

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: 2626/CT-CS
V/v chính sách
tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2025

Kính gửi: Thuế thành phố Hà Nội

Cục Thuế nhận được công văn số 17382/CCTKV01-QLĐ ngày 27/5/2025 của Chi cục Thuế khu vực I (nay là Thuế thành phố Hà Nội) về việc hưởng ưu đãi theo chính sách khuyến khích phát triển xã hội hóa. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm c khoản 1 Điều 34 và khoản 11 Điều 260 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định:

“ Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

Điều 260. Quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành

11. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.”

- Tại khoản 6 Điều 38; điểm a, b khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 44; điểm a khoản 7 Điều 48; điểm a khoản 5 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 38. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất nếu thực hiện

chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật và người mua tài sản trên đất tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích khi nhận chuyển nhượng thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

b) Người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại. Trường hợp tiếp tục được giảm tiền thuê đất, người nhận chuyển nhượng không phải làm thủ tục giảm tiền thuê đất.

Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai:

a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong tất cả các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (kể cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất) và các khoản tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này.

b) Hằng năm, thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất và thông báo cho các cơ quan có liên quan để thực hiện kiểm tra, thanh tra, kiểm toán theo chức năng nhiệm vụ được giao.

3. Cơ quan thuế:

a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

Điều 48. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

7. Có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định:

a) Chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do

Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định này.

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

5. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà người đang sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành:

a) Trường hợp người sử dụng đất đang được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Hết thời gian miễn, giảm thì thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này...”

Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định về miễn, giảm tiền thuê đất, trách nhiệm của các cơ quan (trong đó có cơ quan thuế) trong việc xác định tiền thuê đất và thông báo cho người sử dụng đất.

Đề nghị Thuế thành phố Hà Nội căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ cụ thể của từng dự án để xem xét, xử lý theo đúng trách nhiệm được giao, trong đó việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất của tổ chức kinh tế được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan khác.

Cục Thuế trả lời đề Thuế thành phố Hà Nội biết và thực hiện ./.

Nơi nhận:

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

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



Nguyễn Văn Hùng