BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ** -------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** ***Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*** ----------
Số: 464/TCT-CS *V/v tiền thuê đất*	*Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2024*

***Kính gửi*:** Cục Thuế tỉnh Kon Tum

Trả lời công văn số 1585/CTKTU-NVDTPC ngày 20/11/2023 của Cục Thuế tỉnh Kon Tum về vướng mắc khi thực hiện chính sách tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"Điều 3. Sửa đổi, bổ sung 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

8. Sửa đổi, bổ sung Khoản 11 và bổ sung Khoản 13, Khoản 14, Khoản 15, Khoản 16, Khoản 17 Điều 31 như sau:

"11. Trường hợp nhà đầu tư ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật đất đai năm 2003 đang còn trong thời hạn thuê đất nhưng chưa được khấu trừ hoặc chưa khấu trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp hàng năm theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì tiếp tục được khấu trừ số tiền còn lại đã được cơ quan có thẩm quyền xác định và được quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2015 và được xác định thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà thuộc đối tượng được xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 8 Điều 15 Nghị định này thì đơn giá thuê đất để thực hiện quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất là đơn giá được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016..."

- Tại Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"Điều 8. Bổ sung Khoản 7, Khoản 8, Khoản 9, Khoản 10, Khoản 11, Khoản 12, Khoản 13, Khoản 14, Khoản 15 vào Điều 17

2. Bổ sung Khoản 8 như sau:

"8. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 mà số tiền bồi

thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ theo quy định và chưa tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh thì tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2015 theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm).”

- Tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

4. Sửa đổi khoản 2, bổ sung khoản 3a vào Điều 13 như sau:

“2. Đối với trường hợp thuộc đối tượng thuê đất không thông qua hình thức đấu giá và người được Nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án...”

Căn cứ quy định trên, trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 mà số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ theo quy định và chưa tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh thì tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm ngày 01/01/2015 (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm) theo quy định tại Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ và Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hiện hành không có quy định về trừ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 mà số tiền nhận chuyển nhượng này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng chưa được trừ theo quy định và chưa tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Kon Tum biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- 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.

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

Hoàng Thị Hà Giang

VBPL-TS24CORP
www.TS24.com.vn