

Số: 144 /CT-CS
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XIII

Trả lời công văn số 472/CTLĐO-QLHKD ngày 10/02/2025 của Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng (nay là Chi cục Thuế khu vực XIII) đề nghị hướng dẫn về xác định chu kỳ đơn giá đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1 Điều 26, Khoản 1 Điều 30, Khoản 11 Điều 51, Khoản 1 Điều 53 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

“Điều 26. Đơn giá thuê đất

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

Đơn giá thuê đất hàng 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

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng 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 hàng 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
--------------------------	---	--	---	--

...



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

11. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê hằng năm mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định thì thực hiện việc điều chỉnh theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê 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 thuê đất trả tiền thuê hằng năm mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày 01/8/2024 (ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì kể từ ngày 01/8/2024 tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định thì thực hiện việc điều chỉnh theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày 01/8/2024 thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.

Đề nghị Chi cục Thuế khu vực XIII căn cứ quy định trên và hồ sơ cụ thể để tính thu tiền thuê đất đối với Công ty TNHH SX TM DV XNK Quốc Chính theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế trả lời Chi cục Thuế khu vực XIII biết./ *nghe*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Cục trưởng Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Ban Pháp chế;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS.

3 - nghe

TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ
PHÓ CỤC TRƯỞNG BAN



nghe
Nguyễn Văn Hùng