DAT LUAT LAW FIRM
Thu Thiem Building
40/1 Tran Nao St., Binh An Ward, Dist. 2, HCMC
Tel.: (028) 6260 7101 Fax: (028) 6260 7103
Email: datluat@dlf.vn Web: www.datluatlawfirm.com
The Best Solutions For Investment Values

NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

(Cập nhật ngày 19/10/2017)

Từ ngày 15/10/2017, theo Quyết định 54/2017/QĐ-UBND[1] giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà tại khu vực Tp. Hồ Chí Minh được xác định bằng diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ nhân với giá 01 mét vuông nhà nhân với tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ. Trong đó, diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích sàn nhà, kể cả diện tích công trình phụ kèm theo; giá một mét vuông nhà áp dụng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh. Tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ là 100% trong trường hợp kê khai lệ phí trước bạ lần đầu đối với nhà có thời gian đã sử dụng dưới 5 năm; từ 5 năm trở lên thì áp dụng tỷ lệ % chất lượng còn lại tương ứng với việc kê khai lệ phí trước bạ lần 2 trở đi. Từ lần kê khai lệ phí trước bạ thứ 2 trở đi là 85% nếu thời gian đã sử dụng dưới 5 năm, là 75% nếu thời gian đã sử dụng từ 5 đến 10 năm, là 50% nếu thời gian đã sử dụng trên 10 năm đến 20 năm, là 35% nếu thời gian đã sử dụng trên 20 năm đến 50 năm và là 25% nếu thời gian đã sử dụng trên 50 năm.

Do đó, trong phạm vi chuyên đề này, Đất Luật tiếp tục cập nhật các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến các nghĩa vụ tài chính mà tổ chức, cá nhân sử dụng đất phải thực hiện trong quá trình sử dụng đất và thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thuận tiện cho Quý Khách Hàng nắm bắt và thực hiện. Cụ thể như sau:

Stt	Nghĩa vụ tài chính
I.	**Nghĩa vụ tài chính trong quá trình sử dụng đất, thực hiện dự án**
1.1	Tiền sử dụng đất/Tiền thuê đất
1.2	Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp/ thuế sử dụng đất nông nghiệp
1.3	Lệ phí trước bạ
1.4	Lệ phí địa chính
1.5	Phí thẩm định cấp QSDĐ
1.6	Ký quỹ thực hiện dự án
1.7	Đóng góp quỹ đất thực hiện dự án nhà ở xã hội
1.8	Kinh phí bảo trì (đối với nhà chung cư)
1.9	Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp
II.	**Nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng QSDĐ**
2.1	Thuế thu nhập doanh nghiệp/thuế thu nhập cá nhân
2.2	Thuế giá trị gia tăng
2.3	Phí công chứng

I. TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1.1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất:

Nhà đầu tư được nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê (bao gồm xây dựng dựng công trình hỗn hợp cao tầng, trong đó có diện tích nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê), thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng; hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc đất nghĩa trang cho thuê; hoặc được chuyển mục đích từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì sẽ phải nộp tiền sử dụng đất như sau[2]:

Tiền sử dụng đất phải nộp	=	Giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất	x	Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất được giảm (nếu có)	-	Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có)

Trong đó:

- **Giá đất tính thu tiền sử dụng đất** được xác định theo các phương pháp sau[3]:

  (i) Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lạithì giá khởi điểm là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực hội đồng để tổ chức thẩm định. Việc thẩm định giá đất được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền hoặc phân cấp cho Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

  (ii) Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lạithì giá khởi điểm là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

  Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm.

- **Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất được ghi tại quyết định giao đất.**

- **Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ**: là tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng cho Nhà nước.

Trường hợp dự án đầu tư được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá mà có hình thức sử dụng đất hỗn hợp: Giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được tính theo từng loại diện tích và được phân bổ đều tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng vào các phần diện tích đất tương ứng[4].

Thông tin chi tiết về vấn đề này, Quý Khách hàng vui lòng tham khảo chuyên đề "**QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁ NHÂN, TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở, DỰ ÁN HỖN HỢP CÓ NHÀ Ở, DỰ ÁN HẠ TẦNG NGHĨA TRANG ĐỂ BÁN**" đã được chúng tôi gửi Quý Khách hàng ngày 29/10/2016.

1.2. Xử lý trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất được duyệt[5]:

Trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được xác định như sau:

Stt	Trường hợp	Khoản tiền phải nộp
1	Đất được Nhà nước giao để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà chủ đầu tư được gia hạn thêm 24 tháng.	- được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm - chỉ nộp đối với thời gian chậm tiến độ.
2	Không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất; hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn; hoặc đã hết thời gian được gia hạn[6] nhưng chủ đầu tư vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi đất.	- được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm - nộp đối với khoảng thời gian từ khi được giao đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất.
***Ghi chú**: Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp theo quy định trên được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ phần trăm[7] (%) tính đơn giá thuê đất do UBND cấp tỉnh ban hành.*		

Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì

thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị[8];

Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng[9].

1.3. Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất[10]:

(1) Trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê hoặc dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng thì được sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất.

(2) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước sang sử dụng vào mục đích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất xây dựng công trình sự nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất.

(3) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ đất nông nghiệp là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được tiếp sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất.

II. TIỀN THUÊ ĐẤT:

2.1. Phương pháp tính tiền thuê đất

Nhà đầu tư được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê (...) sẽ phải nộp tiền thuê đất theo phương pháp[11]:

(i) **so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư**: đối với trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc

Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại; hoặc

(ii) **hệ số điều chỉnh giá đất**: đối với trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại.

Lưu ý: Trường hợp được Nhà nước cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho một số năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước vào tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại tương ứng với thời gian đã thực hiện quy đổi chưa được trừ hết tiếp tục được trừ vào thời gian để xác định số tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại theo quy định tại Điều 16 Nghị định 46/2015/NĐ-CP. Việc xác định và khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất phải nộp được thực hiện tại thời điểm có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền[12]. Mức trừ không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ ương ứng với trường hợp nhà nước thu hồi đất.

2.2. Xử lý trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất được duyệt[13]:

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người thuê đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:

Stt	Trường hợp	Khoản tiền phải nộp
1	Đất được Nhà nước cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà chủ đầu tư đã được gia hạn.	Tương ứng với mức tiền thuê đất hàng năm phải nộp đối với thời gian chậm tiến độ.
2	Không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn nhưng chủ đầu tư vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi đất.	Được tính bằng tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian từ khi được giao đất đến thời điểm chính thức có quyết định thu hồi đất sau khi trừ đi thời gian xây dựng cơ bản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định khi được cho thuê đất. Trong đó, thời gian xây dựng cơ bản được trừ tối đa không quá 03 năm trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất

		trước ngày 01/7/2014 và không quá 02 năm trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất kể từ ngày 01/7/2014 trở về sau.
Ghi chú: *đơn giá tính tiền thuê đất được áp dụng như trường hợp xử lý đối với giao đất như được nêu tại Mục I.2*		

Thông tin chi tiết về các quy định trong thu tiền thuê đất, Quý Khách hàng vui lòng tham khảo chuyên đề "**QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN THUÊ ĐẤT KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NÔNG NGHIỆP, SẢN XUẤT KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP, ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở ĐỂ CHO THUÊ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ, DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI**" đã được chúng tôi gửi Quý Khách hàng ngày 01/11/2016.

