

Số: 5413 /TCT- CS
V/v tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 22 tháng 11 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương.

Trả lời công văn số 3230/CTBDU-HKDCN ngày 20/8/2024 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương về tiền đất được trừ khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án đầu tư, 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 a khoản 2 khoản 4 Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên quy định:

“2. Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà người sử dụng đất là tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm (hàng năm) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (= 0).

Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai năm 1993 hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm bằng cách quy đổi ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm chuyển mục đích thì số năm tháng đã trả (hoàn thành) tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng hết này được quy đổi ra số tiền theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xác định tiền đất trước khi chuyển mục đích được trừ vào tiền sử dụng đất của dự án.

...

4. Trường hợp tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài thoả 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.”

Pháp luật đất đai năm 2013, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 9/9/2016 và Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ) và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có quy định cụ thể về việc thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất.

Tại khoản 4 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định xử lý cụ thể đối với trường hợp người sử dụng đất được 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.

Tại tiết a khoản 2 khoản 4 Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về nguyên tắc trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai năm 1993 hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm bằng cách quy đổi ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm chuyển mục đích thì số năm tháng đã trả (hoàn thành) tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng hết này được quy đổi ra số tiền theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xác định tiền đất trước khi chuyển mục đích được trừ vào tiền sử dụng đất của dự án.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Dương căn cứ hồ sơ cụ thể trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty TNHH BĐS Hoàng Hà My và quy định của

pháp luật về thu tiền sử dụng đất nêu trên để xác định tiền đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng chế độ quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bình Dương biết./

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)

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



Hoàng Thị Hà Giang