

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ



Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: Tổng cục Thuế
Thời gian ký: 28.02.2025 21:12
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 937 /TCT-CS
V/v xác định nghĩa vụ tài chính
theo Luật đất đai 2024

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hà Giang.

Trả lời công văn số 1149/CTHGI-NVDTPC ngày 28/10/2024 của Cục Thuế tỉnh Hà Giang về việc báo cáo tổ chức triển khai Luật Đất đai năm 2024, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Các nội dung liên quan đến miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số

(i) Quy định hạn mức đất ở được miễn, giảm tiền sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 16 Luật Đất đai năm 2024; Điều 17, Điều 18, Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chỉ được miễn hoặc giảm một lần đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở trong trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang đất ở hoặc được công nhận vào mục đích đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

(ii) Quy định về địa phương nơi có đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất

Căn cứ khoản 8 Điều 17, khoản 1 Điều 18, khoản 1 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định đối với việc xác định địa bàn được miễn, giảm tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thì địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này là thôn, xã, huyện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.

(iii) Quy định về hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất

Căn cứ quy định tại khoản 8 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, việc xác định người nghèo được thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số được thực hiện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Không kết hợp đối tượng người nghèo với hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số để xác định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất.

2. Về việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất khi tính tiền sử dụng đất

Tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất. Trong đó, tại điểm d khoản 5 Điều 158 quy định phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: “*d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;*”

Tại Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp áp dụng bảng giá đất và giá đất cụ thể để xác định thu nghĩa vụ tài chính từ đất đai.

Theo đó, đề nghị Cục Thuế tỉnh Hà Giang nghiên cứu và thực hiện theo quy định của pháp luật.

3. Các nội dung liên quan đến giải quyết hồ sơ tính tiền sử dụng đất

(i) Về chính sách áp dụng để tính tiền sử dụng đất

Tại Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể về giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành; trong đó tại khoản 2 quy định 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.

(ii) Về thời điểm xác định giá đất tính tiền sử dụng đất

Theo quy định tại khoản 5 Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP là giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định. Tại khoản 2, khoản 3 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai và cơ quan thuế trong việc giải quyết hồ sơ đất đai. Đồng thời, tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ đã quy định về thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Theo đó, đề nghị Cục Thuế tỉnh Hà Giang nghiên cứu và thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Thấm quyền giải quyết hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công

Theo quy định tại khoản 3 Điều 18, khoản 3 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì miễn, giảm tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với người có công với cách mạng mà thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công.

Tại Điều 103, Điều 104, Điều 105, Điều 106 Nghị định số 131/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 của Chính phủ đã quy định cụ thể về đối tượng được hưởng, nguyên tắc, chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất và tại Điều 107 Nghị định số

131/2021/NĐ-CP quy định hồ sơ, thủ tục, quy trình giải quyết miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công được thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất và pháp luật về quản lý thuế.

Tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 thì đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Tại khoản 1 Điều 60 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính đã quy định cụ thể về hồ sơ giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng; trong đó có quyết định hoặc văn bản theo quy định của pháp luật về giảm tiền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền, phân cấp.

5. Các nội dung liên quan đến công tác tiếp nhận hồ sơ từ cơ quan quản lý về đất đai

Tại Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất trong xác định và thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời tại khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định UBND cấp tỉnh có trách nhiệm: Căn cứ trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại các Nghị định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, về giá đất và quy định về trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này để xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai phù hợp với thực tế của địa phương.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Hà Giang báo cáo UBND tỉnh Hà Giang chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương phối hợp thực hiện.

6. Đối tượng được miễn tiền sử dụng đất

Tại Điều 157 Luật Đất đai năm 2024; Điều 17, Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định rõ việc miễn tiền sử dụng đất cho đối tượng là người nghèo. Việc xác định người nghèo được thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Tại khoản 2, khoản 3 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định cụ thể trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai và cơ quan thuế.

7. Xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ quy định tại Điều 119, Điều 120, Điều 121 Luật Đất đai năm 2024 thì các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a, b, g khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024 thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất và việc

xác định nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp chuyển mục đích này đã được quy định cụ thể tại Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

8. Thủ tục miễn tiền thuê đất

Tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể các trường hợp được miễn tiền thuê đất.

Tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất, cụ thể: “3. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”

Tại Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của cơ quan tài chính, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai và cơ quan thuế.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Hà Giang nghiên cứu, thực hiện theo quy định.

9. Xử lý chuyển tiếp về việc miễn tiền thuê đất

Căn cứ khoản 4 Điều 38, khoản 5 Điều 51 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định:

“Điều 38. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất

4. Trường hợp người sử dụng đất đang được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, người thuê đất mới làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất thì áp dụng quy định về giảm tiền thuê đất và các quy định khác theo quy định tại 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.”

Căn cứ các quy định trên, thời gian ưu đãi còn lại là thời gian kể từ ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 01/08/2024) đến hết thời gian được hưởng ưu đãi quy định tại quyết định miễn, giảm của cấp có thẩm quyền theo quy định trước đó.

10. Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần

Tại Điểm a, Khoản 2, Điều 26; Khoản 2 Điều 30; Điểm a, Khoản 1, Điều 33; khoản 2 Điều 42 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định xác định đơn giá; trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất đối với trường hợp chuyển từ thuê đất hàng năm sang một lần.

Đề nghị cục Thuế tỉnh Hà Giang căn cứ theo quy định của pháp luật và trên cơ sở hồ sơ cụ thể đối với từng trường hợp để hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Hà Giang được biết./. *QH*

Nơi nhận:

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

(3 i b)

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**



Nguyễn Thị Thanh Hằng
Nguyễn Thị Thanh Hằng