2.3. Tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

(1) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất ở được Nhà nước cho thuê, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang sử dụng vào mục đích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất xây dựng công trình sự nghiệp thì được sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và phải nộp tiền thuê đất.

(2) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ đất nông nghiệp là đất thuê, đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất thì được sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và phải nộp tiền thuê đất.

MỘT SỐ LƯU Ý ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CẢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TIỀN THUÊ ĐẤT:

(1) Tại thành phố Hồ Chí Minh, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất được quy định như sau[14]

- Bảng giá đất tại Tp. Hồ Chí Minh được ban hành kèm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND Tp. HCM ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn Tp. HCM áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019; và Quyết định số 30/2017/QĐ-UBND ngày 22/7/2017 của UBND Tp. HCM về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất ở ban hành kèm theo Quyết định số51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND Thành phố ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn Tp.HCM áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019.

- Trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng tùy theo khu vực như sau:

Khu vực ("KV")	**Hệ số điều chỉnh giá đất (so với giá đất do UBND Tp. HCM quy định và công bố)**
KV1: quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 10, quận 11, quận Tân Bình và quận Phú Nhuận	2,0 lần
KV2: quận 6, quận 7, quận Gò vấp, quận Bình Thạnh, quận Tân Phú	1,8 lần
KV3: quận 2, quận 8, quận 9, quận 12, quận Bình Tân, quận Thủ Đức	1,6 lần
KV4: huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Nhà Bè, huyện Hóc Môn	1,4 lần
KV5: huyện Cần Giờ	1,2 lần

- Tùy theo vị trí và hệ số sử dụng đất của khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính để tính bổ sung thêm hệ số như sau:

  a) Trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính có vị trí tiếp giáp từ hai (02) mặt tiền đường trở lên (đường có tên trong Bảng giá đất), thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 10%.

  b) Tùy theo hệ số sử dụng đất *("**HSSDĐ**")* của khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính để tính bổ sung hệ số tăng thêm như sau:

HSSDĐ của khu đất, thửa đất	**Hệ số điều chỉnh bổ sung thêm (%)**
dưới 6,0 lần hoặc không xác định rõ HSSDĐ	0
từ 6,0 đến dưới 8,0 lần	5

từ 8,0 đến dưới 10,0 lần	10
từ 10,0 đến dưới 12,0 lần	15
từ 12,0 đến dưới 14,0 lần	20
từ 14,0 đến dưới 16,0 lần	25
từ 16,0 lần trở lên	30

c) Trường hợp khu đất, thửa đất thỏa mãn cả hai yếu tố để tính bổ sung thêm nêu tại điểm (a) và (b) thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm theo hệ số tại điểm (a) trước, sau đó tiếp tục tính tăng thêm theo hệ số tại điểm (b).

(2) Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội *("NOXH")*

➢ Chủ đầu tư dự án NOXH không sử dụng nguồn vốn Ngân sách nhà nước được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau[15]:

- Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê để đầu tư xây dựng NOXH, bao gồm cả quỹ đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng NOXH.
- Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất để đầu tư xây dựng NOXH sử dụng quỹ đất 20% của các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị theo quy định của pháp luật về nhà ở, bao gồm cả phần diện tích đất 20% để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng NOXH.

Lưu ý: Người mua, thuê mua NOXH được bán lại NOXH phải nộp tiền sử dụng đất[16].

➢ Việc hoàn trả, khấu trừ nghĩa vụ tài chính của CĐT dự án xây dựng NOXH được thực hiện như sau[17]:

a) Trường hợp CĐT đã nộp tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất mà phần diện tích đó được xây dựng NOXH thì được hoàn trả lại hoặc khấu trừ số tiền sử dụng đất đã nộp vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất) phải nộp cho nhà nước khi thực hiện các dự án đầu tư khác; số tiền sử dụng đất đã nộp mà CĐT được hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất) phải nộp cho nhà nước là số tiền sử dụng đất CĐT đã nộp theo Thông báo hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

b) Trường hợp CĐT nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà phần diện tích đó được xây dựng NOXH thì được hoàn trả lại hoặc khấu trừ số tiền này vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất) phải nộp cho nhà nước; **số tiền CĐT được hoàn trả lại hoặc khấu trừ** vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước **được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng** tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc tại thời điểm cho phép sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng NOXH nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ đất tương ứng với trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai. Giá đất của loại đất nhận chuyển nhượng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

c) Trường hợp dự án đầu tư khác mà CĐT được Nhà nước cho thuê đất và trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền thuê đất được khấu trừ sẽ quy đổi thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền thuê đất và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

Trường hợp người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng không chấp hành thì sẽ bị thu hồi đất[18].

Quý Khách hàng vui lòng tham khảo chuyên đề "***QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT***" được chúng tôi cập nhật ngày 13/02/2017.

III. THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP:

Người sử dụng đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh), đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (bao gồm đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh: đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp; xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh (kể cả đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh trong khu công nghệ cao, khu kinh tế); đất để khai thác khoáng sản, đất làm mặt bằng chế biến khoáng sản, trừ trường hợp khai thác khoáng sản mà không ảnh hưởng đến lớp đất mặt hoặc mặt đất; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất để khai thác nguyên liệu và đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm), đất phi nông nghiệp khác thuộc diện không chịu thuế nhưng được sử dụng vào mục đích kinh doanh) thì hàng năm sẽ phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp như sau:

Loại đất	Thuế suất (%)		
Đất ở bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh (xác định theo biểu thuế lũy tiến)	Bậc 1	Diện tích trong hạn mức	0,03
	Bậc 2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
	Bậc 3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15
Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất	0,03		
Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	0,03		
Đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh	0,03		
Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng	0,15		
Trường hợp đất của dự án đầu tư phân kỳ theo đăng ký của nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt	0,03		
Đất lấn, chiếm	0,2		

Thông tin chi tiết về vấn đề này, Quý Khách hàng vui lòng tham khảo chuyên đề "**QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**" chúng tôi đã gửi Quý Khách hàng.

IV. THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP[19]:

Người sử dụng đất trồng trọt, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất rừng trồng phải nộp thuế nông nghiệp căn cứ vào diện tích, hạng đất và định suất thuế tính bằng kg thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/ 2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp, Nghị định 20/2011/NĐ-CP[20], Nghị định 21/2017/NĐ-CP[21] và Thông tư 120/2011/TT-BTC[22].

V. CÁC LOẠI PHÍ, LỆ PHÍ TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT:

5.1. Lệ phí trước bạ[23]:

(i) Trường hợp nộp và miễn lệ phí trước bạ: Người sử dụng đất phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, QSDĐ, tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ những trường hợp sau:

- Đất được Nhà nước giao để sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai; thăm dò, khai thác khoáng sản; nghiên cứu khoa học theo giấy phép hoặc xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng (không phân biệt đất trong hay ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất), đầu tư xây dựng nhà để chuyển nhượng. Các trường hợp này khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kinh doanh cho thuê hoặc tự sử dụng thì tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất phải nộp lệ phí trước bạ.
- Trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng hoặc xây dựng nhà để chuyển nhượng thì được miễn nộp lệ phí trước bạ. Trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng kết cấu hạ tầng, nhà khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kinh doanh cho thuê hoặc tự sử dụng thì phải nộp lệ phí trước bạ.
- Đất được Nhà nước giao hoặc công nhận sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.
- Đất nông nghiệp chuyển đổi quyền sử dụng giữa các hộ gia đình, cá nhân trong cùng xã, phường, thị trấn để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp; đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang, không có tranh chấp, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN).
- Đất thuê của Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê của tổ chức, cá nhân đã có QSDĐ hợp pháp.
- Nhà, đất sử dụng vào mục đích cộng đồng của các tổ chức tôn giáo, cơ sở tín ngưỡng: Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, đình, đền, miếu.
- Nhà, đất thừa kế, hoặc là quà tặng giữa: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN.
- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tạo lập thông qua hình thức phát triển nhà ở riêng lẻ.
- Nhà, đất được bồi thường (kể cả nhà, đất mua bằng tiền được bồi thường, hỗ trợ) khi Nhà nước thu hồi nhà, đất theo quy định của pháp luật.
- Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:
    + Tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nay đổi

giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ sở hữu tài sản;

