

Số: 1106 /CT-CS
V/v tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 09 tháng 5 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực VI.

Cục Thuế nhận được công văn số 7571/CTBGI-HKDCN ngày 31/10/2024 của Cục Thuế tỉnh Bắc Giang (nay là Chi cục Thuế khu vực VI) về thực hiện Luật Đất đai năm 2024. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Khoản tiền nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Hiện nay, Bộ Tài chính đang xây dựng Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó có nội dung về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Đối với chu kỳ ổn định tiền thuê đất

Căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 30, Điều 32 và khoản 10 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP;

- Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và việc xác định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 01/8/2024) và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định trước ngày Luật đất đai 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 số 103/2024/NĐ-CP 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 số 103/2024/NĐ-CP.

3. Về thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ



Về xác định thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế (nay là Cục Thuế) đã có công văn số 299/TCT-CS ngày 17/01/2025 hướng dẫn Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Luật Đất đai năm 2024 không sửa đổi, bổ sung quy định tại Luật phí và lệ phí năm 2015. Do đó, giá tính lệ phí trước bạ đối với chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo các quy định tại Luật Phí và lệ phí năm 2015, Nghị định số 10/2022/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 301/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Đề nghị Chi cục Thuế khu vực VI căn cứ quy định của pháp luật và hồ sơ cụ thể để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế trả lời đề Chi cục Thuế khu vực VI được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục: QLGS CST, QLCS (BTC);
- Ban: PC, Nghiệp vụ thuế (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS.

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



Nguyễn Văn Hùng