

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 3506 /TCT-CS  
V/v: chính sách tiền thuê đất

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 9 năm 2022

Kính gửi: Cục Thuế TP Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 532/CTTPHCM-QLĐ ngày 19/01/2022 của Cục Thuế TP HCM đề nghị hướng dẫn thời hạn nộp tiền thuê đất đối với trường hợp thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước bổ sung do điều chỉnh số tiền thuê đất phải nộp sau thời hạn nộp tiền theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (đã được sửa đổi bởi khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước);

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 3, Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 18 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;

- Căn cứ khoản 4 Điều 3, khoản 1 Điều 4 Nghị định số 52/2021/NĐ-CP ngày 19/4/2021 của Chính phủ về gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2021;

**1. Về việc áp dụng hệ số điều chỉnh và đơn giá thuê đất đối với trường hợp Ủy ban nhân dân chậm ban hành hệ số điều chỉnh:**

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (đã được sửa đổi bởi khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP), hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm. Theo khoản 3 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, đơn giá thuê đất được điều chỉnh trong trường hợp dự án đã hết thời gian ổn định tiền thuê đất theo quy định hoặc thay đổi mục đích sử dụng đất thuê.

Trường hợp tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất hoặc điều chỉnh đơn giá thuê đất mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành hệ số điều chỉnh thì áp

dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm trước đó để xác định số tiền thuê đất phải nộp và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm về việc thất thu ngân sách do chậm ban hành hệ số điều chỉnh (nếu có).

Đề nghị Cục Thuế TP Hồ Chí Minh nghiên cứu các quy định nêu trên, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xử lý các trường hợp đến thời điểm xác định đơn giá hoặc điều chỉnh đơn giá thuê đất mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành hệ số điều chỉnh theo đúng quy định.

## **2. Về việc thời hạn nộp tiền thuê đất đối với các trường hợp điều chỉnh:**

Điểm a khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP đã có quy định cụ thể về thời hạn nộp tiền thuê đất hàng năm đối với các trường hợp điều chỉnh. Theo đó:

- Trường hợp người nộp thuế nộp hồ sơ khai điều chỉnh thì thời hạn nộp chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế.

- Trường hợp cơ quan thuế thông báo nộp theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các trường hợp khác điều chỉnh các yếu tố liên quan đến việc xác định lại số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp thì thời hạn nộp là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo đối với 50% tiền thuê đất phải nộp và là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo đối với 50% tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp còn lại.

Đối với việc tính tiền chậm nộp (nhất là với thời điểm quá khứ) hệ thống Công nghệ thông tin đã tính theo quy định. Trường hợp thuộc diện không phải tính thì đề nghị Cục Thuế TP Hồ Chí Minh chủ động điều chỉnh bằng các chức năng đã được triển khai trên ứng dụng.

## **3. Về kiến nghị không tính tiền chậm nộp kỳ 1/2021 tiền thuê đất nộp năm 2021 để hỗ trợ các đối tượng chịu ảnh hưởng Covid-19:**

Ngày 19/4/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 52/2021/NĐ-CP về gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2021 để hỗ trợ các doanh nghiệp, cá nhân vượt qua khó khăn do đại dịch Covid-19. Tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 52/2021/NĐ-CP quy định gia hạn 6 tháng (kể từ ngày 31/5/2021) đối với số tiền thuê đất phải nộp kỳ đầu năm 2021 của doanh nghiệp, tổ chức, hộ kinh doanh, cá nhân thuộc đối tượng được gia hạn. Trình tự, thủ tục gia hạn đã được quy định cụ thể tại Điều 4 Nghị định số 52/2021/NĐ-CP, theo đó, không tính tiền

chậm nộp đối với số tiền thuê đất được gia hạn trong khoảng thời gian được gia hạn nộp.

Các trường hợp không thuộc đối tượng gia hạn nộp thuế theo Nghị định số 52/2021/NĐ-CP hoặc thuộc đối tượng được gia hạn nộp thuế nhưng không thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định thì thời hạn nộp thuế thực hiện theo các quy định hiện hành về tiền thuê đất và pháp luật về quản lý thuế. Đề nghị Cục Thuế TP Hồ Chí Minh nghiên cứu các quy định nêu trên và hồ sơ cụ thể để xác định thời hạn nộp tiền kỳ đầu năm 2021 và số tiền chậm nộp (nếu có) theo đúng quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế TP Hồ Chí Minh được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ CST, Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Vụ PC, Vụ KK&KTT, Cục CNTT (TCT);
- Lưu: VT, CS.



KT TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Vũ Xuân Bách