+ Tài sản của doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa thành sở hữu công ty cổ phần hoặc các hình thức sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước khác theo quy định của pháp luật;

+ Tài sản đã được cấp GCN của hộ gia đình khi phân chia tài sản đó cho các thành viên hộ gia đình đăng ký lại. Thành viên hộ gia đình phải là người có quan hệ gia đình theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình và cùng hộ khẩu thường trú với người đứng tên trên GCN.

+ Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp GCN phải đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng do GCN bị mất, rách nát,ố nhòe hư hỏng;

+ Trường hợp khi cấp lại GCN có phát sinh chênh lệch diện tích đất tăng thêm nhưng ranh giới của thửa đất không thay đổi thì không phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần diện tích đất tăng thêm. Trường hợp có thay đổi ranh giới thửa đất so với GCN dẫn đến phát sinh tăng diện tích đất thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần chênh lệch tăng. Trường hợp có thay đổi ranh giới thửa đất so với GCN nhưng phát sinh giảm diện tích đất thì được miễn nộp lệ phí trước bạ.

- Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ (trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn nộp lệ phí trước bạ) sau đó chuyển cho tổ chức, cá nhân khác đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

  + Tổ chức, cá nhân, xã viên hợp tác xã đem tài sản của mình góp vốn vào doanh nghiệp, tổ chức tín dụng, hợp tác xã hoặc khi doanh nghiệp, tổ chức tín dụng, hợp tác xã giải thể hoặc phân chia hoặc rút vốn cho tổ chức, cá nhân thành viên tài sản mà tổ chức, cá nhân thành viên đã góp trước đây;

  + Tài sản của doanh nghiệp điều động trong nội bộ của doanh nghiệp đó hoặc cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp điều động tài sản trong nội bộ một cơ quan, đơn vị dự toán theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

    Trường hợp điều chuyển tài sản giữa doanh nghiệp với các đơn vị thành viên hạch toán kinh tế độc lập hoặc điều chuyển tài sản giữa các đơn vị thành viên hạch toán kinh tế độc lập với nhau theo phương thức mua bán, chuyển nhượng, trao đổi hoặc điều động tài sản giữa cơ quan, đơn vị dự toán này với cơ quan, đơn vị dự toán khác (đối với hành chính sự nghiệp) thì phải nộp lệ phí trước bạ.

- Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ phải đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng do việc chia, tách, cổ phần hoá, hợp nhất, sáp nhập, đổi tên tổ chức theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

  Trường hợp đổi tên đồng thời đổi chủ sở hữu tài sản thì chủ tài sản phải nộp lệ phí trước bạ, bao gồm[24]:

+ Đổi tên và thay đổi toàn bộ cổ đông sáng lập (đối với công ty cổ phần có cổ đông sáng lập) hoặc thay đổi toàn bộ cổ đông sở hữu vốn điều lệ lần đầu (đối với công ty cổ phần không có cổ đông sáng lập) hoặc toàn bộ thành viên công ty (đối với loại hình doanh nghiệp khác) hoặc chủ doanh nghiệp tư nhân (đối với trường hợp bán doanh nghiệp theo quy định tại Điều 187 của Luật doanh nghiệp 2014).

+ Đổi tên và chuyển đổi loại hình doanh nghiệp:

  o Công ty TNHH chuyển đổi thành công ty cổ phần theo phương thức bán toàn bộ vốn góp cho một hoặc một số tổ chức, cá nhân khác (Điểm c khoản 1 Điều 196 Luật doanh nghiệp 2014);

  o Công ty cổ phần chuyển đổi thành công ty TNHH một thành viên theo phương thức một tổ chức hoặc cá nhân không phải là cổ đông nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của tất cả cổ đông của công ty (Điểm b khoản 1 Điều 197 Luật doanh nghiệp 2014);

  o Công ty cổ phần chuyển đổi thành công ty TNHH theo phương thức chuyển nhượng toàn bộ cho tổ chức, cá nhân khác góp vốn (Điểm c khoản 1 Điều 198 Luật doanh nghiệp 2014);

  o Doanh nghiệp tư nhân thành Công ty TNHH (Điều 199 của Luật doanh nghiệp 2014), trừ trường hợp chuyển đổi từ doanh nghiệp tư nhân thành công ty TNHH một thành viên do cá nhân đã là chủ doanh nghiệp tư nhân được chuyển đổi làm chủ.

- Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ, phải đăng ký lại quyền sở hữu sử dụng do chuyển đến địa phương khác mà không thay đổi chủ sở hữu tài sản.
- Nhà xưởng của cơ sở sản xuất; nhà kho, nhà ăn, nhà để xe của cơ sở sản xuất, kinh doanh.
- Nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, nhà được hỗ trợ mang tính chất nhân đạo, kể cả đất kèm theo nhà được đăng ký sở hữu, sử dụng tên người được tặng.
- (...)

(ii) Căn cứ xác định giá trị tính lệ phí trước bạ[25]:

- Mức thu lệ phí trước bạ đối với nhà đất là 0,5%[26]. Giá tính lệ phí trước bạ được xác định như sau:

  + **Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất[27]:**

    o Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

    o Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất được xác định như sau:

Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất (đồng)	=	Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ (m2)	x	Giá một mét vuông đất (đồng/m2) tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành

Trong đó, diện tích đất chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định và cung cấp cho cơ quan Thuế theo "Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai".

+ **Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà**[28]:

  - Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá do UBND tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

    Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tại địa phương xây dựng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trình UBND tỉnh ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà áp dụng tại địa phương.

  - Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà được xác định như sau:

Giá tính lệ phí trước trước bạ nhà (đồng)	=	Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ (m2)	x	Giá 01 (một) mét vuông (đồng/m2) nhà	x	Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ

  - Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích sàn nhà (kể cả diện tích công trình phụ kèm theo) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân;
  - Giá 01 (một) m2 nhà là giá thực tế xây dựng "mới" 01 (một) m2 sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà do UBND tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ;
  - Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ do UBND tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật.
  - **<u>Tại khu vực Tp. Hồ Chí Minh</u>**[29]:

- Giá 01 (một) m^2 nhà áp dụng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh do UBND Tp. Hồ Chí Minh ban hành và các văn bản hướng dẫn việc tính toán quy đổi suất đầu tư phần xây dựng của Sở Xây dựng.

- Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ được xác định như sau:

a) Kê khai lệ phí trước bạ lần đầu: Đối với nhà có thời gian đã sử dụng dưới 5 năm là 100%. Đối với nhà chịu lệ phí trước bạ có thời gian đã sử dụng từ 5 năm trở lên thì áp dụng tỷ lệ (%) chất lượng còn lại tương ứng với kê khai lệ phí trước bạ lần thứ 2 trở đi.

b) Kê khai lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi: Thời gian sử dụng dưới 5 năm là 85%. Thời gian sử dụng từ 5 năm đến 10 năm là 75%. Thời gian sử dụng trên 10 năm đến 20 năm là 50%. Thời gian sử dụng trên 20 năm đến 50 năm là 35% và thời gian sử dụng trên 50 năm là 25%.

