

Số: 4640/TCT-CS
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Gia Lai

Trả lời công văn số 1605/CTGLA-HKDCN ngày 13/08/2024 của Cục Thuế tỉnh Gia Lai về giá đất để tính tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm b, h Khoản 1 Điều 159, Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội quy định:

“Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

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 1 Điều 26, Điều 30, Khoản 10 Điều 51 và Khoản 1 Điều 53 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 26. Đơn giá thuê đất

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó:

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.

Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định tại điểm b, điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai); được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m²).

Điều 30. Tính tiền thuê đất

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất} \\ \text{một năm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích} \\ \text{tính tiền thuê đất} \\ \text{theo quy định} \\ \text{tại Điều 24 Nghị} \\ \text{định này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê đất} \\ \text{hằng năm theo quy định} \\ \text{tại khoản 1 Điều 26, khoản} \\ \text{1, điểm a khoản 2 Điều 27,} \\ \text{khoản 1, khoản 2 Điều 28} \\ \text{Nghị định này} \end{array}$$

...

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.

Điều 53. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.”

Căn cứ quy định trên, đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành (ngày 01/8/2024), khi hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất (kể từ ngày 01/8/2024) thì thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo, theo đó tại Khoản 1 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã có quy định cụ

thể về tính tiền thuê đất và xác định đơn giá thuê đất hàng năm đối với từng trường hợp cụ thể, trong đó đơn giá thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá bằng (=) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất (giá đất trong Bảng giá đất) theo quy định tại Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định của Luật đất đai năm 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương theo quy định tại Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Gia Lai căn cứ quy định trên và hồ sơ cụ thể để xác định đơn giá thuê đất và tính thu tiền thuê đất theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Trường hợp chưa đủ thông tin xác định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất và giá đất để tính thu tiền thuê đất (giá đất trong Bảng giá đất) thì Cục Thuế có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Gia Lai biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý, giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

(3;6)

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



Hoàng Thị Hà Giang