

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH QUẢNG NGÃI

Số: /CTQNG-TTHT
V/v triển khai thực hiện Luật Đất đai số
31/2024/QH15 và Nghị định số
103/2024/NĐ-CP

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

Quảng Ngãi, ngày tháng năm

Kính gửi: Các tổ chức, hộ kinh doanh, cá nhân trên địa bàn tỉnh.

Thực hiện theo chỉ đạo của Tổng Cục thuế tại công điện số 05/CD-TCT ngày 31/07/2024 về việc triển khai thực hiện Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (gọi tắt là Luật Đất đai 2024) và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Nhằm giúp cho các tổ chức, hộ kinh doanh, cá nhân nắm bắt kịp thời, thực hiện đúng quy định về chính sách tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi lưu ý một số nội dung về chính sách tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau:

1. Về đối tượng áp dụng (Điều 2 Luật Đất đai 2024)

- Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

- Người sử dụng đất bao gồm: Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo hướng dẫn tại Điều 4 Luật Đất đai 2024.

- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

2. Về thời gian ổn định tiền thuê đất hằng năm (Điều 153 Luật Đất đai 2024)

Luật Đất đai 2024 đã bổ sung quy định tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.

3. Về giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 155, Điều 158, Điều 159 Luật Đất đai 2024)

- Tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định các phương pháp định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất tiền thuê đất gồm: Phương pháp so sánh, Phương pháp thu nhập và Phương pháp thặng dư (so với quy định hiện hành bỏ Phương pháp chiết trừ và Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất); đồng thời, quy định cụ thể trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất.

- Luật Đất đai quy định Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí hoặc xây dựng đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn (đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất) lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01/01/2026 và được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hàng năm, đồng thời mở rộng các trường hợp áp dụng Bảng giá đất để tính thu nghĩa vụ tài chính về đất đai; theo đó, giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất là giá đất trên Bảng giá đất theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai 2024.

- Đổi mới quy trình tính giá đất: Trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn quyền sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất (khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai).

- Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn không quá 180 ngày kể từ thời điểm xác định giá đất.

4. Về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất (Điều 156 Luật Đất đai 2024)

- Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai 2024 thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

+ Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại

+ Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

- Khi được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn, được điều chỉnh.

5. Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 157 Luật Đất đai 2024)

Luật Đất đai 2024 đã hoàn thiện các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó: Bổ sung các trường hợp miễn, giảm theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư, đối tượng chính sách; 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 theo quy định tại Điều 157 Luật Đất đai 2024 và hướng dẫn tại Mục 2 Chương II và Mục 2 Chương III Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Cục Thuế thông báo để các tổ chức, hộ kinh doanh, cá nhân trên địa bàn tỉnh biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục (báo cáo);
- Sở Tư pháp tỉnh (phối hợp tuyên truyền);
- Ban Tuyên giáo tỉnh ủy (phối hợp tuyên truyền);
- Đài PTTH, Báo Quảng Ngãi (p/hợp tuyên truyền);
- Các Phòng, các CCT;
- BBT Trang TTĐT;
- Lưu: VT, TTHT (pttngan).

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Đinh Thiên Khanh