

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: **2562**/CT- CS
V/v xác định nghĩa vụ tài
chính về đất đai.

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2025

Kính gửi: Thuế tỉnh Ninh Bình.

Trả lời công văn số 1554/CCTKV04-CNTK-HNA ngày 07/05/2025 của Chi cục Thuế khu vực IV (nay là Thuế tỉnh Ninh Bình) về xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 3, khoản 2, điểm c khoản 6 Điều 26, Điều 26 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước có Quyết định cho thuê đất; Căn cứ tính tiền thuê đất gồm: Diện tích đất cho thuê, mục đích sử dụng đất, thời hạn cho thuê đất, hình thức cho thuê đất, đơn giá thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm/một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, sau đó thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện; Quá thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Thông báo của cơ quan thuế mà người thuê đất, thuê mặt nước không nộp đủ tiền thuê đất, thuê mặt nước thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

Theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 6 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì người thuê đất, thuê mặt nước có trách nhiệm thực hiện kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng phương thức, thời hạn ghi trong Hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước.

Tại điểm b khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP quy định thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước một lần cho cả thời gian thuê.

Tại Điều 22 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định trình tự xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước; tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất, trong đó quy định rõ trách nhiệm của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (Điều 9), trách nhiệm của các cơ quan có liên quan (UBND cấp tỉnh, cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan thuế, cơ quan tài chính, kho bạc nhà nước (Điều 10, Điều 12, Điều 20), cụ thể: Trong thời gian không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định phê duyệt giá đất của UBND cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển Quyết định giao đất, cho thuê đất,



chuyển mục đích sử dụng đất, Quyết định phê duyệt giá đất và các giấy tờ có liên quan quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 3 Thông tư này cho Văn phòng Đăng ký đất đai; Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm lập Phiếu chuyển thông tin, thực hiện phân loại hồ sơ để luân chuyển (đối với hồ sơ không có khoản được trừ thì luân chuyển cho cơ quan thuế, đối với hồ sơ có khoản được trừ thì chuyển đồng thời cho cơ quan thuế và cơ quan tài chính); Cơ quan thuế có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đến, thông tin về các khoản người sử dụng đất được trừ (nếu có), xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định.

Tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định xử lý 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 hằng 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.

Tại khoản 3 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định xử lý đối với trường hợp phương án giá đất đã trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (ngày 01/8/2024) thì UBND cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình mà không áp dụng quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ các quy định trên, đề nghị Thuế tỉnh Ninh Bình phối hợp với các Sở, ngành có liên quan của tỉnh thực hiện rà soát quy định của pháp luật về đất đai từng thời kỳ và hồ sơ pháp lý cụ thể, xác định trách nhiệm của người sử dụng đất trong quá trình xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất của dự án, quá trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (liên quan đến việc UBND tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số 1955/QĐ-UBND ngày 24/10/2022) để xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

Cục Thuế trả lời đề Thuế tỉnh Ninh Bình biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ PC, Cục QLCS (BTC);
- Ban PC;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS (2b)

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



Nguyễn Văn Hùng