- Một số trường hợp đặc biệt xác định giá tính lệ phí trước bạ đất và nhà như sau[30]:

Giá tính lệ phí trước bạ Đất	Giá tính lệ phí trước bạ Nhà
Đối với đất kèm theo nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, giá tính lệ phí trước bạ là giá bán thực tế theo quyết định của UBND tỉnh.	Giá tính lệ phí trước bạ nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê là giá bán thực tế theo quyết định của UBND tỉnh.
Đối với đất được nhà nước giao theo hình thức đấu thầu, đấu giá (sau đây gọi chung là đấu giá), giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hóa đơn hoặc là giá trúng đấu giá thực tế theo biên bản trúng đấu giá hoặc theo văn bản phê duyệt trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà mua theo phương thức đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hóa đơn bán hàng.
Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cao hơn giá do UBND tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.	Trường hợp giá nhà tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà cao hơn giá do UBND tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà.
Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành thì giá đất tính lệ phí trước bạ là giá do UBND tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.	Trường hợp giá nhà tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà thấp hơn giá do UBND tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá do UBND tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.
Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp lệ phí trước bạ, sau đó được cơ quan có thẩm quyền cho phép	Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà chung cư bao gồm cả giá trị đất được phân bổ. Hệ số đất phân bổ để tính lệ phí trước bạ nhà chung cư được áp dụng theo hệ số phân bổ

chuyển mục đích sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới thuộc diện phải nộp lệ phí trước bạ thì giá tính lệ phí trước bạ là giá đất theo mục đích sử dụng mới tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.	của loại nhà chung cư tương ứng theo quy định của pháp luật về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.
Đối với đất tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất và phê duyệt giá cụ thể mà giá phê duyệt đã được cân đối bù trừ giữa giá đền bù nơi bị thu hồi đất và giá đất nơi tái định cư thì giá tính lệ phí trước bạ đất là giá đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.	Giá tính lệ phí trước bạ nhà tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt giá cụ thể mà giá phê duyệt đã được cân đối bù trừ giữa giá đền bù nơi bị thu hồi nhà và giá nhà nơi tái định cư là giá nhà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5.2. Lệ phí địa chính[31]:

- Đối với hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương; phường nội thành thuộc thành phố hoặc thị xã trực thuộc tỉnh:
  + Mức thu tối đa không quá 100.000 đồng/giấy đối với cấp mới; tối đa không quá 50.000 đồng/lần cấp đối với cấp lại (kể cả cấp lại GCN do hết chỗ xác nhận), cấp đổi, xác nhận bổ sung vào GCN.
  + Trường hợp GCN cấp cho hộ gia đình, cá nhân chỉ có QSDĐ (không có nhà và tài sản khác gắn liền với đất) thì áp dụng mức thu tối đa không quá 25.000 đồng/giấy cấp mới; tối đa không quá 20.000 đồng/lần cấp lại (kể cả cấp lại GCN do hết chỗ xác nhận), cấp đổi, xác nhận bổ sung vào GCN.
  + Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai: Không quá 28.000 đồng/lần.
  + Trích lục bản đồ địa chính, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính: Không quá 15.000 đồng/1 lần.
- Mức thu áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân tại các khu vực khác: Tối đa không quá 50% mức thu áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân tại các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương; phường nội thành thuộc thành phố hoặc thị xã trực thuộc tỉnh.
- Đối với tổ chức:
  + Mức thu tối đa không quá 500.000 đồng/giấy.
  + Trường hợp GCN cấp cho tổ chức chỉ có QSDĐ (không có nhà và tài sản khác gắn liền với đất): tối đa không quá 100.000 đồng/giấy.
  + Trường hợp cấp lại (kể cả cấp lại GCN do hết chỗ xác nhận), cấp đổi, xác nhận bổ sung vào GCN: tối đa không quá 50.000 đồng/lần cấp.
  + Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai: Không quá 30.000 đồng/lần.
  + Trích lục bản đồ địa chính, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính: Không quá 30.000 đồng/ lần.

Trên địa bàn Tp. HCM áp dụng mức lệ phí cụ thể như sau[32]:

STT	Nội dung thu	Đơn vị tính	Mức thu hiện đang áp dụng				
			Cá nhân, hộ gia đình		Tổ chức		
			Quận	Huyện	Dưới 500m2	Từ 500m2 đến dưới 1.000m2	Trên 1.000m2
I	Cấp Giấy chứng nhận lần đầu						
1	Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:	đồng/giấy	25.000	0	100.000	100.000	100.000
2	Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	đồng/giấy	100.000	100.000	200.000	350.000	500.000
3	Cấp giấy chứng nhận chỉ có tài sản gắn liền với đất	đồng/giấy	100.000	100.000	200.000	350.000	500.000
II	Chứng nhận đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận						
1	Đăng ký thay đổi chỉ có quyền sử dụng đất	đồng/lần	15.000	7.500	20.000	20.000	20.000
2	Đăng ký thay đổi có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở, nhà xưởng, rừng, tài sản khác..,)	đồng/lần	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
3	Đăng ký thay đổi chỉ có tài sản gắn liền với đất thì áp dụng mức thu lệ phí cấp giấy chứng nhận	đồng/lần	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
4	Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	đồng/lần	20.000	10.000	20.000	20.000	20.000
5	Cấp lại giấy chứng nhận mà có đăng ký thay đổi tài sản trên đất	đồng/lần	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000

5.3. Phí thẩm định cấp QSDĐ[33]:

Phí thẩm định cấp QSDĐ là khoản thu đối với các đối tượng đăng ký, nộp hồ sơ cấp QSDĐ có nhu cầu hoặc cần phải thẩm định theo quy định, nhằm bù đắp chi phí thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất như: điều kiện về hiện trạng sử dụng đất, điều kiện về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều kiện về sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh... Phí thẩm định cấp QSDĐ chỉ áp dụng đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thẩm định để giao đất, cho thuê đất và đối với trường hợp chuyển quyền sở hữu nhà gắn liền với QSDĐ.

Mức thu: không quá 7.500.000 đồng/hồ sơ.

Tại Tp. HCM, không thu phí thẩm định cấp QSDĐ đối với trường hợp cấp GCN lần đầu. Đối với các trường hợp khác, mức thu phí thẩm định cấp QSDĐ như sau[34]:

- Trường hợp giao đất, cho thuê đất:

Stt	Quy mô diện tích (m^2)	Mức thu (đồng/hồ sơ)	
		Tại quận	Tại huyện
I	**Đối với hộ gia đình, cá nhân**		
1	Nhỏ hơn 500m^2	50.000	25.000
2	Từ 500m^2 trở lên	500.000	250.000
II	**Đối với tổ chức**		
1	Nhỏ hơn 10.000m^2	2.000.000	
2	Từ 10.000m^2 đến dưới 100.000m^2	3.000.000	
3	Từ 100.000m^2 trở lên	5.000.000	

- Trường hợp chuyển quyền sở hữu nhà gắn liền với QSDĐ:

Stt	Giá trị tài sản chuyển nhượng	Mức thu (đồng/hồ sơ)
1	Tài sản có giá trị đến 1 tỷ đồng	50.000
2	Tài sản có giá trị từ trên 1 đến 5 tỷ đồng	100.000
3	Tài sản có giá trị từ trên 5 đến 10 tỷ đồng	2.100.000
4	Tài sản có giá trị trên 10 tỷ đồng	3.100.000

