

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

Số: **4402**/CT-CS
V/v tiền sử dụng đất

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

Hà Nội, ngày **30** tháng 6 năm 2026

Kính gửi: Thuế tỉnh Hà Tĩnh.

Cục Thuế nhận được công văn số 1604/HTI-CNTK ngày 24/4/2026 của Thuế tỉnh Hà Tĩnh về tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm d khoản 2 Điều 85 Luật nhà ở năm 2023 quy định:

“Điều 85. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi sau đây:

d) Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.”

- Tại khoản 1 Điều 191 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“Điều 191. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Chủ trì xây dựng và trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án về lĩnh vực nhà ở.”

- Tại khoản 6 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 5 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ, điểm b khoản 10 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ) quy định:

“Điều 17. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất

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

a) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính như sau:

a1) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi (bao gồm cả trường hợp người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định) được tính theo chính sách tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; riêng giá đất tính theo giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ).

Trường hợp người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (tự nguyện hoàn trả số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm) thì số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo chính sách tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; riêng giá đất tính theo giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cộng (+) với khoản thu bổ sung tính trên số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi theo như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50 Nghị định này.

...”

- Tại khoản 9 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại điểm đ khoản 5 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ) quy định:

“Điều 17. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất

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

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công và chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về người có công.”

Chính sách về miễn, giảm tiền sử dụng đất qua từng thời kỳ (pháp luật đất đai năm 2013, năm 2024) đã quy định: (i) Việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định pháp luật về nhà ở; (ii) Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Chủ đầu tư được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 5 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP, điểm b khoản 10 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP).

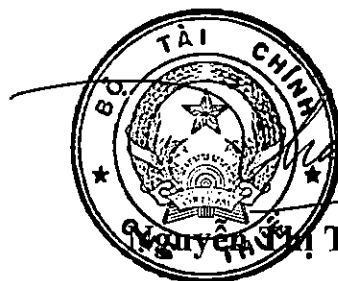
Đề nghị Thuế tỉnh Hà Tĩnh báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tham khảo ý kiến của Bộ Xây dựng về việc thực hiện áp dụng các chính sách ưu đãi theo pháp luật về nhà ở từng thời kỳ để được hướng dẫn theo đúng chức năng và thẩm quyền.

Cục Thuế trả lời đề Thuế tỉnh Hà Tĩnh được biết./₁₂

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ Pháp chế, Cục QLCS (BTC);
- Ban PC - CT;
- Website (CT);
- Lưu: VT, CS. _{6/12}

**TL. CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ**



Nguyễn Thị Thanh Hằng