

Deloitte.

BẢN TIN THUẾ CHUYÊN SÂU

Dành cho các doanh nghiệp trong
ngành bất động sản

Quý 4/2024



**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**
since 1845

THƯ NGỎ

Quý Khách hàng và Đối tác thân mến,

Trong bối cảnh những chính sách và quy định thuế được cập nhật liên tục, Deloitte Việt Nam với tư cách là nhà tư vấn bất động sản hàng đầu thị trường, luôn thấu hiểu vướng mắc của doanh nghiệp trong việc tiếp cận các quy định mới. Doanh nghiệp thường thiếu nguồn dẫn chiếu chuyên sâu, cô đọng từ các đơn vị tư vấn uy tín, có năng lực chuyên môn sâu rộng, từ đó vận dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Thấu hiểu những nhu cầu đó, Deloitte Việt Nam trân trọng giới thiệu **Bản tin thuế chuyên sâu dành cho các doanh nghiệp trong ngành bất động sản – Quý 4/2024**. Bản tin thuế hàng quý này được Deloitte Việt Nam tổng hợp và cập nhật các văn bản pháp lý mới nhất và các công văn hướng dẫn từ cơ quan Thuế. Quý Khách hàng và Đối tác sẽ được cập nhật các quy định pháp lý một cách kịp thời nhất, giúp tăng cường tuân thủ nghĩa vụ thuế, qua đó, nâng cao hiệu quả vận hành cho hoạt động kinh doanh trên con đường phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Deloitte Việt Nam vinh hạnh nhiều năm liền được vinh danh trong Top 10 nhà cung ứng dịch vụ bất động sản tốt nhất năm. Chúng tôi luôn hướng tới việc cung cấp cho khách hàng dịch vụ tư vấn thuế và pháp lý toàn diện, tăng cường tính tuân thủ và phát triển bền vững, đồng thời hỗ trợ khách hàng trong việc quản trị thuế hiệu quả để đạt được các mục tiêu kinh doanh.

Deloitte Việt Nam luôn hân hạnh được đồng hành cùng Quý Khách hàng và Đối tác!



Bui Tuan Minh

Bùi Tuấn Minh
Phó Tổng Giám đốc phụ trách
Dịch vụ Tư vấn Thuế và Pháp lý
Deloitte Việt Nam



Võ Hiệp Vân An

Võ Hiệp Vân An
Phó Tổng Giám đốc
Phụ trách Khách hàng và Thị trường,
Dịch vụ Tư vấn Thuế và Pháp lý,
Deloitte Việt Nam

Văn bản pháp luật và Công văn nổi bật

Văn bản pháp luật

- Nghị định hướng dẫn các luật trong lĩnh vực bất động sản;
- Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;
- Tờ trình số 631/TTr-CP, Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;
- Dự thảo Nghị định quy định về việc giảm tiền thuê đất của năm 2024 nhằm thúc đẩy sản xuất, kinh doanh.

Công văn nổi bật

Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất

- Công văn số 4161/TCT-CS ngày 19/9/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 4212/TCT-CS ngày 23/9/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 11704/BTC-QLCS ngày 30/10/2024 do Bộ Tài chính ban hành
- Công văn số 4211/TCT-CS ngày 23/9/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 5243/TCT-CS ngày 15/11/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 4637/TCT-CS ngày 17/10/2024 do Tổng cục Thuế ban hành

Giá đất

- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành
- Công văn số 10640/CTTPHCM-QLĐ ngày 28/10/2024 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh
- Công văn số 3845/UBND-KTTH NGÀY 19/11/2024 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành

Xét duyệt giảm tiền thuê đất

- Công văn số 4258/TCT-CS ngày 24/9/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 4308/TCT-CS ngày 26/9/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 2674/TCT-CS ngày 24/6/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 5195/TCT-CS ngày 13/11/2024 do Tổng cục Thuế ban hành

Lưu ý khi xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất

- Công văn số 4778/TCT-CS ngày 24/10/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 5314/TCT-CS ngày 19/11/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 4940/TCT-CS ngày 31/10/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 4516/TCT-CS ngày 09/10/2024 do Tổng cục Thuế ban hành

Quản lý thuế

- Công văn số 4784/TCT-CS ngày 24/10/2024 do Tổng cục Thuế ban hành
- Công văn số 3776/TCT-CS ngày 27/8/2024 do Tổng cục Thuế ban hành



Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Nghị định hướng dẫn các luật trong lĩnh vực bất động sản Văn bản pháp luật

Theo các Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở có hiệu lực trong năm 2024, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Xây dựng đã xây dựng và ban hành các Nghị định hướng dẫn có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện và thi hành Luật.

