



Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: Tổng cục Thuế
Thời gian ký: 18.02.2025 14:21

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: ~~687~~/TCT- CS
V/v nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Hà Nội, ngày ~~18~~ tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương.

Trả lời công văn số 4833/CTBDU-HKDCN ngày 27/12/2024 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương về nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Luật Đất đai năm 2024, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại tiết c khoản 2 Điều 257 Luật đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 1/8/2024) quy định:

“2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện như sau:

...

c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.”

Tại khoản 2 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

“2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.”

Tại khoản 16 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“16. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo

Luật số 61/2020/QH14 đang thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai đối với dự án hoặc phần dự án nhận chuyển nhượng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được kế thừa quyền và nghĩa vụ về đất đai của bên chuyển nhượng dự án.”

Căn cứ các quy định trên, về nguyên tắc trường hợp UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận cho Công ty TNHH Becamex Tokyu (doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) chuyển nhượng một phần dự án cho Công ty TNHH H9BC Investment (doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) theo pháp luật kinh doanh bất động sản năm 2014 theo Quyết định số 4015/QĐ-UBND ngày 28/12/2020, Công ty TNHH H9BC Investment đã được UBND tỉnh Bình Dương giao đất để thực hiện dự án Chung cư H9 – Khu đô thị mới tại Hòa Phú, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (theo Quyết định số 2386/QĐ-UBND ngày 20/10/2021 thu hồi đất của Công ty TNHH Becamex Tokyu và giao đất cho Công ty TNHH H9BC Investment) nhưng đến ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (ngày 1/8/2024) chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai đối với phần dự án nhận chuyển nhượng thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được thực hiện theo quy định tại tiết c khoản 2 Điều 257 Luật đất đai năm 2024.

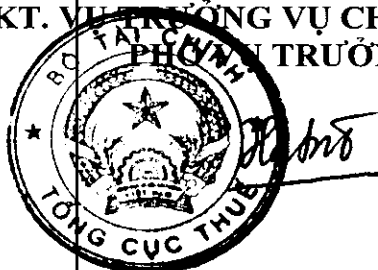
Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Dương căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ của người nộp thuế để thực hiện theo đúng quy định. Trường hợp còn vướng mắc về quy định tại khoản 16 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024, đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Dương báo cáo UBND tỉnh Bình Dương có văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bình Dương biết./.✱

Nơi nhận: ✱

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS (BTC);
- Vụ PC - TCT;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).

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



Hoàng Thị Hà Giang