

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: 5665 /CT-CS
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 01 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Thuế tỉnh Lào Cai.

Cục Thuế nhận được công văn số 545/CCTKV.VIII-CNTK ngày 02/6/2025 của Chi cục thuế Khu vực VIII (nay là Thuế tỉnh Lào Cai) về tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“2. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ.”

- Tại khoản 2 Điều 33 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:

“2. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất được tính như sau:

a) Trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất thì người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian thuê đất còn lại.

b) Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hằng năm. Đối với thời gian đã sử dụng đất thì xử lý như sau:

b1) Trường hợp chưa nộp tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất:

$$\text{Tiền thuê đất phải nộp} = \frac{\text{Số tiền thuê đất trả một lần của cả thời gian thuê đất}}{\text{Thời hạn thuê đất}} \times \text{Thời gian đã sử dụng đất}$$

Đồng thời, người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền thuê đất tính trên số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính từ thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất đến thời

điểm cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hằng năm.

b2) Trường hợp đã nộp một phần tiền thuê đất mà số tiền đã nộp nhỏ hơn số tiền phải nộp theo quy định tại tiết b1 điểm này (không bao gồm tiền chậm nộp) thì người sử dụng đất phải nộp số tiền còn thiếu và số tiền chậm nộp tiền thuê đất tính trên số còn thiếu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp số tiền đã nộp lớn hơn số tiền phải nộp theo quy định tại tiết b1 điểm này (không bao gồm tiền chậm nộp) thì số chênh lệch tăng được trừ vào tiền thuê đất hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng đã hoàn thành nghĩa vụ tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá thuê đất hằng năm được xác định theo giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hằng năm.”

Trường hợp chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Đề nghị Thuế tỉnh Lào Cai phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát hồ sơ thuê đất, thông báo nộp tiền thuê đất và tình hình thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất của người sử dụng đất. Trường hợp xác định thông báo không phù hợp với quy định thì thực hiện điều chỉnh, thu hồi thông báo.

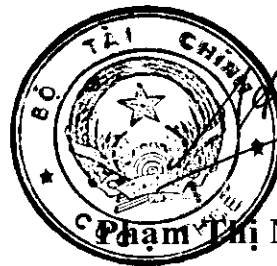
Cục Thuế trả lời đề Thuế tỉnh Lào Cai được biết./.

Nơi nhận:

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

(316)

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



Phạm Thị Minh Hiền