VI. NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHI CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ:

Loại thuế	Mức nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp[35]	Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản("**BĐS**") bao gồm[36]: Thu nhập từ chuyển nhượng QSDĐ, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng QSDĐ, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh BĐS theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng QSDĐ, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở. Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh BĐS không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất. Số thuế thu nhập doanh nghiệp ("***thuế TNDN***") trong kỳ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS bằng thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS nhân (x) với thuế suất 22%. Thu nhập từ chuyển nhượng BĐS phải xác định riêng để kê khai nộp thuế và không áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh ng hiệp. Hồ sơ khai thuế, nộp thuế, chứng từ nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS phát sinh tại địa phương nơi có BĐS chuyển nhượng là căn cứ làm thủ tục quyết toán thuế nơi đặt trụ sở chính[37]. Trong đó: Thu nhập tính thuế = Thu nhập chịu thuế - (Thu nhập được miễn thuế + Các khoản lỗ được kết chuyển theo quy định) Thu nhập chịu thuế = (Doanh thu - Chi phí được trừ) + Các khoản thu nhập khác Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20%, không được hưởng ưu đãi thuế TNDN (trừ phần thu nhập của doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê,

Loại thuế	Mức nộp
	cho thuê mua được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC). Doanh nghiệp trong kỳ tính thuế có các hoạt động chuyển nhượng BĐS, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia thực hiện dự án đầu tư (trừ dự án thăm dò, khai thác khoáng sản) nếu bị lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh (bao gồm cả thu nhập khác quy định tại Điều 7 Thông tư số 78/2014/TT-BTC), sau khi bù trừ vẫn còn lỗ thì tiếp tục được chuyển sang các năm tiếp theo trong thời hạn chuyển lỗ theo quy định. Đối với số lỗ của hoạt động chuyển nhượng BĐS, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia thực hiện dự án đầu tư (trừ dự án thăm dò, khai thác khoáng sản) của các năm 2013 trở về trước còn trong thời hạn chuyển lỗ thì doanh nghiệp phải chuyển vào thu nhập của hoạt động chuyển nhượng BĐS, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia thực hiện dự án đầu tư, nếu chuyển không hết thì được chuyển lỗ vào thu nhập của hoạt động sản xuất kinh doanh (bao gồm cả thu nhập khác) từ năm 2014 trở đi. Trường hợp doanh nghiệp làm thủ tục giải thể doanh nghiệp, sau khi có quyết định giải thể nếu có chuyển nhượng BĐS là tài sản cố định của doanh nghiệp thì thu nhập (lãi) từ chuyển nhượng BĐS (nếu có) được bù trừ với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh (bao gồm cả số lỗ của các năm trước được chuyển sang theo quy định) vào kỳ tính thuế phát sinh hoạt động chuyển nhượng BĐS[38]. i) **Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế** được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng BĐS theo hợp đồng mua, bán BĐS phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có[39]). Trường hợp giá chuyển QSDĐ theo hợp đồng mua, bán BĐS thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm ký hợp đồng thì tính theo giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng BĐS. Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao BĐS cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, QSDĐ, xác lập QSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế TNDN tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng, cụ thể[40]:

Loại thuế	Mức nộp
	- Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà xác định được chi phí tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (bao gồm cả chi phí trích trước của phần dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế TNDN theo doanh thu trừ chi phí. - Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế TNDN trong năm. Khi bàn giao BĐS doanh nghiệp phải thực hiện quyết toán thuế TNDN và quyết toán lại số thuế TNDN phải nộp. Trường hợp số thuế TNDN đã tạm nộp thấp hơn số thuế TNDN phải nộp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp số thuế TNDN đã tạm nộp lớn hơn số thuế phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế TNDN phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn lại số thuế đã nộp thừa. Đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ và kê khai tạm nộp thuế theo tỷ lệ % trên doanh thu thu được tiền, doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế TNDN trong năm đồng thời có phát sinh chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới khi bắt đầu chào bán vào năm phát sinh doanh thu thu tiền theo tiến độ thì chưa tính các khoản chi phí này vào năm phát sinh chi phí. Các khoản chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới này được tính vào chi phí được trừ vào năm đầu tiên bàn giao BĐS, phát sinh doanh thu tính thuế TNDN. ii) **Chi phí chuyển nhượng BĐS được trừ bao gồm**[41]: - Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định phù hợp với nguồn gốc QSDĐ, cụ thể như sau: - Chi phí đền bù thiệt hại về đất. - Chi phí đền bù thiệt hại về hoa màu. - Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật. Các khoản chi phí bồi thường, đền bù, hỗ trợ, tái định cư và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nêu trên nếu không có hóa đơn thì được lập Bảng kê ghi rõ: tên; địa chỉ của người nhận; số tiền đền bù, hỗ trợ; chữ ký của người nhận tiền và được Chính

Loại thuế	Mức nộp
	quyền phường, xã nơi có đất được đền bù, hỗ trợ xác nhận theo đúng quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. - Các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến cấp QSDĐ. - Chi phí cải tạo đất, san lấp mặt bằng. - Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng như đường giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, bưu chính viễn thông… - Giá trị kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc có trên đất. - Các khoản chi phí khác liên quan đến BĐS được chuyển nhượng. Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì phải hạch toán riêng các khoản chi phí. Trường hợp không hạch toán riêng được chi phí của từng hoạt động thì chi phí chung được phân bổ theo tỷ lệ giữa doanh thu từ chuyển nhượng BĐS so với tổng doanh thu của doanh nghiệp. Không được tính vào chi phí chuyển nhượng BĐS các khoản chi phí đã được Nhà nước thanh toán hoặc thanh toán bằng nguồn vốn khác. QSDĐ lâu dài không được trích khấu hao và phân bổ vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế; QSDĐ có thời hạn nếu có đầy đủ hóa đơn chứng từ và thực hiện đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật, có tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh thì được phân bổ dần vào chi phí được trừ theo thời hạn được phép sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ (bao gồm cả trường hợp dừng hoạt động để sửa chữa, đầu tư xây dựng mới)[42]. Trường hợp doanh nghiệp mua tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với QSDĐ lâu dài thì giá trị QSDĐ phải xác định riêng và ghi nhận là tài sản cố định vô hình; Tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc thì nguyên giá là giá mua thực tế phải trả cộng (+) các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định hữu hình vào sử dụng. Giá trị QSDĐ được xác định theo giá ghi trên hợp đồng mua BĐS (tài sản) phù hợp với giá thị trường nhưng không được thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm mua tài sản. Trường hợp doanh nghiệp mua tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với QSDĐ lâu dài không tách riêng được giá trị QSDĐ thì giá trị quyền sử dụng được xác định theo giá do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm mua tài sản. - Chênh lệch tăng hoặc giảm do đánh giá lại giá trị QSDĐ để góp vốn (mà doanh nghiệp nhận giá trị QSDĐ được phân bổ dần giá trị đất vào

