

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **6393**/BTC-QLCS

Hà Nội, ngày **13** tháng 5 năm 2025

V/v góp ý dự thảo văn bản quy phạm pháp luật.

Kính gửi: Công Thông tin điện tử Chính phủ.

Bộ Tài chính nhận được Công văn số 220/TTĐT-DLĐT ngày 27/3/2025 của Công Thông tin điện tử Chính phủ về việc góp ý đối với dự thảo quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ. Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Đối với nội dung đề nghị của bạn đọc Lương Thảo; email: Abcdxyz@gmail.com:

Tại khoản 2 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân hiện hành quy định thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất được miễn thuế thu nhập cá nhân. Cá nhân chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất được miễn thuế thu nhập cá nhân phải đáp ứng các điều kiện sau: a) Tại thời điểm chuyển nhượng, cá nhân chỉ có quyền sở hữu, quyền sử dụng một nhà ở hoặc một thửa đất ở (bao gồm cả trường hợp có nhà ở hoặc công trình xây dựng gắn liền với thửa đất đó); b) Thời gian cá nhân có quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, đất ở tính đến thời điểm chuyển nhượng tối thiểu là 183 ngày; c) Nhà ở, quyền sử dụng đất ở được chuyển nhượng toàn bộ (khoản 2 Điều 4 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ). Việc miễn thuế thu nhập cá nhân đối với nhà ở, đất ở duy nhất mang ý nghĩa an sinh xã hội. Trong thực tế, việc chuyển nhượng bất động sản của cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất thường phát sinh chủ yếu đối với cá nhân có nhu cầu cần thiết phải đổi nơi ở để thuận tiện cho cuộc sống, công việc, học tập,... Nhà nước không điều tiết thuế trong trường hợp này để đảm bảo cho cá nhân khi chuyển nhượng bất động sản có thể mua bất động sản ở nơi khác với giá trị tương đương, tạo điều kiện cho cá nhân có chỗ ở theo đúng chủ trương, chính sách về nhà ở.

Hiện nay, thực hiện nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 2114/QĐ-TTg ngày 16/12/2021 ban hành Kế hoạch thực hiện Kết luận số 19-KL/TW của Bộ Chính trị và Đề án Định hướng Chương trình xây dựng pháp luật nhiệm kỳ Quốc hội khóa XV, Bộ Tài chính đang nghiên cứu, rà soát Luật Thuế thu nhập cá nhân (trong đó có nội dung về thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản) để báo cáo Chính phủ, Quốc hội xem xét sửa đổi đảm bảo phù hợp với 2 Chiến lược cải cách hệ thống thuế đến năm 2030 cũng như điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam (dự kiến đề nghị đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2025, trình Quốc hội vào tháng 10/2025).

2. Đối với nội dung đề nghị của bạn đọc Tô Ngọc Bửu, email: buutongoc@gmail.com:

Liên quan đến dự thảo Nghị định, Bộ Tài chính đã có Công văn số 1060/BTC-QLCS ngày 23/01/2023, số 2159/BTC-QLCS ngày 22/02/2025 gửi lấy ý kiến tham gia của Bộ, ngành, địa phương; trên cơ sở ý kiến tham gia của Bộ, ngành, địa phương và ý kiến của bạn đọc nêu trên, Bộ Tài chính sẽ có Công văn gửi lấy ý kiến tham gia của các Bộ, ngành, địa phương (lần 2) về dự thảo Nghị định (trong đó có nội dung sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP về mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất) theo hướng quy định rõ để thực hiện, tránh vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện.

3. Đối với nội dung đề nghị của bạn đọc Nguyễn Thị Tú Oanh; email: tuoanhbta@gmail.com:

- Tại điểm a khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 156. 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

1. 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 này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) 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;”

- Tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ đã có quy định cụ thể về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; trong đó có quy định về trường hợp đất trước khi chuyển mục đích sang đất ở là đất nông nghiệp.

Quy định về giá đất tính thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ thuộc trách nhiệm hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Pháp luật về thu tiền sử dụng đất đã có quy định tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Đối với nội dung đề nghị của bạn đọc Nguyễn Thị Tú Oanh liên quan đến giá đất thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định tại điểm e khoản 20 Điều 2 Nghị định số 35/2025/NĐ-CP ngày 25/02/2025 của Chính phủ.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài chính, đề nghị Cổng Thông tin điện tử Chính phủ tổng hợp và trả lời Bạn đọc./. *u*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để b/c);
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục QLGS Thuế, phí và lệ phí;
- Lưu: VT, QLCS. *(103) u*

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Bùi Văn Kháng