Luật Đất đai 2024

Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ("**Nghị định 88**")

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản ("**Nghị định 102**")

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ("**Nghị định 103**")

Luật Kinh doanh bất động sản 2023

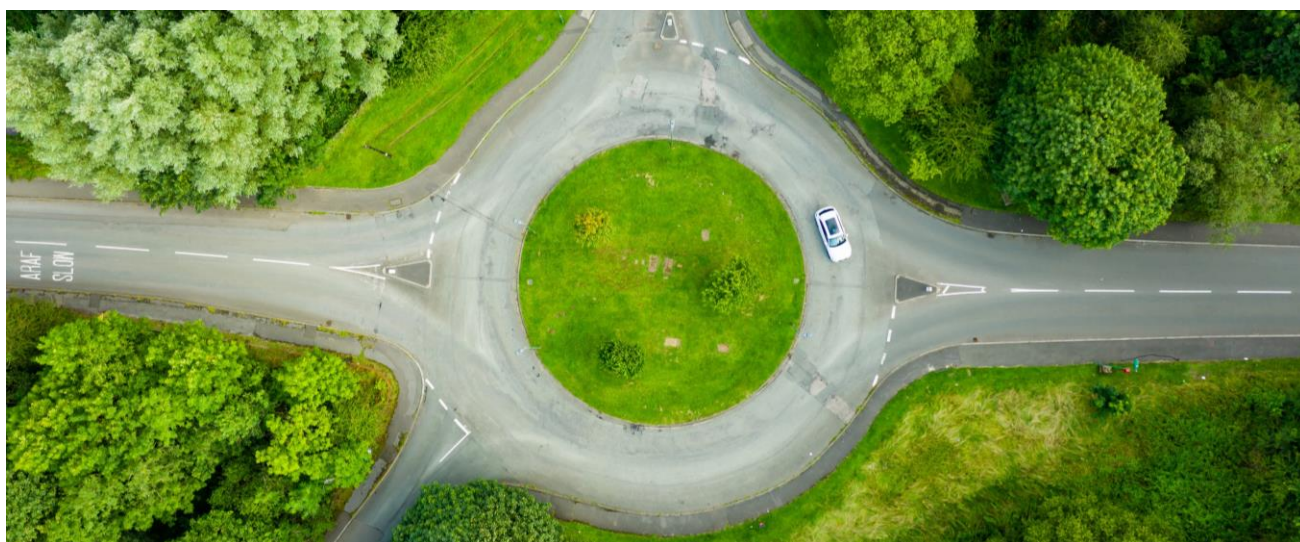
Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản ("**Nghị định 94**")

Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản ("**Nghị định 96**")

Luật Nhà ở 2023

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở ("**Nghị định 95**")

Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội ("**Nghị định 100**")



Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường



Vietnam Tax Firm of the Year



Nghị định hướng dẫn các luật trong lĩnh vực bất động sản Văn bản pháp luật

Nghị định 88 hướng dẫn về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Bồi thường bằng đất hoặc nhà ở: quy định việc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác hoặc bằng nhà ở khi thu hồi đất, thay vì chỉ bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng tương tự.

Giá đất khi bồi thường:

- Bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi cho hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài: sử dụng bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường.
- Bồi thường bằng thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: giá đất là giá cụ thể do Ủy ban nhân dân (“UBND”) cấp có thẩm quyền quyết định.

Giá đất với tổ chức kinh tế: tổ chức kinh tế có đất ở thu hồi sẽ tính giá đất theo quyết định của UBND cấp có thẩm quyền tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường.

Xử lý chênh lệch giá trị bồi thường:

- Nếu tiền bồi thường lớn hơn tiền sử dụng đất hoặc thuê đất phải nộp, người có đất thu hồi sẽ nhận phần chênh lệch.
- Nếu tiền bồi thường nhỏ hơn, người có đất thu hồi sẽ phải nộp phần chênh lệch.

Tỷ lệ quy đổi và điều kiện bồi thường: UBND cấp tỉnh sẽ quy định tỷ lệ quy đổi đất có mục đích sử dụng khác hoặc nhà ở và các điều kiện bồi thường căn cứ vào quỹ đất, quỹ nhà và tình hình thực tế tại địa phương.

Đánh giá của Deloitte

- Việc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác hoặc bằng nhà ở giúp tăng tính linh hoạt và công bằng, nhất là trong các trường hợp đất thu hồi không còn sử dụng đúng mục đích. Người có đất thu hồi sẽ nhận được mức bồi thường hợp lý hơn khi có sự điều chỉnh theo giá trị thực tế của đất và nhà ở, đồng thời có thể nhận hoặc phải nộp chênh lệch khi giá trị bồi thường không bằng giá trị đất hoặc nhà ở mới.
- Các tổ chức kinh tế sẽ có cơ chế được nhận bồi thường công bằng hơn với giá trị thực tế của đất bị thu hồi. Tuy nhiên, việc xác định và áp dụng giá đất cụ thể theo quyết định của UBND có thể tạo thêm áp lực trong việc tuân thủ quy định và đàm phán bồi thường.
- Quy định về tỷ lệ quy đổi đất và điều kiện bồi thường sẽ yêu cầu các doanh nghiệp và nhà đầu tư theo dõi sát sao các quy định của từng địa phương để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Vietnam Tax Firm of the Year



Một số điểm cần lưu ý về luật sửa đổi, bổ sung Văn bản pháp luật

Như đã giới thiệu ở trên, theo các nghị định hướng dẫn thực hiện và thi hành 03 luật mới.

