

Số: 3649 /CT-CS
V/v tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 08 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Thuế tỉnh Phú Thọ.

Cục Thuế nhận được công văn số 3121/CCTKV01-QLĐ-HBI ngày 06/6/2025 của Chi cục Thuế khu vực I (nay là Thuế tỉnh Phú Thọ) vướng mắc về tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2, khoản 3 Điều 16 Luật đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 16. Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

2. Có chính sách hỗ trợ đất đai lần đầu cho cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng để bảo đảm ổn định cuộc sống như sau:

a) Giao đất ở trong hạn mức và được miễn, giảm tiền sử dụng đất;

b) Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận hoặc được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

c) Giao đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền sử dụng đất;

d) Cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất;

đ) Diện tích giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này được tính cho tổng diện tích đất được Nhà nước giao, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong quá trình thực hiện các chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

3. Có chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống cho cá nhân là người dân tộc thiểu số đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều này nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức mà thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi như sau:

a) Trường hợp không còn đất ở thì được giao tiếp đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Trường hợp thiếu đất ở thì cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất;



b) Trường hợp không còn hoặc thiếu đất nông nghiệp thì được giao đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền hoặc cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất.”

Tại điểm c khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 157. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

c) Đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ;”

- Tại khoản 1, khoản 2 Điều 4, khoản 1 Điều 17, khoản 1 Điều 19, khoản 2, khoản 3 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

“Điều 4. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất

1. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp được giao, chuyển mục đích sử dụng đất, được điều chỉnh quy hoạch chi tiết, được chuyển hình thức sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chuyển hình thức sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất được công nhận ghi trên Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (sau đây gọi là Phiếu chuyển thông tin) do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến cơ quan thuế theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai (sau đây gọi là Nghị định về cấp giấy chứng nhận).

Việc xác định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại các Điều 141, 195 và 196 Luật Đất đai, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định về cấp giấy chứng nhận.”

“Điều 17. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với cá nhân, tổ chức, đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. 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 này chỉ được miễn hoặc giảm một lần 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.”

“Điều 19. Giảm tiền sử dụng đất



1. Giảm 50% tiền sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số tại các địa bàn không thuộc địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này.”

“Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai:

a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ...

3. Cơ quan thuế:

a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.”

- Tại điểm b khoản 11 Điều 13 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế quy định:

“b) Cơ quan quản lý thuế: ...

b.3) Trường hợp thông tin của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển đến chưa đủ thành phần, chưa đủ thông tin hoặc cơ quan quản lý thuế phát hiện thông tin không đúng thực tế thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan quản lý thuế có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan đã gửi hồ sơ để bổ sung, điều chỉnh thông tin. Sau khi nhận đủ hồ sơ, thông tin thì cơ quan quản lý thuế thực hiện tính và ban hành thông báo nộp tiền theo thời hạn quy định tại các điều tương ứng của Nghị định này...”

- Tại khoản 2 Điều 60 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 43/2023/TT-BTC ngày 27/6/2023 của Bộ Tài chính) quy định:

“Điều 60. Thủ tục hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại điểm g khoản 1 Điều 52 Thông tư này

2. Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo theo danh mục các xã do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; hồ sơ giảm tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số không thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo bao gồm:

a) Văn bản đề nghị theo mẫu số 01/MGTH ban hành kèm theo phụ lục I Thông tư này;

b) Đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số: Cơ quan thuế trách nhiệm khai thác thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư theo quy định tại Điều 84 Thông tư này để xác định nơi thường trú của hộ gia đình đồng bào dân tộc thiểu số tại địa phương thuộc vùng có đất ở được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Trường hợp không thể khai thác được thông tin công dân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư thì cơ quan thuế yêu cầu cung cấp bản sao Xác nhận thông tin về cư trú hoặc Thông báo số định danh cá nhân và thông tin công dân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.”

Căn cứ các quy định nêu trên, cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện 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 tiền sử dụng đất 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. Phần diện tích vượt hạn mức thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Diện tích giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất và xác định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở của hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thủ tục, hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý thuế

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác định diện tích làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất để chuyển thông tin cho cơ quan thuế; trường hợp chưa đủ thông tin thì cơ quan thuế đề nghị bổ sung thông tin theo quy định tại điểm b khoản 11 Điều 13 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP.

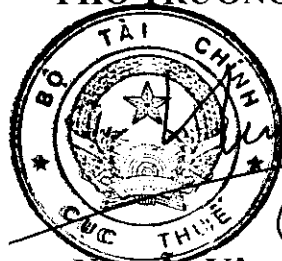
Đề nghị Thuế tỉnh Phú Thọ căn cứ quy định của pháp luật và hồ sơ cụ thể để thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Cục Thuế trả lời đề Thuế tỉnh Phú Thọ biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS; Vụ PC (BTC);
- Ban: PC; NVT (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT,CS (2b).

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



Nguyễn Văn Hùng

4504/cs-