

Số: 2284 /TB-CTAGI

An Giang, ngày 12 tháng 9 năm 2024

THÔNG BÁO

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Ngày 30/07/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Để cập nhật thông tin và thực hiện đúng pháp luật về thuế, Cục Thuế tỉnh An Giang thông báo đến người nộp thuế trên địa bàn nội dung cơ bản của Nghị định này như sau:

I. TỔNG QUAN VỀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 103/2024/NĐ-CP

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định chung về tài chính đất đai, cụ thể là việc tính, thu, nộp, miễn, giảm, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và ghi nợ các khoản phải nộp liên quan đến đất đai như: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung tăng thêm phát sinh do điều chỉnh tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, ... Cụ thể là:

- Tiền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; khi chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, cho phép sử dụng đất kết hợp đa mục đích có phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất.

- Tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước quy định tại điểm b khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai; Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất; Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm,...; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, cho phép sử dụng đất kết hợp đa mục đích.

- Tiền nộp bổ sung (tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm) do thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai.

2. Bố cục của Nghị định

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP gồm 05 chương, 54 điều được sắp xếp như sau:

- Chương I. Quy định chung (gồm 02 điều, từ Điều 01 đến Điều 02).

- Chương II. Tính, thu, nộp tiền sử dụng đất (gồm 20 điều, từ Điều 03 đến Điều 22).

- Chương III. Tính, thu, nộp tiền thuê đất (gồm 21 điều, từ Điều 23 đến Điều 43).

- Chương IV. Trách nhiệm của cơ quan, người sử dụng đất (gồm 06 điều, từ Điều 44 đến Điều 49).

- Chương X. Điều khoản thi hành (gồm 05 điều, từ Điều 50 đến Điều 54).

II. MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI (TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT)

1. Tiền sử dụng đất

Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các trường hợp sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Cách tính tiền sử dụng đất:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất}}{\text{tính tiền sử dụng đất}} \times \frac{\text{Giá đất}}{\text{tính tiền sử dụng đất}}$$

Căn cứ tính tiền sử dụng đất, gồm:

- Diện tích đất tính tiền sử dụng đất:

+ Diện tích tính tiền 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.

+ 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 do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến cơ quan thuế.

- Giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo đơn vị đồng trên mét vuông (đồng/m²), gồm:

+ Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất.

+ Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất áp dụng trường hợp cụ thể như giá đất Nhà nước giao đất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giá đất nhà nước giao trực tiếp cho nhiều đối tượng sử dụng đất phải phân bổ cho từng đối tượng,...; giá đất đối với dự án đầu tư nhà ở xã hội, giá đất khi Nhà nước bán nhà ở riêng lẻ,... theo Luật Nhà ở.

+ Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Một số trường hợp tính tiền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án áp dụng đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài được quy định tại Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được quy định tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai được quy định tại Điều 9 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai được quy định tại Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/07/2014 quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai được quy định tại Điều 11 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 140 Luật Đất đai được quy định tại Điều 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai, cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai được quy định tại Điều 13 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Tính tiền sử dụng đất khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155 và điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai được quy định tại Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Tính tiền nộp bổ sung khi gia hạn dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 và điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai được quy định tại Điều 15 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

2. Tiền thuê đất

Tiền thuê đất là số tiền mà người thuê đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để cho thuê đất hoặc các trường hợp sử dụng đất mà phải trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Căn cứ tính tiền thuê đất là diện tích tính tiền thuê đất theo quy định

tại Điều 23 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, cụ thể: diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định này; thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 25 Nghị định này; đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 26 Nghị định này và hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Diện tích tính tiền thuê đất được tính theo đơn vị mét vuông (m^2), cụ thể:

+ Diện tích tính tiền thuê đất là diện tích đất có thu tiền thuê đất ghi trên quyết định cho thuê đất, các quyết định: về điều chỉnh, phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất; trường hợp diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện tích ghi trên quyết định về việc cho thuê đất thì diện tích đất tính tiền thuê được xác định theo diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất.

+ Diện tích tính tiền thuê đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê là diện tích đất được công nhận theo Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến cơ quan thuế theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận hoặc theo Hợp đồng thuê đất đã ký.

- Thời hạn cho thuê đất là thời hạn được ghi trên quyết định về việc cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận hoặc hợp đồng thuê đất. Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê thì thời hạn cho thuê đất là thời hạn ghi trên 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 về cấp giấy chứng nhận hoặc theo Hợp đồng thuê đất đã ký.

- Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp. Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất, giá đất cụ thể được xác định theo quy định tại Nghị định về giá đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, giá thuê đất đối với đất có mặt nước,

Cơ quan xác định đơn giá thuê đất

Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất có mặt nước. Trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến:

+ Cục Thuế xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài.

+ Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực đối với các trường hợp còn lại.

Trường hợp cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì trách nhiệm xác định giá khởi điểm, giá trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Một số trường hợp tính tiền thuê đất cụ thể, như sau:

- Việc tính tiền thuê đất được thực hiện Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, gồm: trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm; trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập không lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.
- Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền theo quy định tại khoản 4 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.
- Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất hoặc trước khi ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê) mà chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian này.
- Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai thì việc tính tiền thuê đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo từng quyết định cho thuê đất.
- Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai thì tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.
- Trường hợp khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân mà có sự chênh lệch diện tích đất tăng giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp và ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đất tăng thêm theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây.

Một số trường hợp cụ thể về tiền thuê đất

- Ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hằng năm

+ Tiền thuê đất hằng năm (bao gồm cả tiền thuê đất hằng năm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất) được áp dụng ổn định theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai.

+ Việc xác định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

+ Trường hợp được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc được trừ khoản tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất theo hình thức quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định.

+ Tính tiền thuê đất trong trường hợp thay đổi hình thức thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai được quy định tại Điều 33 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

+ Tính tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP

+ Tính tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 156, điều chỉnh quyết định cho thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai được quy định tại Điều 35 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

+ Tính tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà không thay đổi quyết định cho thuê đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155, điểm a khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai được quy định tại Điều 36 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất thì phải tính lại tiền thuê đất. Trường hợp phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

+ Tính tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, số tiền thuê đất hằng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất được xác định như sau:

$$\text{Tiền thuê đất phải nộp} = \frac{\text{Đơn giá thuê đất hằng năm tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất}}{\text{nộp tiền thuê đất}} \times \text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất}$$

III. MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất

- 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 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.

- Trong một hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

- Trong trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất theo quy định thì được miễn tiền sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau thì được hưởng mức giảm cao nhất.

- Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm.

Việc giảm tiền sử dụng đất được tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 11 và Điều 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Người sử dụng đất nộp giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định, sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

+ Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo giá đất tại Bảng giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

+ Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

+ Cơ quan Thuế thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

- Trường hợp người sử dụng đất phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 6 Điều này thì được trừ (trường hợp đã được miễn tiền sử dụng đất) hoặc tiếp tục được trừ (trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) đối với kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước (nếu có) vào tiền sử dụng đất phải hoàn trả theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai và khoản 2, khoản 3 Điều 16 Nghị định này. Trường hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được tính vào chi phí đầu tư của dự án thì không được trừ vào tiền sử dụng đất.

- Đối với việc xác định 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 số 103/2024/NĐ-CP 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.

- Việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất

- Người được nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất.

- Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được miễn tiền thuê đất. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được hưởng mức giảm cao nhất.

- Việc miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 và Điều 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP được thực hiện theo từng dự án đầu tư và chỉ được thực hiện trực tiếp đối với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất trừ trường hợp thuộc đối tượng miễn, giảm theo quy định tại Điều 157 Luật Đất đai nhưng không phải lập dự án đầu tư. Người sử dụng đất nộp giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp người sử dụng đất đang được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP 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 người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và được miễn tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) thì số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian thuê đất còn lại được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và theo chính sách, giá đất tại thời điểm người sử dụng đất có văn bản đề nghị được nộp tiền thuê đất và được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận. Người sử dụng đất có quyền về đất đai tương ứng với thời gian thuê đất còn lại như đối với trường hợp không được miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất nếu thực hiện chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật và người mua tài sản trên đất tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất khi thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa theo quy định của pháp luật thì tổ chức kinh tế sau khi chuyển đổi hoặc cổ phần hóa tiếp tục được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại nếu tiếp tục sử dụng đất vào đúng mục đích đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước khi chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa.

- Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định, sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm thực hiện theo từng trường hợp cụ thể.

- Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất thương mại, dịch vụ đối với những trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 39, điểm d khoản 1 Điều 40 Nghị định này. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt, trừ dự án sản xuất ô tô, tàu bay, du thuyền.

- Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án khai thác tài nguyên khoáng sản.

- Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể (địa bàn cấp huyện).

- Việc miễn tiền thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Chế độ ưu đãi được quy định theo nguyên tắc: mức tối đa là miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, mức tối thiểu bằng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Người sử dụng đất không được tính tiền thuê đất được miễn vào giá thành sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho xã hội.

- Việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án đầu tư đặc biệt thực hiện theo quy định tại Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đặc biệt được ban hành theo quy định tại Điều 20 Luật Đầu tư và Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và pháp luật khác có liên quan.

3. Miễn tiền thuê đất

Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất đối với các dự án thuộc trường hợp miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.

Miễn tiền thuê đất (theo địa bàn) sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đối với trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau:

- Miễn 03 (ba) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư.

- Miễn 07 (bảy) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Miễn 11 (mười một) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh

mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành khai thác sử dụng công trình ngầm.

- Miễn toàn bộ thời gian thuê đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thực hiện các dự án đầu tư thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Miễn tiền thuê đất đối với các dự án quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định này theo mức do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định.

Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đối với dự án đầu tư trong Khu kinh tế thuộc trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai như sau:

- Miễn 11 (mười một) năm đối với dự án đầu tư không thuộc Danh mục ưu đãi đầu tư (sau đây gọi là Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư) được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

- Miễn 13 (mười ba) năm đối với dự án không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

- Miễn 17 (mười bảy) năm đối với dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Miễn 19 (mười chín) năm đối với dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn thuê đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư (trừ trường hợp quy định tại điểm g khoản 4 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP).

- Riêng nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu chức năng trong Khu kinh tế được miễn tiền thuê đất như sau:

+ Miễn 11 (mười một) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn cấp huyện

không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

+ Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Miễn toàn bộ thời gian thuê đất đối với dự án đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

Trường hợp Khu kinh tế nằm trên phạm vi nhiều huyện thì việc ưu đãi miễn tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng huyện.

IV. TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

1. Trách nhiệm của cơ quan thuế

- 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 số 103/2024/NĐ-CP, 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.

- Tổ chức thực hiện, hướng dẫn, giải đáp vướng mắc, giải quyết khiếu nại về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Cơ quan thu hoặc tổ chức tín dụng (ngân hàng) được ủy quyền thu thực hiện thu đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; Thực hiện việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước và chuyển thông tin thu nộp ngân sách của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Trách nhiệm của Người sử dụng đất

- Thực hiện việc kê khai nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này và quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan thuế.

- Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 45 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

3. Xử lý chậm nộp

Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với số tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các

văn bản hướng dẫn thi hành, trừ trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được thông báo.

V. HIỆU LỰC THI HÀNH

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024.

- Nghị định này thay thế các Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 15/11/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/04/2017 về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, khu công nghệ cao; Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 về sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về thu tiền sử dụng đất.

- Bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/05/2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/06/2014 của Chính phủ.

Đề nghị người nộp thuế trên địa bàn tỉnh An Giang nghiên cứu chi tiết nội dung quy định của Nghị định này và các văn bản pháp luật liên quan được đăng tải trên website của Cục Thuế tỉnh An Giang (<http://angiang.gdt.gov.vn>).

Cục Thuế thông báo đến người nộp thuế trên địa bàn tỉnh An Giang được biết và thực hiện đúng pháp luật về thuế. Trường hợp có vướng mắc, người nộp thuế liên hệ Cục Thuế (Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ người nộp thuế) qua số điện thoại: 02963.841.623 hoặc email: hotrothueangiang@gmail.com để được hướng dẫn và giải đáp cụ thể./.

Phu

Nơi nhận:

- NNT trên địa bàn tỉnh An Giang;
- UBND tỉnh An Giang (để báo cáo);
- Vụ TTHT - Tổng cục Thuế (để báo cáo);
- Hiệp hội DN tỉnh An Giang;
- Báo An Giang;
- Đài Phát thanh - Truyền hình An Giang;
- Công thông tin điện tử AG;
- BLĐ Cục Thuế;
- Các phòng thuộc Cục Thuế;
- CCT thành phố, khu vực;
- Website: <http://angiang.gdt.gov.vn>;
- Lưu: VT, TTHT (27b + 720b-email).



Phạm Văn Dũng