I/ Nghị định 102 hướng dẫn một số nội dung của Luật Đất đai

Thu hồi quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế ra vào:

Nghị định 102 quy định phân loại khu vực hạn chế ra vào là khu vực thuộc (i) xã, phường, thị trấn biên giới; (ii) xã, phường, thị trấn ven biển; (iii) hải đảo; và (iv) các khu vực khác ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở (“**Khu vực hạn chế ra vào**”). Trong đó, việc giao, cho thuê đất tại các khu vực này cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (“**FIE**”) và người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an. Việc lấy ý kiến được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

Ngoài ra, khi chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau:

- (i) Doanh nghiệp FIE và/hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; và
- (ii) Doanh nghiệp FIE nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Khu vực hạn chế ra vào.

Doanh nghiệp FIE và người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải tuân thủ theo trình tự thủ tục theo quy định sau:

- (i) Người đề nghị nộp văn bản đề nghị UBND tỉnh nơi có đất để xin phép chuyển nhượng hoặc góp vốn tại khu vực hạn chế ra vào;
- (ii) UBND có văn bản đề nghị Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lấy ý kiến trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của người đề nghị; và
- (iii) Bộ Quốc phòng và Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản gửi UBND tỉnh trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu xin ý kiến của UBND tỉnh.

Đánh giá của Deloitte

Theo quy định trên có thể phát sinh thêm thủ tục lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công An về việc xác nhận dự án có thuộc khu vực hạn chế ra vào hay không. Theo đó các công ty, chủ đầu tư lưu ý về thủ tục này trong quá trình hoàn thiện pháp lý của dự án.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Một số điểm cần lưu ý về luật sửa đổi, bổ sung Văn bản pháp luật

I/ Nghị định 102 hướng dẫn một số nội dung của Luật Đất đai (tiếp)

Đấu thầu quyền sử dụng đất:

Nghị định mới nêu rõ điều kiện đối với tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động đấu thầu quyền sử dụng đất. Cụ thể:

STT	Tổ chức	Cá nhân	
1	Thuộc đối tượng được giao đất hoặc cho thuê đất theo Luật Đất đai		
2	Đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực và kinh nghiệm trong phát triển dự án.	Trường hợp đấu thầu để thực hiện dự án đầu tư, cá nhân phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế đáp ứng điều kiện của tổ chức tham gia hoạt động đấu thầu.	
3	Một tập đoàn được coi là tổ chức kinh tế hoặc công ty mẹ có các công ty con tham gia đấu thầu phải thống nhất chỉ định một công ty trong tập đoàn tham gia đấu thầu.		
4	Đặt cọc 20% tổng giá trị lô đất hoặc diện tích dựa trên giá khởi điểm		
5	Không thuộc nhóm nào bị cấm tham gia đấu thầu		
6	Đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản trong trường hợp đấu thầu quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở hoặc dự án kinh doanh bất động sản khác.		
7	Các điều kiện khác theo Luật Đấu thầu		

Trường hợp trúng đấu thầu:

- Cơ quan Thuế có thẩm quyền, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả đấu thầu, gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người trúng đấu thầu.
- Sau khi người trúng đấu thầu đã nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền:
 - ✓ Trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất và phê duyệt Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
 - ✓ Chuyển hồ sơ đến văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; và
 - ✓ Thực hiện hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường

Một số điểm cần lưu ý về luật sửa đổi, bổ sung Văn bản pháp luật

II/ Nghị định 96 hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản

a Tỷ lệ dư nợ tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành so với vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Theo Nghị định 96, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (“Doanh nghiệp bất động sản”) có trách nhiệm bảo đảm yêu cầu sau đây về tỷ lệ dư nợ tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành so với vốn chủ sở hữu:

- Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp;
- Trường hợp vay vốn của tổ chức tín dụng và/hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là chủ đầu tư thì tổng dư nợ tín dụng của tổ chức tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành và vốn điều lệ bắt buộc không được vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó; và
- Tổng tỷ lệ dư nợ cho vay của các tổ chức tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành cho dự án không được vượt quá (A) 04 lần vốn điều lệ đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha hoặc (B) 5,67 lần vốn điều lệ đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

b Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ (không bao gồm mục đích kinh doanh và dưới quy mô nhỏ)

Nghị định 96 mới quy định chi tiết các điều kiện để xác định trường hợp Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ không phải tuân thủ Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm các trường hợp sau:

- Tổ chức bán nhà ở, công trình xây dựng, mặt bằng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh; hoặc
- Tổ chức bán, cho thuê, cho thuê kèm quyền mua nhà ở, công trình xây dựng, mặt bằng trong công trình xây dựng (A) chỉ có 01 giao dịch trong 01 năm hoặc (B) không quá giá trị 300 tỷ đồng/hợp đồng và có trên 10 giao dịch trong 01 năm.

