

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: *3422*/CT-CS
V/v nghĩa vụ tài chính khi gia
hạn thời gian sử dụng đất.

Hà Nội, ngày *26* tháng *8* năm 2025

Kính gửi: Thuế tỉnh Bắc Ninh.

Cục Thuế nhận được Công văn số 945/CCTKV05-CNTK-BNI ngày 21/4/2025 của Chi cục Thuế khu vực V (nay là Thuế tỉnh Bắc Ninh) về nghĩa vụ tài chính khi gia hạn thời gian sử dụng đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 3 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

" 3. Trường hợp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có văn bản xác định hành vi vi phạm của chủ đầu tư đối với việc không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì xử lý như sau:

a) Trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định tại khoản 8 và khoản 9 Điều 81 của Luật này;"

- Tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

" 8. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại."

- Tại khoản 44 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

" 44. Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các trường hợp sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật".

- Tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

"Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất

1. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định này".

- Tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

"Điều 4. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất

1. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp được giao, được chuyển mục đích sử dụng đất, được điều chỉnh quy hoạch chi tiết, được chuyển hình thức sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chuyển hình thức sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

- Tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

" 1. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

$$\text{Khoản tiền bổ sung} = \frac{\text{Diện tích đất được gia hạn sử dụng đất}}{\text{Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất}} \times 2\% \times \frac{\text{Thời gian gia hạn (tháng)}}{12}$$

-Tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

"Điều 23. Căn cứ tính tiền thuê đất

1. Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định này."

- Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

"Điều 24. Diện tích tính tiền sử dụng đất

1. Diện tích tính tiền thuê đất là diện tích đất có thu tiền thuê đất ghi trên quyết định cho thuê đất, quyết định điều chỉnh quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định gia hạn sử dụng đất, quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quyết định cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định (sau đây gọi chung là quyết định về việc cho thuê đất). Trường hợp diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện tích ghi trên quyết định về việc cho thuê đất thì diện tích đất tính tiền thuê được xác định theo diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất."

- Tại khoản 4 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

"4. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

Khoản tiền bổ sung	=	Diện tích đất được gia hạn sử dụng đất	x	Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất	x	Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định	x	Thời gian gia hạn (tháng)
								12

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn (diện tích tính là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

Cục Thuế trả lời để Thuế tỉnh Bắc Ninh biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Cục trưởng (để báo cáo);
- Cục QLCS; Vụ PC (BTC);
- Ban: PC; NVT (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS (2b).

(3 ; 6)

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



Nguyễn Văn Hùng