01.2025 11:45

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 242 /TCT-CS
V/v điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm cho chu kỳ tiếp theo

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Kiên Giang

Trả lời công văn số 1840/CTKGI-HKDCN ngày 21/11/2024 của Cục Thuế tỉnh Kiên Giang về điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm cho chu kỳ tiếp theo, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

"Điều 26. Đơn giá thuê đất

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó:

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.

Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định tại điểm b, điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai); được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m^2)."

"Điều 30. Tính tiền thuê đất

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm được tính như sau:

Tiền thuê đất một năm = *Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định này* x *Đơn giá thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định này*

- Căn cứ khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 quy định:

"Điều 153. Các khoản thu ngân sách từ đất đai

2. Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm."

"Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương."

- Căn cứ Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

"Điều 32. Ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hằng năm

1. Tiền thuê đất hằng năm (bao gồm cả tiền thuê đất hằng năm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất) được áp dụng ổn định theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai.

2. Việc xác định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này. Trường hợp tiền thuê đất của chu kỳ tiếp theo không tăng so với chu kỳ trước thì không phải điều chỉnh tiền thuê đất; trường hợp tăng so với chu kỳ trước thì tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng (=) tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

Trường hợp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng từ 10% trở lên trong 05 năm liên tiếp thì Bộ Tài chính phối hợp với các Bộ, ngành liên quan để báo cáo Chính phủ quy định điều chỉnh tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm của chu kỳ tiếp theo cho phù hợp."

- Căn cứ khoản 10 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

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

...10. Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất này được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định tiền thuê đất thì thực hiện việc điều chỉnh tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định này."

Căn cứ quy định trên:

- Việc xác định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này. Trường hợp tiền thuê

đất của chu kỳ tiếp theo không tăng so với chu kỳ trước thì không phải điều chỉnh tiền thuê đất *(thực hiện thông báo tiền thuê đất);* trường hợp tăng so với chu kỳ trước thì tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng (=) tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

- Việc xác định chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm của cả nước do Tổng cục Thống kê là cơ quan chuyên môn đảm nhiệm. Trường hợp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng từ 10% trở lên trong 05 năm liên tiếp *(chỉ số CPI tăng từ 10% trở lên trong 05 năm liên tiếp nghĩa là mỗi năm tăng từ 10% trở lên trong 05 năm liên tiếp)* thì Bộ Tài chính phối hợp với các Bộ, ngành liên quan để báo cáo Chính phủ quy định điều chỉnh tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm của chu kỳ tiếp theo cho phù hợp.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Kiên Giang căn cứ khoản 2 Điều 153, khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 32, khoản 10 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và hồ sơ cụ thể của Công ty Diệu Quang để giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Kiên Giang được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLGS CST;
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.
(3 ; 5)

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

Hoàng Thị Hà Giang