Tuy nhiên, vẫn còn thiếu cơ chế để xem xét/đánh giá việc thực hiện các trường hợp/điều kiện nêu trên và cơ quan nào sẽ chịu trách nhiệm này. Do đó, chúng tôi dự kiến việc áp dụng quy định này có thể gặp một số khó khăn thực tế.

c Công bố hợp đồng kinh doanh bất động sản

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai mẫu hợp đồng sử dụng để ký kết trong các giao dịch kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Nhà ở và hệ thống thông tin thị trường bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

d Thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án bất động sản

Nghị định 96 quy định thời hạn để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án bất động sản là **60 ngày** kể từ ngày có quyết định chấp thuận chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án bất động sản của cơ quan có thẩm quyền. Nếu không được cơ quan có thẩm quyền gia hạn, quyết định chấp thuận chuyển nhượng dự án sẽ hết hiệu lực. Theo đó, các bên phải thực hiện lại thủ tục chuyển nhượng dự án.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Một số điểm cần lưu ý về luật sửa đổi, bổ sung Văn bản pháp luật

III/ Nghị định 95 hướng dẫn Luật Nhà ở



a. Điều kiện, thủ tục thực hiện nghĩa vụ dành đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội:

Nghị định mới nêu cụ thể các điều kiện, thủ tục áp dụng nghĩa vụ dành đất để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Đáng chú ý, đối với đô thị loại I, II, III, chủ đầu tư dự án có 03 phương án để thực hiện nghĩa vụ này, bao gồm:

- Dành 20% tổng diện tích đất ở (không bao gồm đất ở hiện hữu và đất tái định cư) trong phạm vi dự án đã xây dựng hệ thống hạ tầng để xây dựng nhà ở xã hội;
- Trả số tiền tương đương giá trị đất đã xây dựng hệ thống hạ tầng để xây dựng nhà ở xã hội; và
- Bố trí đất nhà ở xã hội đã xây dựng hệ thống hạ tầng tại vị trí ngoài dự án nhà ở thương mại (nhưng trong cùng khu vực đô thị với dự án).

Theo đó, đối với phương án (ii) và (iii), chủ đầu tư dự án phải đáp ứng các điều kiện như đất thay thế phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (đối với phương án ii) và số tiền thanh toán phải bằng giá trị sử dụng đất/thuê đất được tính tại thời điểm xây dựng cơ sở hạ tầng. Ngoài ra, chủ đầu tư dự án phải nộp các hồ sơ tương ứng để xác định phương thức thực hiện phù hợp.



b. Hướng dẫn mới về chung cư mini:

Theo Luật Nhà ở mới, Nghị định 95 hiện đã phân định rõ điều kiện, thủ tục xin cấp chung cư mini (nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ) để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua. Theo đó,

- Trường hợp chung cư mini có dưới 20 căn hộ và để cho thuê thì được coi là nhà ở riêng lẻ;
- Trường hợp khác thì chung cư mini sẽ áp dụng điều kiện, thủ tục như dự án phát triển nhà ở thương mại.



c. Trong quá trình thẩm định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; dự án của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài... phải xin ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an:

Theo điều 15, Nghị định 95 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung quy định về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở. Theo đó, cơ quan thẩm định phải tham khảo ý kiến của cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp theo quy định pháp luật về đầu tư, đồng thời lấy ý kiến từ Bộ Quốc phòng và Bộ Công an để xác định dự án có nằm trong khu vực cần đảm bảo quốc phòng, an ninh hay không. Kết quả này sẽ được sử dụng làm cơ sở để phê duyệt chủ trương đầu tư và quyết định dự án có được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở hay không.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Một số điểm cần lưu ý về luật sửa đổi, bổ sung Văn bản pháp luật

