

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

Số: **3391** /CT-CS
V/v thuế sử dụng đất phi nông
nghiệp

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Kính gửi:

- Thuế tỉnh Hưng Yên;
- Thuế tỉnh Thái Nguyên.

Cục Thuế nhận được công văn số 2839/CTHYE-TTHT ngày 09/07/2024 của Cục Thuế tỉnh Hưng Yên (nay là Thuế tỉnh Hưng Yên), công văn số 568/CTBCA-NVDTPC ngày 01/4/2024 của Cục Thuế tỉnh Bắc Kạn (nay là Thuế tỉnh Thái Nguyên) về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 10, khoản 2 Điều 118, điểm b khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ điểm g khoản 6 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 3 Điều 2, điểm d khoản 1 Điều 3 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/07/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;

Căn cứ khoản 3 Điều 10 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.

Liên quan đến việc sử dụng đất xây dựng hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có ý kiến tại công văn số 98/QLĐĐ-QHGD ngày 27/03/2025 (*bản chụp công văn gửi kèm*).

Căn cứ quy định nêu trên và ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại công văn số 98/QLĐĐ-QHGD ngày 27/03/2025 thì về nguyên tắc, đơn vị sử dụng đất phi nông nghiệp để xây dựng hệ thống đường dây tải điện, các trạm điện sử dụng vào mục đích công cộng thì thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Trường hợp đơn vị sử dụng đất phi nông nghiệp để xây dựng công trình công cộng sử dụng vào mục đích kinh doanh thì thuộc đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Trường hợp thuộc đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thời điểm tính thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tính từ thời điểm người nộp thuế

thực tế sử dụng đất. Trường hợp sử dụng đất trước ngày Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được tính từ ngày Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 ngày 17/5/2010 có hiệu lực thi hành (ngày 01/01/2012).

Đề nghị Thuế tỉnh Hưng Yên, Thuế tỉnh Thái Nguyên căn cứ quy định nêu trên, hồ sơ thực tế của doanh nghiệp, rà soát các quyết định giao đất, cho thuê đất để xác định mục đích sử dụng đất, trên cơ sở đó hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Cục Thuế trả lời đề Thuế tỉnh Hưng Yên, Thuế tỉnh Thái Nguyên được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ (để báo cáo);
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục CST, Cục QLCS, Vụ Pháp chế (BTC);
- Ban Pháp chế (CT);
- Thuế các tỉnh, thành phố;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS.

44

**TL. CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ**



Nguyễn Thị Thanh Hằng

Số: 98 /QLĐĐ-QHGD

Hà Nội, ngày²⁷ tháng³ năm 2025

V/v: Sử dụng đất xây dựng hệ thống đường
dây truyền tải điện và trạm biến áp

Kính gửi: Cục Thuế, Bộ Tài chính

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo Bộ Tài nguyên và Môi trường giao Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất (nay là Cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường) trả lời nội dung Công văn số 5913/TCT-CS ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Tổng cục Thuế về việc chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (có Công văn số 2839/CTHYE-TTHT ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Cục thuế tỉnh Hưng Yên gửi Tổng cục Thuế), theo chức năng, nhiệm vụ được giao, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Nội dung Công văn số 2839/CTHYE-TTHT ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Cục thuế tỉnh Hưng Yên gửi Tổng cục Thuế có nêu *“Liên quan đến hệ thống đường dây truyền tải điện, tại Công văn số 574/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 10 tháng 02 năm 2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường (cơ quan quản lý nhà nước về đất đai chủ trì Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ) có ý kiến như sau: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 56, khoản 2 Điều 155 Luật Đất đai 2013 thì hệ thống tải điện như cột điện, đường dây tải điện, trạm biến áp và các hệ thống phụ trợ ngành điện của hệ thống lưới điện quốc gia mà Tập đoàn điện lực Việt Nam đang sử dụng thuộc nhóm đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, thuộc đối tượng Nhà nước thu tiền thuê đất.”*

2. Về nội dung kiến nghị nêu trên, Luật Đất đai năm 2024 và văn bản hướng dẫn thi hành Luật có quy định như sau:

2.1. Về việc phân loại đất

- Tại khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 quy định về phân loại đất như sau:

“Điều 9. Phân loại đất

3. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng;”



- Tại điểm g khoản 6 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp như sau:

“Điều 5. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp

6. Đất sử dụng vào mục đích công cộng, bao gồm:

g) Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng là đất xây dựng nhà máy điện và công trình phụ trợ của nhà máy điện; công trình đập, kè, đường dẫn nước phục vụ cho nhà máy thủy điện; hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống chiếu sáng công cộng; giàn khai thác, công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học; kho chứa dầu thô, kho chứa, trạm bơm xăng, dầu, khí, hệ thống đường ống dẫn, hành lang bảo vệ an toàn công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu, khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học và các công trình, hạng mục công trình khác phục vụ cho công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng theo quy định của pháp luật;”

2.2. Về việc xác định loại đất

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2024, việc xác định loại đất dựa trên một trong các căn cứ sau đây: “c) *Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này.*”

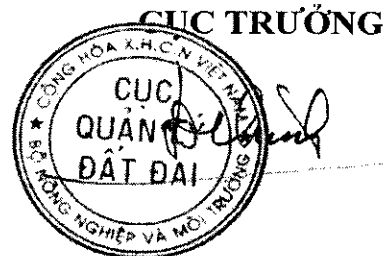
2.3. Về việc giao đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích công cộng

Theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.

Theo quy định tại điểm b khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm trong trường hợp sử dụng đất vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ trưởng Lê Minh Ngân (đề b/c);
- Lưu: VT, VP, PQHGD_{NVH}.



Đào Trung Chính