

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: 3650 /CT-CS
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 08 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Thuế tỉnh Lâm Đồng.

Cục Thuế nhận được văn bản số 09/CV-TN25 ngày 12/6/2025 của Công ty Cổ phần Thiên Nhân về việc khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Miễn tiền thuê đất

Giai đoạn pháp luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành thì việc miễn, giảm tiền thuê đất, thẩm quyền, hồ sơ, trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Thông tư số 120/2005/TT-BTC, Thông tư số 141/2007/TT-BTC và các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 (Thông tư số 60/2007/TT-BTC, Thông tư số 28/2011/TT-BTC,...).

Ngày 14/12/2012, Chi cục Thuế thành phố Đà Lạt có Thông báo số 85/TB-CCT thông báo nộp tiền thuê đất năm 2012 của Công ty Thiên Nhân, trong đó có xác định số tiền thuê đất được miễn giảm.

Đề nghị Thuế tỉnh Lâm Đồng rà soát các hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất của Công ty và căn cứ quy định của pháp luật tại thời điểm doanh nghiệp nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ để xem xét, xử lý kiến nghị của Công ty theo đúng quy định của pháp luật.

2. Khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất

- Tại khoản 3 Điều 7 Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước có quy định:

“Điều 7. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

3. Người được Nhà nước cho thuê đất mà ứng trước tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất thì được trừ vào tiền thuê đất phải nộp; trường hợp đến hết thời hạn thuê đất mà chưa trừ hết tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất thì được trừ vào thời hạn được gia hạn thuê đất tiếp theo.”

- Tại mục IV phần B Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP quy định:

“2- Khoản 3 về “Người được Nhà nước cho thuê đất mà ứng trước tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất thì được trừ vào tiền thuê đất phải nộp; trường hợp đến hết thời hạn thuê đất mà chưa trừ hết tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất thì được trừ vào thời hạn được gia hạn thuê đất tiếp theo.

Trường hợp hết thời hạn thuê đất, Nhà nước thu hồi đất thì tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất chưa trừ hết vào tiền thuê đất, được bồi thường theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.”; tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất (gọi chung là tiền bồi thường đất) được trừ vào tiền thuê đất phải nộp chỉ tính cho diện tích đất phải nộp tiền thuê đất và được hướng dẫn cụ thể như sau:

...b) Trường hợp thu tiền thuê đất hàng năm thì xác định thời gian không phải nộp tiền thuê đất (tính bằng năm, viết tắt là n) do được trừ tiền bồi thường đất vào tiền thuê đất phải nộp như sau:

$$n = \frac{\text{Tiền bồi thường đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp}}{\text{Tiền thuê đất phải nộp một năm}}$$

- n là số năm được trừ tiền bồi thường đất vào tiền thuê đất phải nộp (không phải nộp tiền thuê đất).

...

Số năm được trừ tiền bồi thường đất vào tiền thuê đất phải nộp được xác định tại thời điểm trừ tiền bồi thường đất vào tiền thuê đất và được ghi rõ trong giấy tờ của hồ sơ thuê đất.

- Tại Mục II Thông tư số 141/2007/TT-BTC (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27/12/2007) quy định thay thế Mục IV phần B Thông tư số 120/2005/TT-BTC như sau:

“IV- Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 7 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ; một số nội dung được hướng dẫn như sau:

...

3- Việc trừ tiền đã bồi thường đất, hỗ trợ về đất vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP), chỉ tính cho diện tích đất phải nộp tiền thuê đất và được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.2- Căn cứ số tiền bồi thường đất, hỗ trợ về đất được trừ đã được xác định theo quy định tại tiết 3.1 điểm này, việc trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ về đất vào tiền thuê đất phải nộp được thực hiện như sau:

...

b) Trường hợp nộp tiền thuê đất hàng năm, căn cứ số tiền bồi thường đất, hỗ trợ về đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp và số tiền thuê đất phải nộp hàng năm, cơ quan thuế tính trừ dần vào Thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm nhưng không quá số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP. Người thuê đất phải nộp tiếp sau khi đã trừ bù (nếu vẫn còn trong thời hạn thuê đất).

Các trường hợp đã xác định “số năm (n) được trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ về đất vào tiền thuê đất phải nộp (không phải nộp tiền thuê đất)” theo hướng dẫn tại tiết b điểm 2 Mục IV Phần B Thông tư số 120/2005/TT-BTC thì nay phải thực hiện việc “tính trừ dần” theo hướng dẫn tại Thông tư này”.

- Tại Điều 3, khoản 1 Điều 7 và khoản 2 Điều 8 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC quy định:

“Điều 3. Bổ sung Mục IVa vào sau Mục III Phần B (hướng dẫn thực hiện khoản 5 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

Mục IVa. Khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.

...

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền đã ứng trước (nếu có) về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất theo giá thuê đất tại thời điểm xác định tiền thuê đất phải nộp kỳ đầu và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.”

“Điều 7. Xử lý tồn tại

1. Đối với dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đang thực hiện khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ thì tiếp tục thực hiện phương thức khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (phân bổ chi phí được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo từng năm)”.

“Điều 8. Tổ chức thực hiện

...2. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2011.

Các trường hợp phát sinh kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này.

Bãi bỏ điểm 3 Mục II, Mục III Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính”.

- Tại khoản 11 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về tiền thuê mặt đất, mặt nước (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2014) quy định:

“11. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 nhưng chưa khấu trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp hàng năm theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì tiếp tục

được khấu trừ số tiền còn lại đã được cơ quan có thẩm quyền xác định và được quy đổi ra số năm, tháng tương ứng phải nộp tiền thuê đất và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm”.

- Tại Khoản 5 Điều 17 Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước có quy định:

“Điều 17. Xử lý một số nội dung chuyển tiếp

5. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 nhưng đang trừ dần số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm hoặc đang trong thời gian ưu đãi miễn tiền thuê đất thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2015 theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.”

Tại khoản 3 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau:

“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.

b) Tổ chức thực hiện, hướng dẫn, giải đáp vướng mắc, giải quyết khiếu nại về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này, pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan.”

Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng có công văn số 7326/UBND-TC ngày 26/12/2012, trong đó xác định số tiền ứng trước về chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp; giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Cục Thuế hướng dẫn lập các thủ tục khấu trừ và quy đổi số tiền được khấu trừ vào tiền thuê đất ra số năm tương ứng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính.

Căn cứ các quy định và văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu trên, đề nghị Thuế tỉnh Lâm Đồng thực hiện rà soát hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất của Công ty cổ phần Thiên Nhân, trên cơ sở đó xác định có thuộc trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, khoản 5 Điều 17 Thông tư số 77/2014/TT-BTC hay không để thực hiện theo

đúng quy định của pháp luật từng thời kỳ. Đồng thời, làm rõ trách nhiệm trong việc thực hiện công văn số 7326/UBND-TC ngày 25/12/2012 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

Cục Thuế thông báo đề Thuế tỉnh Lâm Đồng thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục Thuế (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Ban PC (Cục Thuế);
- Công ty CP Thiên Nhân;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, CS (2b).

[Signature]

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



Nguyễn Văn Hùng