Góc nhìn của Deloitte

- Việc ban hành các Nghị định mới điều chỉnh lĩnh vực bất động sản Việt Nam đánh dấu bước tiến đáng kể trong khuôn khổ pháp lý điều chỉnh các giao dịch, đầu tư và quản lý bất động sản. Các Nghị định này nhằm mục đích tăng cường tính minh bạch, hợp lý hóa các quy trình và đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn hiện đại trong hoạt động bất động sản.
- Các điều khoản chính bao gồm các điều kiện được sửa đổi đối với các doanh nghiệp bất động sản, các thủ tục cập nhật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các yêu cầu nâng cao đối với các giao dịch bất động sản, các điều kiện và thủ tục được nêu rõ ràng đối với các yêu cầu về nhà ở xã hội và tránh việc thực hiện không nhất quán ở các địa phương khác nhau. Các Nghị định cũng đề cập đến việc quản lý các nền tảng bất động sản, nêu rõ vai trò và trách nhiệm của họ trong việc xác minh tính hợp pháp của bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi cho các giao dịch và cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho khách hàng.
- Khuôn khổ pháp lý được cập nhật mang đến cả cơ hội và thách thức cho các bên liên quan trong lĩnh vực bất động sản Việt Nam. Các cải cách được thiết kế để thúc đẩy một thị trường mạnh mẽ và năng động hơn bằng cách thúc đẩy đầu tư có trách nhiệm và bảo vệ người tiêu dùng. Tuy nhiên, việc thực hiện thành công các Nghị định này sẽ đòi hỏi sự hợp tác tích cực giữa các cơ quan Chính phủ, các doanh nghiệp bất động sản và các nhà đầu tư để thích ứng với các quy định mới.

Khuyến nghị của Deloitte

- **Tăng cường tính rõ ràng và tuân thủ:** các bên liên quan, bao gồm nhà đầu tư và nhà phát triển dự án bất động sản, cần có sự chuẩn bị chủ động và thích ứng với các điều kiện và thủ tục cụ thể được nêu trong các Nghị định mới. Tham gia các buổi đào tạo hoặc hội thảo của chuyên gia ngành để liên tục cập nhật quy định và thông lệ mới, tăng cường tính tuân thủ và chuyển đổi thuận lợi từ các quy định trước đây.
- **Tham vấn với Chính quyền địa phương:** các nhà đầu tư được khuyến khích chủ động tham gia với chính quyền địa phương để hiểu rõ về việc thực hiện ở cấp tỉnh. Điều này sẽ giúp giảm thiểu rủi ro liên quan đến việc áp dụng và diễn giải các quy định không nhất quán giữa các địa phương khác nhau.
- **Cơ chế giám sát và phản hồi:** việc thiết lập một hệ thống giám sát để đánh giá tác động của các Nghị định mới đối với việc thực hiện dự án và phát triển cộng đồng có thể cung cấp những hiểu biết có giá trị. Phản hồi từ các bên liên quan nên được thu thập và trình lên các cơ quan có thẩm quyền để thông báo về các điều chỉnh hoặc cải tiến tiềm năng trong các quy định.
- **Tham vấn với các chuyên gia:** tham vấn với các chuyên gia, đặc biệt là nhóm tư vấn Thuế và Pháp lý của Deloitte, để hiểu đầy đủ về tác động của các điều khoản mới trong lĩnh vực bất động sản và cách tận dụng tốt nhất các ưu đãi có sẵn.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

Văn bản pháp luật

Nghị định số 115/2024/NĐ-CP (“**Nghị định 115**”) quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất:

a. Phạm vi áp dụng

Nghị định 115 áp dụng cho hai nhóm dự án liên quan đến đất đai sau:

- ✓ **Nhóm 1:** Các dự án theo Điều 79.27 của Luật Đất đai 2024, được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất hoặc cho thuê đất thông qua hình thức đấu thầu (“Dự án Nhóm 1”). Dự án Nhóm 1 bao gồm:
 - (i) Các dự án khu đô thị có chức năng hỗn hợp, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội gắn với nhà ở theo quy định về xây dựng (bao gồm xây mới, cải tạo hoặc nâng cấp khu đô thị);
 - (ii) Các dự án khu dân cư nông thôn.
- ✓ **Nhóm 2:** Các dự án khác theo Điều 79 của Luật Đất đai 2024 không thuộc Dự án Nhóm 1 nhưng phải thực hiện quy trình đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật chuyên ngành (“Dự án Nhóm 2”). Dự án Nhóm 2 bao gồm: bao gồm, nhưng không giới hạn ở, các dự án xây dựng công trình điện phải thực hiện đấu thầu theo quy định pháp luật về điện lực nếu có từ hai (02) nhà đầu tư trở lên quan tâm và đăng ký thực hiện dự án.

b. Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư

Quy trình đấu thầu các dự án sử dụng đất bao gồm các bước chính sau:

- (i) Công bố dự án đầu tư có sử dụng đất
- (ii) Chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;
- (iii) Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;
- (iv) Đánh giá hồ sơ dự thầu;
- (v) Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
- (vi) Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

c. Thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất của nhà đầu tư trúng thầu

