



**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: ~~4112~~ /TCT-CS
V/v chính sách tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 17 tháng 9 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Gia Lai

Trả lời công công văn số 1597/CTGLA-HKDCN ngày 12/08/2024 của Cục Thuế tỉnh Gia Lai về xác định địa bàn ưu đãi đầu tư, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Liên quan đến việc hướng dẫn về chuyển đổi hình thức thuê đất từ trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Bộ Tài chính đã có công văn số 16008/BTC-QLCS ngày 09/11/2016 trả lời Ban Quản lý Khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh; Bộ Tài nguyên và Môi trường có công văn số 1444/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 02/8/2016 trả lời Ban Quản lý Khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh và công văn số 1910/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 26/7/2022 trả lời Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên (bản photocopy các công văn của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường kèm theo).

Về hướng dẫn miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án Nhà máy sản xuất gạch ngói Phú An của Công ty TNHH MTV Thúy An Gia Lai theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật Đất đai năm 2013, Tổng cục Thuế đã có công văn số 1664/TCT-CS ngày 22/3/2024 trả lời Cục Thuế tỉnh Gia Lai (bản photocopy công văn số 1664/TCT-CS của Tổng cục Thuế kèm theo).

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Gia Lai nghiên cứu các công văn hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính và Tổng cục Thuế nêu trên để thực hiện. Trường hợp vướng mắc về việc chuyển đổi hình thức thuê đất từ trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và xử lý chuyển tiếp vấn đề này khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Gia Lai báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai có văn bản trao đổi với Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn trường hợp chuyển hình thức thuê đất này đã phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai hay chưa. Trên cơ sở đó xử lý miễn, giảm tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm

2013 và xử lý chuyển tiếp theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất theo Luật Đất đai năm 2024.

Ngoài ra, việc hướng dẫn về địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Vì vậy, đề nghị Cục Thuế tỉnh Gia Lai trao đổi với Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Gia Lai biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

Nguyễn (3/3)

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



Hoàng Thị Hà Giang

BỘ TÀI CHÍNH

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

Số 1608 /BTC-QLCS
V/v chuyển đổi hình thức thanh
toán tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 09 tháng 11 năm 2016

Kính gửi: Ban Quản lý Khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh

Trả lời Công văn số 1212/KCNC-XTĐT ngày 05/9/2016 của Ban Quản lý khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn chuyển đổi hình thức thanh toán tiền thuê đất; Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2 Điều 23, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"Điều 1. Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

Điều 172. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này."

- Tại điểm k khoản 2 Điều 61, khoản 1 Điều 62 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

"Điều 61. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

2. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

k) Chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất là không quá 30 ngày;

Điều 62. Trách nhiệm quy định hồ sơ, thời gian thực hiện và trình tự, thủ tục hành chính về đất đai

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về mẫu hồ sơ, thành phần hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định này."

- Tại Điều 16 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

"Điều 16. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền

thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì phải nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại. Đơn giá thuê đất trả một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê và xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định này."

Theo nội dung Công văn số 1212/KCNC-XTĐT, khi thực hiện thủ tục thuê đất tại KCN cao thành phố Hồ Chí Minh, một số nhà đầu tư đã lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê nhưng trong quá trình thực hiện dự án do gặp nhiều khó khăn nên các nhà đầu tư này không đảm bảo việc thanh toán tiền thuê đất một lần theo hợp đồng đã ký và phải chịu nộp tiền chậm nộp phát sinh, đồng thời những nhà đầu tư trên đề nghị được chuyển đổi sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm

Từ cơ sở trên, việc lựa chọn hình thức thanh toán tiền thuê đất (thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc thuê đất trả tiền hàng năm) là quyền của nhà đầu tư. Pháp luật đất đai hiện hành có quy định về trình tự, thủ tục hành chính, thời gian chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, tuy nhiên chưa có quy định hướng dẫn đối với trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Đồng thời, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai, trong đó bao gồm thủ tục chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hàng năm.

Vì vậy, đối với vướng mắc tại Công văn số 1212/KCNC-XTĐT nêu trên, Bộ Tài chính đề nghị Ban Quản lý Khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh liên hệ với Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn cụ thể về thời gian, trình tự, thủ tục chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hàng năm. Trên cơ sở hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính sẽ hướng dẫn các nội dung liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo quy định.

Bộ Tài chính trả lời đề Ban Quản lý Khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh được biết. / 10/

Nơi nhận:

Như trên;

Các Vụ: CST, PC;

HTT;

Thư: VT, QLCS.

TL BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ CÔNG SẢN
PHÓ CHỦ TRƯỞNG



La Văn Thịnh

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Số: 449/TCQLĐĐ - CKTPTQĐ
V/v chuyển đổi hình thức thuê đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2016

BQL KHU CNC TP.H.

ĐẾN Số: 2804
Ngày: 22.8.2016
Chuyển

Kính gửi: Ban Quản lý Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh

Phục đáp Công văn số 951/KCNC-VP ngày 11 tháng 7 năm 2016 của Ban Quản lý Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh về việc xin ý kiến hướng dẫn về chuyển đổi hình thức trả tiền thuê đất, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Tại Khoản 2 Điều 172 của Luật Đất đai chỉ quy định tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; không quy định người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Theo quy định nêu trên không có quy định giải quyết đối với những trường hợp đã thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê chuyển đổi sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Đề nghị quý Ban thực hiện việc cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCT Đào Trung Chính (để b/c);
- Sở TN&MT Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu VT, CKTPTQĐ.

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG
CỤC KINH TẾ VÀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Trần Đình Hạnh

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Số: 1910 /TCQLĐĐ-CKTPTQĐ
V/v căn cứ thực hiện trả tiền 1 lần cho
cả thời gian thuê sang trả tiền hàng năm

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 7 năm 2022

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Thái Nguyên

Phúc đáp Công văn số 3303/CTTNG-HKDC ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Quý Cục về việc hướng dẫn xử lý tiền thuê đất trong trường hợp điều chỉnh hình thức thuê từ đang trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê chuyển sang hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Tại Khoản 2 Điều 172 của Luật Đất đai quy định: “*Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*”.

Theo quy định nêu trên và trong Luật Đất đai không quy định người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; nên không có căn cứ để giải quyết và quyết định điều chỉnh trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã hoàn thành thủ tục hành chính về đất đai chuyển đổi sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Trên đây là ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai để Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên biết và làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCT Đào Trung Chính (để báo cáo);
- Sở TNMT tỉnh Thái Nguyên (để biết);
- Lưu: VT, CKTPTQĐ.

**TUQ. TỔNG CỤC TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG
CỤC KINH TẾ VÀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT**



Lê Văn Bình



**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 1664/TCT-CS
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Gia Lai

Trả lời công văn số 260/CTGLA-HKDCN ngày 05/02/2024 của Cục Thuế tỉnh Gia Lai về vướng mắc miễn tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hiện hành (Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn thực hiện) không có quy định về miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

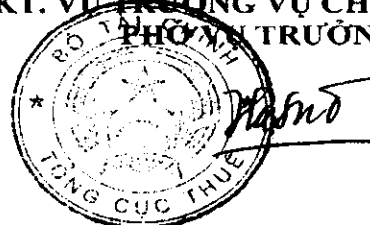
Trường hợp Công ty TNHH MTV Thúy An Gia Lai được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Gia Lai báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai có văn bản trao đổi với Bộ Tài nguyên và Môi trường đề được hướng dẫn trường hợp chuyển hình thức thuê đất này đã phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai hiện hành hay chưa. Trên cơ sở đó xử lý miễn, giảm tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Gia Lai biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT 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 (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