Ký bởi: CỤC THUẾ
Địa chỉ: Cục Thuế
Thời gian ký: 29.04.2025 10:33

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: 945 /CT-CS
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XX.

Cục Thuế nhận được công văn số 43/CTKGI-HKDCN ngày 15/01/2025 của Cục Thuế tỉnh Kiên Giang (nay là Chi cục Thuế khu vực XX) về tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm b khoản 2 Điều 21 Luật Quản lý thuế năm 2019 quy định:

"Điều 21. Nhiệm vụ, quyền hạn của Kiểm toán nhà nước

2. Đối với kiến nghị của Kiểm toán nhà nước liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ thuế của người nộp thuế được quy định như sau:

b) Trường hợp Kiểm toán nhà nước không trực tiếp kiểm toán đối với người nộp thuế mà thực hiện kiểm toán tại cơ quan quản lý thuế có nội dung kiến nghị nêu trong báo cáo kiểm toán liên quan đến nghĩa vụ thuế của người nộp thuế thì Kiểm toán nhà nước gửi bản trích sao có kiến nghị liên quan đến nghĩa vụ thuế cho người nộp thuế để thực hiện. Cơ quan quản lý thuế có trách nhiệm tổ chức thực hiện kiến nghị của Kiểm toán nhà nước. Trường hợp người nộp thuế không đồng ý với nghĩa vụ thuế phải nộp thì người nộp thuế có văn bản đề nghị cơ quan quản lý thuế, Kiểm toán nhà nước xem xét lại nghĩa vụ thuế phải nộp. Căn cứ đề nghị của người nộp thuế, Kiểm toán nhà nước chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý thuế thực hiện việc xác định chính xác nghĩa vụ thuế của người nộp thuế và chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật."

- Tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

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

2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện như sau:

...c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất,

điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định;"

- Tại khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

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

9. Trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê thì việc tính tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024".

Căn cứ quy định nêu trên, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP áp dụng đối với trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất.

Theo báo cáo của Cục Thuế tỉnh Kiên Giang tại Công văn số 43/CTKGIHKDCN ngày 15/01/2025 và hồ sơ kèm theo thì: (i) Công ty cổ phần Dược Kiên Giang được UBND tỉnh Kiên Giang cho thuê đất theo Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 04/02/2020; tiếp đó, UBND tỉnh Kiên Giang đã ban hành Quyết định số 2285/QĐ-UBND ngày 29/9/2020 v/v xác định giá đất cụ thể tính tiền thuê đất đối với Công ty CP Dược Kiên Giang; (ii) Công ty CP Dược Kiên Giang đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo thông báo của

Cục thuế tỉnh Kiên Giang; (iii) Công ty CP Dược Kiên Giang đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Số CT 20766 ngày 27/11/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang).

Tại điểm 2 mục III Biên bản số 120/BB-UBND ngày 23/11/2024 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc thực hiện khắc phục kiến nghị của Tổng kiểm toán Nhà nước tại KCN Thạnh Lộc có nêu: *"Giao Sở Tài nguyên và Môi trường sớm xác định giá đất cụ thể đối với phần diện tích 49,64 ha Khu công nghiệp Thạnh Lộc (không bao gồm phần diện tích 8,35 ha đất đã cho 03 doanh nghiệp thuê đất) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và phần diện tích đất hạ tầng 34,68 ha. Sau khi xác định giá đất cụ thể được Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định thông qua và trình UBND tỉnh phê duyệt thì giá đất này làm cơ sở tính tiền thuê đất mới (để ký hợp đồng thuê đất mới) đối với 03 doanh nghiệp cam kết tiếp tục thực hiện dự án (giá này không miễn, giảm tiền thuê đất). Đồng thời giá đất cũng làm cơ sở để đấu giá, lựa chọn nhà đầu tư cấp 1, trường hợp giá trúng đấu giá cao hơn giá cho thuê đất đối với 03 doanh nghiệp này, thì các doanh nghiệp phải nộp thêm phần giá trị chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá cho 03 doanh nghiệp thuê vào ngân sách nhà nước theo quy định."*

Đề nghị Chi cục Thuế khu vực XX căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ cụ thể của Công ty cổ phần Dược Kiên Giang để thông báo thực hiện theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước.

Cục Thuế trả lời để Chi cục Thuế khu vực XX được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS- BTC;
- Website (CT);
- Lưu: VT, CS.

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

Nguyễn Vân Hùng