Nhà đầu tư trúng thầu trực tiếp thực hiện dự án hoặc thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Nhà đầu tư nước ngoài trúng thầu phải thành lập tổ chức kinh tế để được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

Văn bản pháp luật

Góc nhìn của Deloitte

- Nghị định số 115/2024/NĐ-CP đánh dấu một bước tiến trong việc hoàn thiện cơ chế pháp lý về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất. So với Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, nghị định mới đã làm rõ phạm vi các dự án thuộc diện đấu thầu, bao gồm dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn và các dự án theo pháp luật chuyên ngành. Đặc biệt, 10 nhóm dự án cụ thể được quy định đã khắc phục bất cập về tính mơ hồ trong pháp luật trước đây.
- Điểm nổi bật của Nghị định là sự đơn giản hóa quy trình thủ tục, cắt giảm thời gian, chi phí. Việc tích hợp thủ tục lập hồ sơ mời thầu đồng thời với quy hoạch và chủ trương đầu tư, cùng với việc phân cấp triệt để cho địa phương, giúp nâng cao tính chủ động, linh hoạt trong triển khai dự án. Ngoài ra, việc bỏ yêu cầu lấy ý kiến từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư trong một số trường hợp càng tạo thuận lợi cho địa phương.
- Với các cải tiến này, Nghị định 115/2024/NĐ-CP được kỳ vọng sẽ thúc đẩy sự minh bạch, cạnh tranh trong thị trường bất động sản và thu hút đầu tư hiệu quả hơn trong tương lai.

Khuyến nghị của Deloitte

- Nắm rõ quy định và phạm vi áp dụng:** tìm hiểu kỹ các nhóm dự án thuộc diện đấu thầu, đặc biệt là các quy định mới về pháp luật chuyên ngành, để lựa chọn cơ hội phù hợp với chiến lược và năng lực doanh nghiệp.
- Chuẩn bị hồ sơ và nâng cao năng lực:** xây dựng hồ sơ đấu thầu đáp ứng đầy đủ yêu cầu kỹ thuật, tài chính và pháp lý; lập kế hoạch tham gia đấu thầu hiệu quả để tận dụng các thủ tục được rút gọn.
- Tăng cường hợp tác với địa phương:** làm việc chặt chẽ với UBND cấp tỉnh để nắm bắt thông tin về quy hoạch, ưu tiên dự án, và yêu cầu đấu thầu, đảm bảo sự đồng bộ trong triển khai.
- Đầu tư chuyên môn và quản trị rủi ro:** xây dựng đội ngũ am hiểu lĩnh vực chuyên ngành; rà soát kỹ lưỡng các điều kiện đấu thầu và hợp đồng để giảm thiểu rủi ro pháp lý và tài chính.
- Theo dõi tiến độ và tham gia ý kiến:** giám sát chặt chẽ quy hoạch, thủ tục chấp thuận đầu tư và đóng góp ý kiến với chính quyền để đảm bảo tính khả thi và tối ưu hóa lợi ích từ các dự án đấu thầu.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường



Tờ trình số 631/TTr-CP, nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất

Văn bản pháp luật

Dự thảo Nghị quyết có những nội dung cơ bản sau:

a. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Nghị quyết này quy định thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất trên phạm vi toàn quốc đối với các trường hợp sau đây:

- (i) Tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất;
- (ii) Tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất;
- (iii) Tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất và nhận quyền sử dụng đất;
- (iv) Tổ chức kinh doanh bất động sản được các tổ chức đang sử dụng đất thành lập để thực hiện dự án nhà ở thương mại trên diện tích của cơ sở phải di dời do ô nhiễm môi trường, cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

Nghị quyết áp dụng cho cơ quan nhà nước, tổ chức kinh doanh bất động sản, và người sử dụng đất, đảm bảo nguyên tắc minh bạch, công bằng, đồng bộ với pháp luật đất đai, đồng thời quy định quyền, nghĩa vụ của các bên nhằm tránh tranh chấp pháp lý trong quá trình triển khai.

b. Điều kiện thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất

Dự thảo Nghị quyết cho phép tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, bao gồm:

- (i) Đất nông nghiệp;
- (ii) Đất phi nông nghiệp không phải đất ở;
- (iii) Đất ở và đất khác trong cùng thửa đất đối với trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Dự án cần phù hợp quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và được UBND cấp tỉnh chấp thuận việc chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp thực hiện nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.



Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường



Tờ trình số 631/TTr-CP, nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất

Văn bản pháp luật

c. Tiêu chí lựa chọn dự án thực hiện thí điểm

Nghị quyết này quy định thí điểm thực hiện dự án đáp ứng các tiêu chí sau:

- (i) Thực hiện tại khu vực đô thị hoặc quy hoạch phát triển đô thị, không vượt quá 30% diện tích đất ở tăng thêm theo quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021 – 2030;
- (ii) Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4, Điều 67, Luật Đất đai;
- (iii) Đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, khu đất thực hiện dự án phải không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua quy định tại khoản 5, Điều 72, Luật Đất đai.