Loại thuế	Mức nộp
	chi phí được trừ), điều chuyển khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp; để góp vốn vào các dự án đầu tư xây dựng nhà, hạ tầng để bán tính một lần vào thu nhập khác (đối với chênh lệch tăng) hoặc giảm trừ thu nhập khác (đối với chênh lệch giảm) trong kỳ tính thuế khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN tại doanh nghiệp có QSDĐ đánh giá lại. Riêng chênh lệch tăng do đánh giá lại giá trị QSDĐ góp vốn vào doanh nghiệp để hình thành tài sản cố định thực hiện sản xuất kinh doanh mà doanh nghiệp nhận giá trị QSDĐ không được trích khấu hao và không được phân bổ dần giá trị đất vào chi phí được trừ thì phần chênh lệch này được tính dần vào thu nhập khác của doanh nghiệp có QSDĐ đánh giá lại trong thời gian tối đa không quá 10 năm bắt đầu từ năm giá trị QSDĐ được đem góp vốn. Doanh nghiệp phải có thông báo số năm doanh nghiệp phân bổ vào thu nhập khác khi nộp hồ sơ khai quyết toán thuế TNDN của năm bắt đầu kê khai khoản thu nhập này (năm có đánh giá lại giá trị QSDĐ đem góp vốn). Trường hợp sau khi góp vốn, doanh nghiệp tiếp tục thực hiện chuyển nhượng vốn góp bằng giá trị QSDĐ (bao gồm cả trường hợp chuyển nhượng vốn góp trước thời hạn 10 năm) thì thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn góp bằng giá trị QSDĐ phải tính và kê khai nộp thuế theo thu nhập chuyển nhượng BĐS. Chênh lệch do đánh giá lại giá trị QSDĐ bao gồm: Đối với QSDĐ lâu dài là chênh lệch giữa giá trị đánh giá lại và giá trị của QSDĐ ghi trên sổ sách kế toán; Đối với QSDĐ có thời hạn là chênh lệch giữa giá trị đánh giá lại và giá trị còn lại chưa phân bổ của QSDĐ[43]. - Trường hợp dự án đầu tư hoàn thành từng phần và chuyển nhượng dần theo tiến độ hoàn thành thì các khoản chi phí chung sử dụng cho dự án, chi phí trực tiếp sử dụng cho phần dự án đã hoàn thành được phân bổ theo m^2 đất chuyển quyền để xác định thu nhập chịu thuế của diện tích đất chuyển quyền; bao gồm: Chi phí đường giao thông nội bộ; khuôn viên cây xanh; chi phí đầu tư xây dựng hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến thế điện; chi phí bồi thường về tài sản trên đất; Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp Ngân sách Nhà nước, các chi phí khác đầu tư trên đất liên quan đến chuyển QSDĐ, chuyển quyền thuê đất Việc phân bổ các chi phí trên được thực hiện theo công thức sau:

Loại thuế	Mức nộp
	$\text{Chi phí phân bổ cho diện tích đất đã chuyển nhượng} = \dfrac{\text{Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng}}{\text{Tổng diện tích đất được giao làm dự án (trừ diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định pháp luật về đất)}} \times \text{Diện tích đất đã chuyển nhượng}$ - Trường hợp một phần diện tích của dự án không chuyển nhượng được sử dụng vào hoạt động kinh doanh khác thì các khoản chi phí chung nêu trên cũng phân bổ cho cả phần diện tích này để theo dõi, hạch toán, kê khai nộp thuế TNDN đối với hoạt động kinh doanh khác. - Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kéo dài trong nhiều năm và chỉ quyết toán giá trị kết cấu hạ tầng khi toàn bộ công việc hoàn tất thì khi tổng hợp chi phí chuyển nhượng BĐS cho phần diện tích đất đã chuyển quyền, doanh nghiệp được tạm phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng thực tế đã phát sinh theo tỷ lệ diện tích đất đã chuyển quyền theo công thức nêu trên và trích trước các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng với doanh thu đã ghi nhận khi xác định thu nhập chịu thuế. Sau khi hoàn tất quá trình đầu tư xây dựng, doanh nghiệp tính toán, điều chỉnh lại phần chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đã tạm phân bổ và trích trước cho phần diện tích đã chuyển quyền cho phù hợp với tổng giá trị kết cấu hạ tầng. Trường hợp khi điều chỉnh lại phát sinh số thuế nộp thừa so với số thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế phải nộp của kỳ tính thuế tiếp theo hoặc được hoàn trả theo quy định hiện hành; nếu số thuế đã nộp chưa đủ thì doanh nghiệp có trách nhiệm nộp đủ số thuế còn thiếu theo quy định[44]. - Trường hợp doanh nghiệp bán toàn bộ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do tổ chức làm chủ sở hữu dưới hình thức chuyển nhượng vốn có gắn với BĐS thì kê khai và nộp thuế TNDN theo hoạt động chuyển nhượng BĐS và kê khai theo tờ khai thuế TNDN[45].
Thuế giá trị gia tăng[46]	- Số thuế giá trị gia tăng *("**GTGT**")* phải nộp: thuế suất (10%) x giá tính thuế. - Giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng BĐS trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT. Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau[47]: + Trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế GTGT bao gồm

Loại thuế	Mức nộp
	tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật; + Trường hợp đấu giá QSDĐ thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất trúng đấu giá; + Trường hợp thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế GTGT là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật; + Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng QSDĐ của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng QSDĐ bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng (nếu có); cơ sở kinh doanh không được kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị QSDĐ được trừ không chịu thuế GTGT. Nếu giá đất được trừ không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng thì cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng chưa tính trong giá trị QSDĐ được trừ không chịu thuế GTGT. Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng. Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng QSDĐ của tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá ghi trong hợp đồng góp vốn. Trường hợp giá chuyển nhượng QSDĐ thấp hơn giá đất nhận góp vốn thì chỉ được trừ giá đất theo giá chuyển nhượng; + Trường hợp cơ sở kinh doanh BĐS thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thanh toán bằng giá trị QSDĐ thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá tại thời điểm ký hợp đồng BT theo quy định của pháp luật; nếu tại thời điểm ký hợp đồng BT chưa xác định được giá thì giá đất được trừ là giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định để thanh toán công trình; + Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá ghi trong hợp đồng góp vốn. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất nhận góp vốn thì chỉ được trừ giá đất theo giá chuyển

<table>
<tr><th>Loại thuế</th><th>Mức nộp</th></tr>
<tr><td></td><td>nhượng;
+ Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản ký hợp đồng với hộ gia đình, cá nhân có đất nông nghiệp để hoán đổi đất nông nghiệp thành đất ở, việc hoán đổi này phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì khi giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân, giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng trừ (-) giá đất được trừ theo quy định. Giá chuyển nhượng là giá đền bù tương ứng với diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi theo phương án do cơ quan chức năng phê duyệt.
- Thời điểm xác định thuế VAT là thời điểm thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được, cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế GTGT đầu ra phát sinh trong kỳ[48].</td></tr>
<tr><td>Thuế Thu nhập cá nhân</td><td>Thông tin chi tiết, Quý Khách hàng vui lòng tham khảo Chuyên đề “THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN ĐỐI VỚI THU NHẬP TỪ CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU/SỬ DỤNG BĐS” đã được chúng tôi cập nhật trước đây.</td></tr>
<tr><td>Phí công chứng[49]</td><td>Hợp đồng, văn bản giao dịch về QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên GCN hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên[50]. Chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật[51], theo thỏa thuận giữa các bên mà bên mua hoặc bên bán có nghĩa vụ phải nộp lệ phí công chứng với mức:
<table>
<tr><th>Stt</th><th>Giá trị hợp đồng, giao dịch (tổng số tiền thuê)</th><th>Mức thu (đồng/trường hợp)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Dưới 50 triệu đồng</td><td>40.000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng</td><td>80.000</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng</td><td>0,08% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng</td><td>800.000 đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Loại thuế	Mức nộp		
	5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	02 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
	6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	03 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
	7	Từ trên 10 tỷ đồng	05 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng (mức thu tối đa không quá 8 triệu đồng/trường hợp)
	Lưu ý: Đối với các hợp đồng, giao dịch về QSDĐ, tài sản có giá theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giá trị QSDĐ, giá trị tài sản tính phí công chứng được xác định theo thoả thuận của các bên trong hợp đồng, giao dịch đó; trường hợp giá đất, giá tài sản do các bên thoả thuận thấp hơn mức giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định áp dụng tại thời điểm công chứng thì giá trị tính phí công chứng được tính như sau: Giá trị QSDĐ, giá trị tài sản tính phí công chứng = Diện tích đất, số lượng tài sản ghi trong hợp đồng, giao dịch (x) Giá đất, giá tài sản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định.		

