

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 5115/TCT-CS

V/v giải đáp chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2021

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời Công văn số 35268/CTHN-QLĐ ngày 20/09/2021 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về thực hiện chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp về thuế suất;

“6. Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất 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 thì không coi là đất chưa sử dụng và áp dụng mức thuế suất 0,03%.”

- Căn cứ quy định tại điểm i, khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 về thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai:

“i) 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.”

Căn cứ quy định nêu trên, 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 thì áp dụng mức thuế suất sử dụng đất phi nông nghiệp 0,03%. Trường hợp dự án đầu tư sử dụng đất chưa đúng phân kỳ hoặc không có phân kỳ và chưa đưa vào sử dụng theo đúng quy định thì thuộc đối tượng áp dụng mức thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 0,15%. Đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường địa phương để xác định thời điểm chậm đưa đất vào sử dụng đối với từng dự án cụ thể tại địa phương để tính thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo đúng quy định.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Vũ Xuân Bách (để b/c);
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**

Hoàng Thị Hà Giang