



Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: Tổng cục Thuế
Thời gian ký: 18.02.2025 14:21

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 689 /TCT-CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk

Trả lời công văn số 3583/CTĐLA-HKDCN ngày 22/11/2024 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk vướng mắc về xác định số tiền sử dụng đất phải thanh toán trả nợ và việc thực hiện tính tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về xác định số tiền sử dụng đất phải thanh toán nợ:

Pháp luật về đất đai hiện hành chưa quy định rõ về việc xác định số tiền sử dụng đất phải thanh toán nợ đối với trường hợp Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk nêu tại công văn số 3583/CTĐLA-HKDCN ngày 22/11/2024. Vì vậy, Bộ Tài chính đang nghiên cứu kiến nghị nêu trên để xem xét, trình cấp có thẩm quyền hoàn thiện chính sách trong thời gian tới.

2. Về việc thực hiện tính tiền thuê đất đối với các 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:

- Tại Khoản 2 Điều 8, Khoản 3 Điều 9 và Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 8. Mục đích sử dụng đất thuê

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.

Điều 9. Diện tích đất cho thuê

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.

Điều 14. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của dự án thuê trả tiền thuê hàng năm

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 153 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội 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..."

- Tại Khoản 1 Điều 26, Khoản 6 Điều 30, Khoản 1 Điều 32, Khoản 2 Điều 44, Khoản 4 Điều 51 và Khoản 1 Điều 53 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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/m²).

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.

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.

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

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai:

a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong tất cả các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (kể cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất) và các khoản tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này...

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

4. Trường hợp tổ chức trong nước, công ty nông, lâm nghiệp đã sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa có quyết định cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất thực tế và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Trường hợp đã nộp hồ sơ để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục pháp lý về đất (ký hợp đồng thuê đất) nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm làm thủ tục hoặc không đủ điều kiện để được ký hợp đồng thuê đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để hoàn thành thủ tục pháp lý về đất.

Điều 53. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024."

Căn cứ quy định trên:

- Trường hợp tổ chức trong nước, công ty nông, lâm nghiệp đã sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa có quyết định cho thuê đất thì việc nộp tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- 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 kể từ ngày 01/8/2024 phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian này theo quy định tại Khoản 6 Điều 30 và Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Đối với khoảng thời gian sử dụng đất trước ngày 01/8/2024, việc tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp chưa có quyết định, hợp đồng thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật từng thời kỳ trước ngày 01/8/2024.

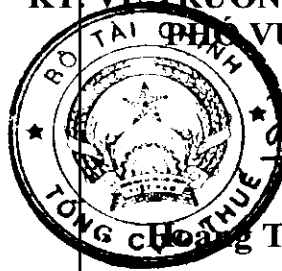
Đề nghị Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk phối hợp với cơ quan chức năng quản lý đất đai tại địa phương để được xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền thuê đất,.. theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ làm căn cứ tính thu tiền thuê đất hằng năm theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý, giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

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



Hoàng Thị Hà Giang