VII. CÁC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHÁC:

Ngoài các nghĩa vụ tài chính như quy định nêu trên, trong quá trình sử dụng đất và chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với QSDĐ, tùy trường hợp cụ thể mà người sử dụng đất có thể phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính như:

7.1. Ký quỹ thực hiện dự án[52]:

- Nhà đầu tư phải ký quỹ trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, trừ các trường hợp sau:
  - + Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
  - + Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;
  - + Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng dự án đầu tư đã thực hiện ký quỹ hoặc đã hoàn thành việc góp vốn,

huy động vốn theo tiến độ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, văn bản quyết định chủ trương đầu tư;

+ Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác;

+ Nhà đầu tư là đơn vị sự nghiệp có thu, công ty phát triển khu công nghệ cao được thành lập theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng trong khu kinh tế.

- Mức ký quỹ được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên vốn đầu tư của dự án đầu tư quy định tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ("***GCN ĐKĐT***") theo nguyên tắc lũy tiến từng phần như sau:

  + Đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng, mức ký quỹ là 3%;

  + Đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 2%;

  + Đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 1%.

  Vốn đầu tư của dự án không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp cho nhà nước và chi phí xây dựng các công trình công cộng thuộc dự án đầu tư. Tiền ký quỹ được nộp vào tài khoản của Cơ quan đăng ký đầu tư mở tại ngân hàng thương mại tại Việt Nam theo lựa chọn của nhà đầu tư. Nhà đầu tư chịu chi phí liên quan đến việc mở, duy trì tài khoản ký quỹ và thực hiện các giao dịch liên quan đến tài khoản ký quỹ.

- Nhà đầu tư được hoàn trả tiền ký quỹ theo nguyên tắc sau:

  + Hoàn trả 50% số tiền ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp các giấy phép, chấp thuận khác theo quy định của pháp luật để thực hiện hoạt động xây dựng (nếu có) không chậm hơn tiến độ quy định tại GCN ĐKĐT hoặc văn bản quyết định chủ trương đầu tư;

  + Hoàn trả số tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh từ khoản ký quỹ (nếu có) tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành việc nghiệm thu công trình xây dựng và lắp đặt máy móc, thiết bị để dự án đầu tư hoạt động không chậm hơn tiến độ quy định tại GCN ĐKĐT hoặc văn bản quyết định chủ trương đầu tư;

  + Trường hợp giảm vốn đầu tư của dự án, nhà đầu tư được hoàn trả số tiền ký quỹ tương ứng với số vốn đầu tư giảm theo quy định tại GCN ĐKĐT (điều chỉnh) hoặc văn bản quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư;

  + Trường hợp dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện vì lý do bất khả kháng hoặc do lỗi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực

hiện các thủ tục hành chính, nhà đầu tư được xem xét hoàn trả khoản tiền ký quỹ theo thỏa thuận với Cơ quan đăng ký đầu tư.

7.2. Đóng góp quỹ đất phát triển nhà ở xã hội[53]:

- Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

  Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho UBND cấp tỉnh nơi có dự án) .

- Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn một trong ba hình thức:

  (i) dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội: hoặc

  (ii) chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội; hoặc

  (iii) nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

- Đối với trường hợp bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội không phù hợp với quy hoạch của địa phương hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định thì UBND cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước ngày 10/12/2015 nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau ngày 10/12/2015 dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội.

7.3. Nộp kinh phí bảo trì chung cư:

Thông tin chi tiết, Quý Khách Hàng vui lòng tham khảo Chuyên đề "**QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**" đã được chúng tôi cập nhật.

7.4. Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp:

(i) Căn cứ tính tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa:

Chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước từ ngày 01/7/2015 thì ngoài nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật, còn phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, cụ thể như sau[54]:

Mức thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa	=	Tỷ lệ phần trăm (%)	x	Diện tích	x	Giá của loại đất trồng lúa

Trong đó, tại Tp. Hồ Chí Minh, căn cứ xác định mức thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa thực hiện như sau[55]:

- Tỷ lệ phần trăm (%) xác định số thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa được xác định tùy theo mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích, cụ thể:
  + Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước thành đất ở; đất kinh doanh dịch vụ, thương mại; tài chính; nhà hàng; khách sạn; văn phòng làm việc và cho thuê: 80%;
  + Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; nhà kho, nhà xưởng; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất xây dựng siêu thị, cửa hàng thương mại - dịch vụ bán hàng bình ổn giá; cửa hàng xăng dầu; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê tại các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất…: 50%.
- Diện tích là phần diện tích đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất phi nông nghiệp ghi cụ thể trong quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất phi nông nghiệp của cơ quan có thẩm quyền;
- Giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất đang được áp dụng tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất do UBND Tp. HCM ban hành.

Khoản tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa được nộp vào ngân sách cấp thành, phố, hạch toán mục lục ngân sách mục thu khác, tiểu mục 4914 và không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp, nhưng được tính vào vốn đầu tư của dự án theo quy định.

(ii) Thời hạn nộp:

- Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan tài chính, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo Thông bao;
- Trong vòng sáu mươi (60) ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa còn lại theo Thông báo.

Lưu ý: Quá thời hạn nêu trên, người sử dụng đất chưa nộp đủ khoản tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa nước theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

***Lưu ý**: Chuyên đề pháp lý này được phát hành cho Quý Khách hàng của **Công ty Luật TNHH Đất Luật** nhằm hỗ trợ hiệu quả hơn hoạt động đầu tư, kinh doanh của Quý Khách hàng. Các thông tin trong Chuyên đề này chỉ mang tính tham khảo. Chúng tôi đề nghị Quý Khách hàng nên tham khảo ý kiến chuyên môn đối với các vấn đề cụ thể. Hãy liên hệ trực tiếp với văn phòng của chúng tôi theo địa chỉ phía trên để được giải đáp cụ thể nếu Quý Khách hàng có gì chưa rõ liên quan đến Chuyên đề này.*

© 2017 – Dat Luat Law firm.

For , please consider the environment before printing.

[1] Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của UBND Tp.HCM quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn Tp.HCM *("**Quyết định 19/2017/QĐ-UBND**").*

[2] Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất ("Nghị định 45/2014/NĐ-CP"); Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất ("***Thông tư 76/2014/TT-BTC***").

[3] Điều 1 Thông tư 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

[4] Khoản 3 Điều 3 Nghị định 135/2016/NĐ-CP.

[5] Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 2 Nghị định 135/2016/NĐ-CP.

[6] Khoản 2 Điều 15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP:

"Thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm được quy định như sau:

a) Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng tính từ tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa;

b) Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó."

