

ĐIỂM NỔI BẬT VỀ CHÍNH SÁCH GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT NĂM 2024

LƯU TUỆ ĐĂNG



Ngày 11/4/2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định 87/2025/NĐ-CP quy định về giảm tiền thuê đất năm 2024 (**Nghị định 87**). Nghị định 87 được xây dựng với mục tiêu hỗ trợ doanh nghiệp và người dân ứng phó với khó khăn, thách thức trong thời gian tới trước những bất ổn, rủi ro của nền kinh tế, đồng thời hỗ trợ các địa phương bị ảnh hưởng bởi bão Yagi (năm 2024). Nghị định này có một số nội dung nổi bật mà người sử dụng đất cần lưu ý như sau:

Thứ nhất, Nghị định 87 áp dụng đối với những người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất trực tiếp theo Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang có hiệu lực trong năm 2024 dưới hình thức trả tiền thuê đất hằng năm. Ngoài ra, người sử dụng đất chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về đất đai trong năm 2024 nhưng đã hoàn tất thủ tục này tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất theo quy

định tại Nghị định 87 này (có Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức thuê đất trả tiền hằng năm) thì vẫn thuộc đối tượng được xem xét giảm tiền thuê đất năm 2024 theo Nghị định 87.

Thứ hai, Nghị định 87 cho phép người sử dụng đất được giảm **30% tiền thuê đất phải nộp của năm 2024**. Nếu người sử dụng đất đang được (i) giảm tiền thuê đất theo quy định và/hoặc (ii) khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất thì mức giảm tiền thuê đất quy định tại Nghị định 87 được tính trên số tiền thuê đất phải nộp (nếu có) sau khi đã được giảm và/hoặc khấu trừ. Tuy nhiên, cần lưu ý mức giảm 30% trên sẽ không áp dụng đối với số tiền thuê đất còn nợ của các năm trước năm 2024 và tiền chậm nộp (nếu có).

Thứ ba, Nghị định 87 quy định trình tự thủ tục để người

sử dụng đất để nghị giảm tiền thuê đất năm 2024 như sau:

- Người sử dụng đất nộp Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2024 theo mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 87. Trong đó, người sử dụng đất cần kê khai đầy đủ các thông tin của mình gồm: tên, mã số thuế, địa chỉ, số điện thoại của người nộp thuế; thông tin về thửa đất để nghị giảm tiền thuê đất, bao gồm: địa chỉ thửa đất thuê, số và ngày tháng của Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Người sử dụng đất nộp Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2024 nêu trên cho cơ quan thuế kể từ ngày 11/4/2024 đến ngày 31/7/2025. Cần lưu ý rằng nếu nộp Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất sau ngày 31/7/2025 thì sẽ không được áp dụng giảm tiền thuê đất theo Nghị định 87.
- Về phương thức gửi, người sử dụng đất có thể gửi Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất trực tiếp, qua dịch vụ bưu chính, phương thức điện tử hoặc gửi qua hình thức khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Căn cứ Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất do người sử dụng đất nộp và Thông báo nộp tiền thuê đất năm 2024 của người sử dụng đất (nếu có); cơ quan có thẩm quyền (i) xác định số tiền thuê đất được giảm và (ii) ban hành Quyết định giảm tiền thuê đất trong khoảng thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày cơ quan này nhận được Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất.

Thứ tư, người sử dụng đất cần lưu ý một số trường hợp sau:

- Nếu người sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định giảm tiền thuê đất theo Nghị định 87 nhưng sau đó bị phát hiện không thuộc trường hợp được giảm tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này thì sẽ phải hoàn trả (i) số tiền thuê đất đã được giảm và (ii) tiền chậm nộp tính trên số tiền được giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.
- Nếu người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất của năm 2024 mà đó có phát sinh thừa tiền thuê đất thì được trừ số tiền đã nộp thừa vào tiền thuê đất của kỳ sau hoặc năm tiếp theo; nếu không còn kỳ phải nộp tiền thuê đất tiếp theo thì (i) thực hiện bù trừ hoặc (ii) hoàn trả số tiền nộp thừa theo quy định của pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan.

Nghị định 87 đã quy định phạm vi đối tượng được áp dụng giảm tiền thuê đất năm 2024 tương đối rộng, đồng thời đơn giản hóa thành phần hồ sơ và cho phép nộp hồ sơ theo nhiều phương thức nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho những người sử dụng đất để nghị giảm tiền thuê đất, qua đó góp phần hỗ trợ doanh nghiệp và người dân thúc đẩy hoạt động sản xuất, kinh doanh. Doanh nghiệp, các tổ chức và cá nhân sử dụng đất cần lưu ý nghiên cứu kỹ các quy định của Nghị định 87 để thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2024 đúng và đầy đủ. Trong trường hợp Quý Khách hàng và độc giả muốn tìm hiểu rõ hơn về các quy định và tư vấn về các nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước, Văn phòng luật sư NHQuang&Cộng sự sẵn sàng giải đáp, hỗ trợ và cung cấp tư vấn pháp lý liên quan.