

Số: 488 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2025

V/v xác định nghĩa vụ tài chính  
theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 50247/CTHN-QLĐ ngày 11/09/2024 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**1. Trường hợp mục đích sử dụng đất thực tế chưa phù hợp với mục đích ghi tại Quyết định hoặc Hợp đồng thuê đất**

Tại khoản 2 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định căn cứ tính thu tiền thuê đất gồm: (1) Diện tích đất cho thuê; (2) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất; (3) Đơn giá thuê đất; (4) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; (5) Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước. Vì vậy, tại Điều 23 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định các căn cứ tính tiền thuê đất bảo đảm theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, trường hợp trong thực tế theo phản ánh của Cục Thuế thành phố Hà Nội có trường hợp người sử dụng đất sử dụng đất không đúng với mục đích ghi tại Quyết định, Hợp đồng thuê đất; việc này có vi phạm pháp luật về đất đai hay không đề nghị Cục Thuế phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường đề rà soát và báo cáo UBND TP Hà Nội xem xét, xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

**2. Thu tiền thuê đất đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất**

Theo quy định tại khoản 6 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất hoặc trước khi ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê) mà chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian này. Số tiền thuê đất hằng năm được tính theo mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất và giá đất tính tiền thuê đất của từng năm sử dụng đất đến thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất. Việc tính và thu, nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất trở về sau được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

**3. Xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp trước đây áp dụng nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất**

Theo quy định tại khoản 10 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì 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.

#### **4. Về xác định tiền thuê đất trong trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đang sử dụng nhà, đất tại công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp**

- Căn cứ vào Điều 11, Điều 13 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác;

Căn cứ vào các quy định trên, Nghị định số 108/2024/NĐ-CP đã quy định diện tích nhà cho thuê và việc phân bổ diện tích sử dụng chung để tính tiền thuê cho từng đối tượng thuê, quy định về Bảng giá cho thuê nhà và việc xác định mức tiền thuê đất trong cơ cấu đơn giá cho thuê nhà. Vì vậy, đối với trường hợp sử dụng nhà, đất tại công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện nộp tiền thuê theo Bảng giá cho thuê nhà (trong đó bao gồm cả tiền thuê đất) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP.

#### **5. Thu tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công**

- Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 47 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

- Căn cứ khoản 39 Điều 1 Nghị định số 114/2024/NĐ-CP ngày 15/09/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ;

Căn cứ các quy định trên, trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập không lựa chọn hình thức thuê đất và nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì khi sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên

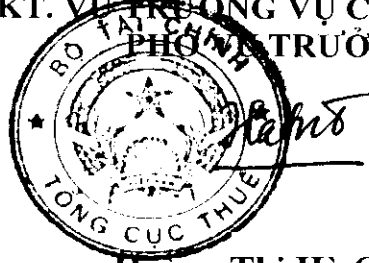
kết đơn vị không phải nộp tiền thuê đất mà có nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước một khoản tối thiểu bằng 2% doanh thu thu được từ hoạt động kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 5 Điều 43 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Nghị định số 114/2024/NĐ-CP ngày 15/9/2024) của Chính phủ.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (đề b/c);
- Cục QLGS CST;
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

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



**Hoàng Thị Hà Giang**