

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 245 /TCT- CS
V/v vương mắc về đất đai.

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương.

Trả lời công văn số 4145/CTBDU-HKDCN ngày 31/10/2024 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương vương mắc về đất đai, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

“Điều 26. Đơn giá thuê đất

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

Đơn giá thuê đất hằng 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).”

Tại khoản 1 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên quy định:

“Điều 30. Tính tiền thuê đất

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm được tính như sau:

$$\text{Tiền thuê đất một năm} = \text{Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định này} \times \text{Đơn giá thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định này}$$

Tại khoản 11 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên quy định:

“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.”

Tại tiết a khoản 2 tiết a khoản 3 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên quy định:

“Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất

...

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai:

a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong tất cả các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (kể cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất) và các khoản tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này.

...

3. Cơ quan thuế:

a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.”

Căn cứ các quy định trên, về nguyên tắc:

1. 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 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.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất; giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (kể cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất). Cơ quan thuế căn cứ Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (trong đó bao gồm khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất), số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm theo quy định.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Dương căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ của người sử dụng đất để thực hiện theo đúng quy định.

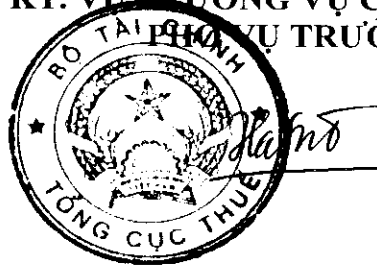
Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bình Dương biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Vụ PC - TCT;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).

(3/5)

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



Hoàng Thị Hà Giang