

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 7643/CT-QLNT
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Kính gửi:

- Thuế tỉnh Lâm Đồng;
- Công ty Cổ phần Long Việt.

(Địa chỉ: 315 Trường Chinh, thành phố Đà Nẵng)

Cục Thuế nhận được công văn số 11449/LDO-CNTK ngày 27/8/2026 của Thuế tỉnh Lâm Đồng và công văn số 683/CV-LOVICO ngày 23/9/2026 của Công ty Cổ phần Long Việt về tiền thuê đất. Về vấn đề này, 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...”

- 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 8 Điều 51 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 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất

8. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và đã 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, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 đang còn trong thời hạn thuê đất nhưng chưa được khấu trừ vào số tiền thuê đất phải nộp hoặc chưa trừ hết vào thời gian hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm) và chưa được tính vào chi phí (vốn) đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì tiếp tục được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo pháp luật về thu tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phù hợp với từng thời kỳ.”

- Tại Điều 4 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 4. Đơn giá thuê đất

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

Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1%, riêng đối với:

- Đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối đa không quá 3%.

- Đất thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật, căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 0,5%.

Mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Giá đất để tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này...”

Căn cứ các quy định trên, về nguyên tắc 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 và chưa được tính vào chi phí (vốn) đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì việc khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp được thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, khoản 2 Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Thuế tỉnh Lâm Đồng căn cứ quy định của pháp luật tiền thuê đất từng thời kỳ về xử lý chuyển tiếp trong trường hợp nhà đầu tư ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật đất đai năm 2003, phối hợp với cơ quan nông nghiệp và môi trường, cơ quan tài chính và các cơ quan khác có liên quan rà soát hồ sơ thực tế để xử lý đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp cần thiết thì Thuế tỉnh Lâm Đồng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng chỉ đạo việc tính, thu tiền thuê đất của Công ty Cổ phần Long Việt theo quy định của pháp luật.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế tỉnh Lâm Đồng và Công ty Cổ phần Long Việt biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục QLCS, Vụ CST, Vụ PC (BTC);
- Ban Pháp chế (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, QLNT.

**TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ,
PHÁT TRIỂN NGUỒN THU
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phạm Thị Minh Hiền