

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: *1159*/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 05 tháng 4 năm 2023*

Kính gửi: Cục Thuế TP Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được Tờ trình số 53/TTr-CTTPHCM ngày 15/09/2022 của Cục Thuế TP Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn về diện tích thu tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 16 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Căn cứ khoản 2, điểm a khoản 4, điểm a khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (đã được sửa đổi bởi khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ);

- Căn cứ điểm a, điểm b khoản 2 Điều 2, điểm b khoản 2 Điều 10 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên bộ Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

- Căn cứ điểm e khoản 6 Điều 2 Nghị định số 68/2022/NĐ-CP ngày 22/9/2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm khi chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì phải nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại. Đơn giá thuê đất trả một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho thời gian thuê và xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Theo đó, việc áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư hay phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất căn cứ vào giá trị của diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 2, khoản 2 Điều 10 Thông tư Liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT của Liên bộ Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ (Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường) có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính, cơ quan thuế thống nhất lựa chọn phương pháp xác định giá đất, trên cơ sở đối tượng và giá trị của diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất.

Vì vậy, đề nghị Cục Thuế TP Hồ Chí Minh đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh căn cứ hồ sơ cụ thể của ông Phạm Văn Mười để lựa chọn phương pháp xác định giá đất theo đúng quy định pháp luật; trường hợp vướng mắc thì xin ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn cụ thể theo quy định tại điểm e khoản 6 Điều 2 Nghị định số 68/2022/NĐ-CP của Chính phủ.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế TP Hồ Chí Minh được biết. / *im*

**Nơi nhận:**

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

*6*

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



**Hoàng Thị Hà Giang**