Góc nhìn của Deloitte

- Nghị quyết này là bước tiến quan trọng trong việc cải thiện chính sách bất động sản và quản lý đất đai tại Việt Nam, giúp tháo gỡ những rào cản về pháp lý và nguồn lực đất đai, qua đó thúc đẩy phát triển nhà ở thương mại.
- Tuy nhiên, để chính sách đạt hiệu quả cao và tránh rủi ro, cần có các biện pháp kiểm soát và giám sát chặt chẽ nhằm đảm bảo việc sử dụng đất đúng quy định và đồng bộ với quy hoạch tổng thể.



Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường



Vietnam Tax Firm of the Year



Dự thảo nghị định quy định về việc giảm tiền thuê đất của năm 2024 nhằm thúc đẩy sản xuất, kinh doanh

Văn bản pháp luật

Ngày 26/9/2024, Bộ Tài chính ban hành Dự thảo Nghị định Quy định về việc giảm tiền thuê đất của năm 2024 nhằm thúc đẩy sản xuất, kinh doanh. Theo dự thảo này, doanh nghiệp, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang thuê đất của nhà nước dưới hình thức trả tiền thuê hàng năm có thể được giảm 15% hoặc 30% tiền thuê đất năm 2024.

Tiền thuê đất được giảm tính trên số tiền thuê đất phải nộp của năm 2024, không giảm trên số tiền thuê đất còn nợ của các năm trước năm 2024 và tiền chậm nộp (nếu có).

1 Đề xuất đối tượng được giảm tiền thuê đất năm 2024

Theo Dự thảo Nghị định, đối tượng được giảm tiền thuê đất năm 2024 bao gồm:

- Tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất trực tiếp theo Quyết định hoặc Hợp đồng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Đồng thời, cũng áp dụng cho cả trường hợp người thuê đất không thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất hết thời hạn được miễn, giảm tiền thuê đất và trường hợp người thuê đất đang được giảm tiền thuê đất theo quy định Luật Đất đai 2024, các văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai và pháp luật khác có liên quan.

2 Đề xuất giảm đến 30% tiền thuê đất năm 2024

Đối với mức giảm tiền thuê đất năm 2024, Bộ Tài chính đề xuất thực hiện theo 02 phương án như sau:

- **Phương án 01:** Giảm 15% tiền thuê đất phải nộp của năm 2024 đối với người thuê đất.
- **Phương án 02:** Giảm 30% tiền thuê đất phải nộp của năm 2024 đối với người thuê đất.

Mức giảm tiền thuê đất nêu trên được tính trên số tiền thuê đất phải nộp của năm 2024 theo quy định của pháp luật. Không thực hiện giảm trên số tiền thuê đất còn nợ của các năm trước năm 2024 và tiền chậm nộp (nếu có).

Trường hợp người thuê đất đang được giảm tiền thuê đất, theo quy định hoặc/và khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất thì mức giảm tiền thuê đất được tính trên số tiền thuê đất phải nộp (nếu có) sau khi đã được giảm hoặc/và khấu trừ theo quy định.

2 Dự kiến trình tự, thủ tục giảm tiền thuê đất năm 2024

Theo Dự thảo Nghị định, người thuê đất cần nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất (bằng phương thức điện tử hoặc phương thức khác) cho cơ quan Thuế hoặc cơ quan khác theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý thuế kể từ thời điểm Nghị định này có hiệu lực. Theo đó, căn cứ dựa trên hồ sơ giảm tiền thuê đất; **không quá 30 ngày** kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền xác định số tiền thuê đất được giảm và ban hành Quyết định giảm tiền thuê đất theo quy định tại pháp luật về thu tiền thuê đất và pháp luật về quản lý thuế.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường



Dự thảo nghị định quy định về việc giảm tiền thuê đất của năm 2024 nhằm thúc đẩy sản xuất, kinh doanh

