

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 2745/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 26 tháng 6 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hải Dương.

Trả lời công văn số 3280/CTHDU-HKDCN ngày 10/04/2024 của Cục Thuế tỉnh Hải Dương về thu tiền thuê đất đối với dự án khai thác khoáng sản. 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 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

+ Tại khoản 2 Điều 8 quy định:

“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”.

+ Tại khoản 3 Điều 9 quy định:

“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”.

+ Tại khoản 4 Điều 14 quy định:

“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 25 quy định:

“2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp”.

- Tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

3. Sửa đổi khoản 5, khoản 6 và bổ sung khoản 6a, khoản 7a, khoản 8a vào Điều 12 như sau:

...8a. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh tự nguyện trả lại đất do không còn nhu cầu sử dụng nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định thu hồi đất thì không phải nộp tiền thuê đất từ thời điểm có văn bản đề nghị trả lại đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tổ chức, cá nhân phải nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất (bao gồm tiền chậm nộp nếu có) tính đến thời điểm có văn bản đề nghị tự nguyện trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp tổ chức kinh tế (người sử dụng đất) được UBND tỉnh Hải Dương cho thuê đất nhưng đã hết thời hạn sử dụng đất, người nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì thực hiện thu tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 và khoản 3 Điều 9 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định khoản 4 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất do không còn nhu cầu sử dụng nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định thu hồi đất thì không phải nộp tiền thuê đất từ thời điểm có văn bản đề nghị trả lại đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tổ chức, cá nhân phải nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất (bao gồm tiền chậm nộp nếu có) tính đến thời điểm có văn bản đề nghị tự nguyện trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai theo quy định khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

Theo hồ sơ gửi kèm: vấn đề vướng mắc của Cục Thuế tỉnh Hải Dương là các doanh nghiệp khai thác khoáng sản đã hết thời hạn thuê đất, không sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản nhưng chưa có văn bản trả lại đất, chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường xác định rõ việc trả lại đất và có tiếp tục sử dụng vào mục đích phải thu tiền thuê đất hay không?

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Hải Dương chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan chức năng khác ở địa phương căn cứ quy định của pháp luật (nêu trên) và hồ sơ cụ thể để báo cáo UBND tỉnh Hải Dương xem xét, chỉ đạo giải quyết đúng quy định.

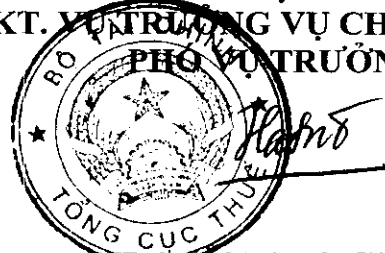
Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Hải Dương được biết./.

Nơi nhận:

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

(3/6)

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



Hoàng Thị Hà Giang