

Số: **1573** /CT-CS
V/v tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày **04** tháng **6** năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XIX.

Trả lời công văn số 1031/CCTKV.XIX-CNTK ngày 14/05/2025 của Chi cục Thuế khu vực XIX về tiền sử dụng đất, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện như sau:

...c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.”

- Tại khoản 2 Điều 50 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:

“2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.”

- Tại khoản 4 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên quy định:

“4. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đất

trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất, trong đó có đất ở (nhưng không tách thành phần riêng trong dự án sau khi chuyển mục đích) hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất thì tính tiền đất trước khi chuyển mục đích được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định này...”

- Tại Điều 7, Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên quy định:

“Điều 7. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án áp dụng đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài

2. Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

...

đ) Trường hợp dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất thì việc xử lý đối với tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này được thực hiện như sau:

Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất của dự án.

Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức Nhà nước cho thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức Nhà nước cho thuê đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo nguyên tắc phân bổ vào các phần diện tích đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Trường hợp tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì tính tiền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.”

“Điều 34. Tính tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 121 Luật Đất đai thì tiền thuê đất được tính như sau:

...d) Việc xử lý tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất được thực hiện như sau:

...d2) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án tương ứng với từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, diện tích cho thuê đất. Đối với khoản tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất dự án được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất được trừ theo nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất có thu tiền sử dụng đất và phần diện tích đất có thu tiền thuê đất.”

Theo nội dung công văn số 1031/CCTKV.XIX-CNTK ngày 14/05/2025 của Chi cục Thuế khu vực XIX, Dự án đầu tư xây dựng nhà ở của Công ty TNHH An Phú Cần Thơ được UBND thành phố Cần Thơ quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Sau ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, UBND thành phố Cần Thơ ban hành quyết định phê duyệt giá để tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp việc giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án đã đúng quy định của pháp luật thì việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Đề nghị Chi cục Thuế khu vực XIX phối hợp với các cơ quan có liên quan của địa phương căn cứ quy định của pháp luật trích dẫn nêu trên và hồ sơ cụ thể để xem xét, xử lý theo đúng chế độ quy định và trách nhiệm được giao.

Cục Thuế trả lời để Chi cục Thuế khu vực XIX được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Các đ/v: PC, QLCS (BTC);
- Ban PC (CT);
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, CS.

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



Phạm Thị Minh Hiền