



**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 4644 /TCT-CS
V/v vướng mắc chính sách
tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 16142/CTBRV-HKDCN ngày 12/08/2024 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về điều chỉnh đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của Công ty Cổ phần Cảng Sao Mai. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2 Điều 153, khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 quy định:

“Điều 153. Các khoản thu ngân sách từ đất đai

2. Tiền thuê đất hàng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hàng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.

Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.”

- Tại khoản 2 Điều 32, khoản 10 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

“Điều 32. Ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hàng năm

2. Việc xác định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này. Trường hợp tiền thuê đất của chu kỳ tiếp theo không tăng so với chu kỳ trước thì không phải điều chỉnh tiền thuê đất; trường hợp tăng so với chu kỳ trước thì tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng (=) tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hàng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

Trường hợp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng từ 10% trở lên trong 05 năm liên tiếp thì Bộ Tài chính phối hợp với các Bộ, ngành liên quan để báo cáo Chính phủ quy định điều chỉnh tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hàng năm của chu kỳ tiếp theo cho phù hợp.

Điều 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất

10. Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất này được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định tiền thuê đất thì thực hiện việc điều chỉnh tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.”

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu căn cứ các quy định trên để thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan. Trường hợp còn vướng mắc về cách xác định chỉ số giá tiêu dùng (CPI) thì đề nghị Cục Thuế báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh liên hệ Bộ Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

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

(3/6)

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ TƯỚNG



Hoàng Thị Hà Giang