

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: ~~3987~~ /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 10 tháng 9 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hưng Yên.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 2233/CTHYE-HKDCN ngày 31/05/2024 của Cục Thuế tỉnh Hưng Yên vướng mắc về việc thu tiền thuê đất phải nộp khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất của Công ty Cổ phần Vinhomes. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 108, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai số 45/2013/QH15 ngày 29/11/2013;

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 30, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ khoản 1 Điều 3, Điều 16 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ khoản 6 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính Phủ);

Căn cứ khoản 5 Điều 5, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Điều 33, khoản 12 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.

1. Pháp luật về đất đai năm 2013 (Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện) có quy định việc chuyển hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Không có quy định về chuyển hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Chính sách thu tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013 quy định thu tiền thuê đất trong các trường hợp, trong đó có trường hợp: Được Nhà nước cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có); Không có quy định về việc xác định thu tiền thuê đất đối với trường hợp chuyển hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024. Theo đó:

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 30 quy định việc tổ chức kinh tế đang được nhà nước cho thuê đất được lựa chọn chuyển hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền hàng năm và việc xác định nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế trong các trường hợp này. Tại điểm c khoản 2 Điều 257 cũng quy định đối với trường hợp đã có quyết định cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, 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.

Ngày 30/7/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024). Theo đó:

Tại Điều 33 quy định việc tính tiền thuê đất trong trường hợp thay đổi hình thức thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai số 31/2024/QH15. Tại khoản 12 Điều 51 quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thuộc trường hợp phải tính lại tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 nêu trên.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Hưng Yên phối hợp với các cơ quan chức năng của tỉnh, rà soát việc giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất đối với Dự án đầu tư Khu đô thị sinh thái Dream City của Công ty Cổ phần Vinhomes. Trên cơ sở đó, giải quyết nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp có vướng mắc thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Hưng Yên báo cáo UBND tỉnh Hưng Yên có văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường (cơ quan chủ trì soạn thảo pháp luật về đất đai năm 2013, 2024) để được hướng dẫn.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Hưng Yên biết và thực hiện./.

Nơi nhận: *n*

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

(3;6)

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VÀ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ T. TRƯỞNG



Hàng Thị Hà Giang