

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 2680/TCT-CS
V/v giải đáp chính
sách tiền thuê đất.

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 6 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời Công văn số 31592/CTHN-QLĐ ngày 10/05/2023 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về xác định tiền thuê đất phải nộp. 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 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Tại Điều 14 quy định:

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

1. Đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trả tiền hàng năm của mỗi dự án được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ giao đất sang thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Hết thời gian ổn định, Cục trưởng Cục thuế, Chi cục trưởng Chi cục thuế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước áp dụng cho thời gian tiếp theo theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định này”.

+ Tại khoản 3 Điều 18 quy định:

“3. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp”.

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Tại khoản 3 Điều 7 quy định:

“3. Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, gửi thông báo cho người thuê đất thực hiện.

Năm nộp tiền thuê đất tính theo năm dương lịch, từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 hàng năm. Trường hợp năm đầu tiên thuê đất, năm kết thúc thuê đất không đủ 12 tháng thì tiền thuê năm đầu và năm kết thúc tính theo số tháng thuê. Trường hợp thời gian thuê đất của tháng thuê đầu tiên hoặc tháng thuê kết thúc không đủ số ngày của một (01) tháng thì:

a) Nếu số ngày thuê đất từ 15 ngày trở lên đến đủ tháng (≥ 15 ngày) thì tính tròn 01 tháng.

b) Nếu số ngày thuê đất dưới 15 ngày (< 15 ngày) thì không tính tiền thuê đất”.

+ Tại khoản 2 Điều 15 quy định:

“ Điều 15. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

...2. Căn cứ vào Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian được miễn, giảm theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, cụ thể:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền miễn, giảm được xác định như sau:

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp năm đầu tiên thuê đất, năm kết thúc thuê đất không đủ 12 tháng thì tiền thuê năm đầu và năm kết thúc tính theo số tháng thuê. Trường hợp thời gian thuê đất của tháng thuê đầu tiên hoặc tháng thuê kết thúc không đủ số ngày của một (01) tháng thì việc tính tiền thuê đất được xác định như sau: (i) nếu số ngày thuê đất từ 15 ngày trở lên đến đủ tháng (≥ 15 ngày) thì tính tròn 01 tháng; (ii) nếu số ngày thuê đất dưới 15 ngày (< 15 ngày) thì không tính tiền thuê đất. Như vậy, quy định này hướng dẫn rõ đối với trường hợp cho thuê đất từ 15 ngày trở lên và dưới 15 ngày. Việc tính tròn tiền thuê đất 01 tháng (tháng đầu tiên trong năm đầu tiên) không ảnh hưởng đến thời điểm ổn định đơn giá thuê đất. Trên cơ sở xác định số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, cơ quan thuế sẽ căn cứ số tiền thuê đất phải nộp để ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất theo xây dựng cơ bản

và ưu đãi đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 2 Điều 15 Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ cụ thể để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

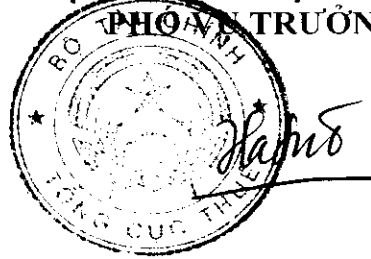
Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ CST, Vụ PC-BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

6 *mm*

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



Hoàng Thị Hà Giang