

Số: 6013 /TCT-CS
V/v áp dụng giá đất xác định
nghĩa vụ tài chính về đất đai

Hà Nội, ngày 17 tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Kon Tum

Trả lời công văn số 1897/CTKTU-NVDTPC ngày 04/11/2024 của Cục Thuế tỉnh Kon Tum báo cáo triển khai áp dụng giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 3 Điều 155, Khoản 1 Điều 159, Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 quy định:

“Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này;

b) Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, là thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật;

c) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác

định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- c) Tính thuế sử dụng đất;
- d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.”



- Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Căn cứ quy định trên, Luật Đất đai năm 2024 đã có quy định cụ thể về thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các trường hợp áp dụng Bảng giá đất và xử lý chuyên tiếp về giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành. Vì vậy, đề nghị Cục Thuế tỉnh Kon Tum căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hồ sơ cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 thì Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương. Vì vậy, đề nghị Cục Thuế tỉnh Kon Tum báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024. Trường hợp còn vướng mắc trong việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất từ ngày 01/8/2024 đến hết ngày 31/12/2024 theo quy định tại Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ thì đề nghị Cục Thuế tỉnh Kon Tum có văn bản trao đổi với Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo trách nhiệm được phân công.

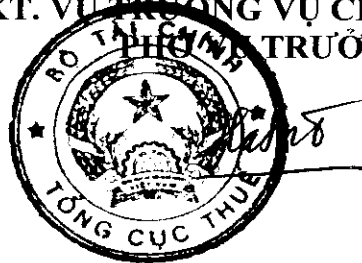
Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Kon Tum biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý, giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

(3/6) *[Handwritten signature]*

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



Hoàng Thị Hà Giang