[7] Tỷ lệ % tại Tp. Hồ Chí Minh được áp dụng theo quy định tại Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 của UBND Tp. HCM về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn Tp. HCM.

"***Điều 1. Đơn giá thuê đất***

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá:

b) Tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất được xác định tùy theo khu vực và mục đích sử dụng đất thuê theo bảng sau:

Mục đích sử dụng đất thuê	*Khu vực 1*	*Khu vực 2*	*Khu vực 3*	*Khu vực 4*	*Khu vực 5*
Kinh doanh dịch vụ, thương mại; tài chính; nhà hàng; khách sạn; nhà ở cho thuê; văn phòng làm việc và cho thuê.	***2%***	***1,9%***	***1,8%***	***1,7%***	***1,6%***
Sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; nhà kho, nhà xưởng; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất xây dựng siêu thị, cửa hàng thương mại - dịch vụ bán hàng bình ổn giá; cửa hàng xăng dầu.	***1,5%***	***1,4%***	***1,3%***	***1,2%***	***1,1%***
Xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê tại các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất; bến cảng, bến tàu, bến phà, bến đò, bến xe, nhà ga, sân bay, đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không sân bay; sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.	***1%***				

Trong đó, các khu vực được xác định như sau:

*- **Khu vực 1, gồm:** Quận 1, Quận 3, Quận 4, Quận 5, Quận 10, quận Phú Nhuận, Khu A Khu đô thị mới Nam Thành phố, Khu đô thị mới Thủ Thiêm;*

*- **Khu vực 2, gồm:** Quận 2 (trừ Khu đô thị mới Thủ Thiêm), Quận 6, Quận 7 (trừ Khu A Khu đô thị mới Nam Thành phố), Quận 11, quận Bình Thạnh, quận Tân Bình, quận Bình Tân;*

*- **Khu vực 3, gồm:** Quận 8, Quận 9, Quận 12, quận Thủ Đức, quận Tân Phú, quận Gò Vấp;*

*- **Khu vực 4, gồm:** Huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Nhà Bè, huyện Củ Chi;*

*- **Khu vực 5:** huyện Cần Giờ.*

c) Đối với đất thuê sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật: Tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất được xác định bằng 0,5 lần tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất và theo các khu vực nêu tại Điểm b Khoản này."

[8] Khoản 12 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ- CP.

[9] Điểm I khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013.

[10] Khoản 30 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

[11] Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước *("**Nghị định 46/2014/NĐ-CP**")*

[12] Khoản 3 Điều 3 Nghị định 135/2016/NĐ-CP.

[13] Khoản 2 Điều 3 Nghị định 135/2016/NĐ-CP.

[14] Điều 1 Quyết định 19/2017/QĐ-UBND.

[15] Điều 3 Thông tư số 139/2016/TT- BTC ngày 16/9/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội có hiệu lực từ ngày 15/11/2016 ("***Thông tư 139/2016/TT-BTC***").

[16] Nội dung chi tiết Quý Khách hàng vui lòng tham khảo Chuyên đề "***QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁ NHÂN, TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở, DỰ ÁN HỖN HỢP CÓ NHÀ Ở, DỰ ÁN HẠ TẦNG NGHĨA TRANG ĐỂ BÁN***" đã được chúng tôi cập nhật ngày 29/10/2016.

[17] Điều 5 Thông tư 139/2016/TT-BTC.

Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

[19] Điều 1, 2, 3, 5 Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp số 23-L/CTN được Quốc hội thông qua ngày 10/7/1993 (được sửa đổi, bổ sung theo Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều Pháp lệnh về thuế nhà, đất đã được Uỷ ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 19/5/1994).

[20] Nghị định số 20/2011/NĐ-CP ngày 23/3/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp.

[21] Nghị định số 21/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 20/2011/NĐ-CP.

[22] Điều 1, Điều 2 Thông tư số 120/2011/TT-BTC ngày 16/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn nghị định số 20/2011/NĐ-CP của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về việc miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp *("**Thông tư 120/2011/TT-BTC**")*

[23] Điều 5 Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ ("***Thông tư 301/2016/TT-BTC***").

[24] Khoản 18 Điều 5 Thông tư 301/2016/TT-BTC.

[25] Điều 3 Thông tư 301/2016/TT-BTC.

[26] Khoản 1 Điều 4 Thông tư 301/2016/TT-BTC.

[27] Khoản 1 Điều 3 Thông tư 301/2016/TT-BTC.

[28] Khoản 2 Điều 3 Thông tư 301/2016/TT-BTC.

[29] Điều 1 Quyết định số 54/2017/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND Tp. HCM quy định về giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà *("**Quyết định 54/2017/QĐ-UBND**").*

[30] Điểm c khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 3 Thông tư 301/2016/TT-BTC.

[31] Điểm b.3 khoản 2 Điều 3 Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương *("**Thông tư 02/2014/TT-BTC**").*

[32] Phụ lục 16 Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND ngày 10/12/2016 của UBND Tp.HCM ban hành mức thu 10 loại phí và 07 lệ phí trên địa bàn Tp.HCM có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2017 ("***Quyết định 52/2016/QĐ-UBND***")..

[33] Điểm a.7 khoản 2 Điều 3 Thông tư 02/2014/TT-BTC.

[34] Phụ lục 3 Quyết định 52/2016/QĐ-UBND.

[35] Chương III Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế TNDN *("**Nghị định 218/2013/NĐ-CP**")*; Chương V Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định 218/2013/NĐ-CP ("***Thông tư 78/2014/TT-BTC***").

[36] Khoản 2 Điều 16 Thông tư 78/2014/TT-BTC.

[37] Điều 9 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 15/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ tài chính ("***Thông tư 96/2015/TT-BTC***").

[38] Điều 2 Thông tư 96/2015/TT-BTC.

[39] Khoản 1 Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC.

[40] Điểm a.1 khoản 1 Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC.

[41] Điểm b.2 khoản 1 Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC.

[42] Điều 4 Thông tư 96/2015/TT-BTC.

[43] Điều 2 Thông tư 151/2014/TT-BTC.

[44] Điểm b1 Khoản 1 Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC.

[45] Khoản 1 Điều 14 Thông tư 78/2014/TT-BTC.

[46] Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP; Khoản 10 Điều 7, Khoản 4 Điều 8, Khoản 2 Điều 21 Thông tư 219/2013/TT-BTC.

[47] Khoản 3 Điều 3 Nghị định 12/2015/NĐ-CP; Khoản 4 Điều 7 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-BTC hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng.

[48] Khoản 4 Điều 8 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-BTC ngày 17/6/2015 của Bộ Tài chính hưỡng dẫn thi hành luật thuế giá trị gia trăng và Nghị định số 209/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế GTGT.

[49] Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí công chứng; phí chứng thực; phí thẩm định tiêu chuẩn, điều kiện hành nghề công chứng; phí thẩm định điều kiện hoạt động văn phòng công chứng; lệ phí cấp thẻ công chứng viên.

[50] Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

[51] Khoản 5 Điều 14 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/1/2015 của Bộ Tài nguyên môi trường quy định chi tiết một số điều của nghị định số 43/2014/NĐ-CP và nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

[52] Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

[53] Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

[54] Điều 2 Thông tư số 18/2016/TT-BTC ngày 21/01/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/04/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

[55] Tại Tp.HCM thực hiện theo Điều 3 Quyết định số 35/2016/QĐ-UBND ngày 16/9/2016 của UBND Tp.HCM quy định về mức thu tiền và quản lý sử dụng khoản tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển từ đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.