

Số: 52 /TCT- CS
V/v xử lý tiền đất trước khi
chuyển mục đích.

Hà Nội, ngày 03 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương.

Trả lời công văn số công văn số 4090/CTBDU-HKDCN ngày 25/10/2024 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương về việc xác định tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất vào tiền sử dụng đất của dự án, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 4 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

“4. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất, trong đó có đất ở (nhưng không tách thành phần riêng trong dự án sau khi chuyển mục đích) hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất thì tính tiền đất trước khi chuyển mục đích được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định này. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Người sử dụng đất phải nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với khoảng thời gian từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”

Tại tiết đ khoản 2 khoản 3 khoản 4 Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên quy định:

“đ) Trường hợp dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất thì việc xử lý đối với tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này được thực hiện như sau:

...

Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức Nhà nước cho thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức Nhà nước cho thuê đất thì toàn bộ tiền đất

trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo nguyên tắc phân bổ vào các phần diện tích đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này là giá đất quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này, được tính tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Trường hợp tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì tính tiền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.”

Tại điểm d2 tiết d khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên quy định:

“3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 121 Luật Đất đai thì tiền thuê đất được tính như sau:

...

d) Việc xử lý tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất được thực hiện như sau:

...

d2) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án tương ứng với từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, diện tích cho thuê đất. Đối với khoản tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất dự án được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất được trừ theo nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất có thu tiền sử dụng đất và phần diện tích đất có thu tiền thuê đất.”

Căn cứ các quy định trên, về nguyên tắc:

1. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo Luật Đất đai, Nghị

định quy định chi tiết Luật Đất đai, Nghị định về giá đất và thuộc chức năng nhiệm vụ của cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Trường hợp việc giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án đã đúng quy định của pháp luật và nếu người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 1/8/2024) nhưng đến sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất, trong đó có đất ở (nhưng không tách thành phần riêng trong dự án sau khi chuyển mục đích) hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất (Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, Nhà nước cho thuê đất) thì việc xử lý đối với tiền đất trước khi chuyển mục đích và giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại tiết đ khoản 2 khoản 3 Điều 7, tiết đ khoản 3 Điều 34 và khoản 4 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Dương căn cứ các quy định pháp luật nêu trên và phối hợp với cơ quan có liên quan rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thực hiện xử lý tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất của người nộp thuế theo đúng quy định.

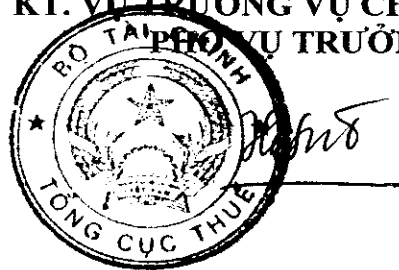
Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bình Dương biết./. *l*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Vụ PC - TCT;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).^{3/5}

(3/5)

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



Hoàng Thị Hà Giang