

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HỒ CHÍ MINH

Số: 10640/CTTPHCM-QLĐ  
V/v triển khai thực hiện Quyết định  
số 79/2024/QĐ-UBND ngày  
21/10/2024 của Ủy ban nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2024

Kính gửi:

- Chi cục Thuế quận, huyện, khu vực và thành phố Thủ Đức;
- Phòng Quản lý các khoản thu từ đất;
- Phòng Công nghệ thông tin.

Ngày 21/10/2024, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31/10/2024 đến hết ngày 31/12/2025.

Để triển khai, thống nhất thực hiện khi áp dụng bảng giá đất tính nghĩa vụ tài chính đất đai, thuế, phí, Cục Thuế Thành phố hướng dẫn và lưu ý một số điểm mới có thay đổi như sau:

**1. Đối với hộ gia đình, cá nhân khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai**

- Giá đất xác định theo bảng giá đất ban hành tại Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có phân biệt loại đất:

+ Đất ở: áp dụng Bảng 8, Phụ lục 2;

+ Đất thương mại, dịch vụ: áp dụng Bảng 9, Phụ lục 3;

+ Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ: áp dụng Bảng 10, Phụ lục 4. Riêng đối với một số ngành nghề, loại đất sử dụng vào mục đích đặc thù nêu rõ trong quyết định này thì thực hiện tính thấp hơn theo mức tỷ lệ % khu vực địa bàn.

Lưu ý: kể từ ngày 01/8/2024 khi xác định nghĩa vụ tài chính hộ gia đình, cá nhân không còn phân biệt giá đất trong, ngoài hạn mức; không xem xét giá trị khu đất lớn hơn 30 tỷ, không còn trường hợp áp dụng giá đất cụ thể.

- Về thời hạn sử dụng đất đối với các loại đất sử dụng có thời hạn có thay đổi so với trước đây: từ 50 năm thành 70 năm (theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

**2. Về chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024**

- Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân áp dụng theo Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất khi} \\ \text{chuyển mục đích sử} \\ \text{dụng đất sang đất ở} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất của} \\ \text{loại đất sau khi chuyển} \\ \text{mục đích sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất, tiền thuê} \\ \text{đất của các loại đất trước} \\ \text{khi chuyển mục đích sử} \\ \text{dụng đất (nếu có)} \end{array}$$

- Tính tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất áp dụng theo Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Lưu ý: tỷ lệ % thu tiền sử dụng đất khác nhau theo từng trường hợp cụ thể tùy thuộc vào thời gian bắt đầu sử dụng đất, loại đất thực tế đang sử dụng, có vi phạm pháp luật sử dụng đất hay không?

- Về thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất) thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024, ngày hiệu lực của Bảng giá đất theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Về trình tự, thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính đất đai**

Cơ quan thuế tiếp tục thực hiện theo quy trình liên thông điện tử hiện hành và quy định tại Điều 21 (Trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng đất), Điều 42 (Trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất) Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính tiền sử dụng đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông và thông báo bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp huyện (trường hợp có nội dung đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) để bổ sung hồ sơ; sau khi tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) chậm nhất sau 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. (Điểm c khoản 2 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

Lưu ý: cuối ngày 30/10/2024, các Chi cục Thuế khóa sở nhận hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên hệ thống liên thông điện tử, in danh sách số lượng hồ sơ đủ điều kiện tiếp nhận trong ngày và ký xác nhận với cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

Hiện nay, Tổng cục Thuế đã nâng cấp Ứng dụng Quản lý Lệ phí trước bạ - nhà đất phù hợp với quy định của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Do vậy, trong quá trình sử dụng nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các Chi cục Thuế phản ánh về Cục Thuế Thành phố (Phòng Quản lý các khoản thu từ đất và Phòng Công nghệ thông tin) để có cơ sở xem xét đề xuất với Tổng cục Thuế có sửa đổi, nâng cấp ứng dụng phù hợp với quy định và yêu cầu thực tế sử dụng.

Cục Thuế Thành phố yêu cầu các Chi cục Thuế, Phòng Quản lý các khoản thu từ đất và Phòng Công nghệ thông tin quán triệt, triển khai thực hiện thống nhất các nội dung nêu trên theo chức năng nhiệm vụ, đảm bảo việc giải quyết hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai được kịp thời, đúng quy định pháp luật./..✓

**Nơi nhận:** ➤

- Như trên;
- Tổng cục Thuế “để báo cáo”;
- UBND Thành phố “để báo cáo”;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- VP Đăng ký đất đai Thành phố;
- BLĐ Cục Thuế “để báo cáo”;
- Phòng Tuyên truyền hỗ trợ;
- Lưu: VT, QLĐ (pttnga.12b)✓

554201

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Giang Văn Hiến**