Văn bản pháp luật

Góc nhìn của Deloitte

- Các quyết định giảm tiền thuê đất như Quyết định số 22/2020/QĐ-TTg, Quyết định số 27/2021/QĐ-TTg, Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg, và Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg đã kịp thời hỗ trợ các đối tượng chịu ảnh hưởng của dịch COVID-19. Việc này giúp giảm áp lực tài chính, đặc biệt đối với các doanh nghiệp nhỏ và vừa, hộ kinh doanh và cá nhân đang sử dụng đất thuê của Nhà nước.
- Chính sách giảm tiền thuê đất giúp các doanh nghiệp duy trì dòng tiền, giảm thiểu gánh nặng về tài chính trong bối cảnh kinh tế hiện nay. Điều này cũng tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tập trung nguồn lực để phục hồi sản xuất và kinh doanh.
- Các quyết định giảm tiền thuê đất từ 2020-2023 đã thể hiện sự linh hoạt, kịp thời của Chính phủ trong việc ứng phó với khủng hoảng, đồng thời góp phần thúc đẩy phục hồi và phát triển kinh tế. Tuy nhiên, cần tiếp tục đánh giá hiệu quả thực hiện và cân đối nguồn lực để đảm bảo phát triển bền vững.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường



Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất Công văn hướng dẫn

Với sự ban hành các Luật Đất đai và Bất động sản, cùng các Nghị định hướng dẫn, đã tạo ra sự thay đổi đáng kể trong cách tiếp cận của cơ quan Thuế đối với trình tự, thủ tục và phương thức xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất. Những thay đổi này không chỉ tăng cường hiệu quả quản lý thuế mà còn hỗ trợ doanh nghiệp trong việc thực hiện đúng nghĩa vụ pháp luật.

Deloitte tổng hợp một số nội dung thay đổi nổi bật về nội dung tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau:

Thay đổi về trình tự thực hiện tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

- Theo Tổng cục Thuế, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có nhiều thay đổi liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính từ đất (cách xác định số thu, miễn, giảm, quy trình giải quyết hồ sơ nghĩa vụ tài chính từ đất). Vì vậy, để tránh sai sót, Tổng cục Thuế đã đề nghị các tỉnh **ngiên cứu kỹ và tự rà soát các hồ sơ giải quyết** theo quy định của chính sách đất đai trước Luật Đất đai 2024 đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật từng thời kỳ. Trường hợp phát hiện có sai sót thì kịp thời có biện pháp khắc phục, hoàn thiện các hồ sơ giải quyết đảm bảo đúng quy định.
- Ngoài ra, cần lưu ý, trình tự thực hiện tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định tại Điều 21 và Điều 22, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có thay đổi so với trước đây về **cơ quan xác định số kinh phí bồi thường, hỗ trợ được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp là UBND cấp huyện** (thay vì trước đó là Sở Tài chính); và **việc xem xét miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không thuộc trách nhiệm của cơ quan Thuế**, cơ quan Thuế chỉ xem xét hồ sơ và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

(Công văn số 4161/TCT-CS ngày 19/9/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Điều chỉnh đơn giá thuê đất từ sau 01/8/2024 phải tính theo quy định mới

- Tổng cục Thuế lưu ý, theo các quy định tại khoản 1, Điều 11, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, khoản 9, Điều 3, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP và Điều 5, Thông tư số 207/2014/TT-BTC thì **đơn giá thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản được ổn định trong 05 năm** tính từ thời điểm **phải chuyển sang thuê đất**.
- Đối với giai đoạn từ 01/8/2024, theo quy định mới tại Điều 32, khoản 11, Điều 51, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, trường hợp thuê đất trả tiền thuê hàng năm mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được thực hiện điều chỉnh thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định thì thực hiện việc điều chỉnh theo quy định tại Điều 30, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

(Công văn số 4212/TCT-CS ngày 23/9/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Bộ Tài chính yêu cầu các tỉnh rà soát, sửa đổi văn bản về tiền sử dụng, tiền thuê đất

- Bộ Tài chính đề nghị UBND các tỉnh tổ chức rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do địa phương ban hành liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc ban hành mới đảm bảo phù hợp với Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

(Công văn số 11704/BTC-QLCS ngày 30/10/2024 ban hành bởi Bộ Tài chính)

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Vietnam Tax Firm of the Year



Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất Công văn hướng dẫn

Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất từ ngày 01/8/2024

- Theo quy định tại khoản 3, Điều 157, Luật Đất đai 2024 thì người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ theo đúng quy định tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đang còn trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01/8/2024 nhưng chưa có đủ quyết định cho thuê đất của dự án đầu tư nên cơ quan Thuế chưa có căn cứ quyết định miễn tiền thuê đất thì cơ quan Thuế chuyển trả hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục về đất đai (không phải làm thủ tục miễn tiền thuê đất) theo quy định tại khoản 5, Điều 51, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

(Công văn số 4211/TCT-CS ngày 23/9/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Đất thuê trước 01/8/2024 cũng không phải làm thủ tục miễn tiền thuê đất

- Tổng cục Thuế cũng lưu ý, theo quy định tại khoản 3, Điều 157, Luật Đất đai năm 2024 thì người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ theo đúng quy định và đang còn trong thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01/8/2024 nhưng chưa có quyết định miễn tiền thuê đất thì cơ quan Thuế sẽ chuyển trả hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục về đất đai (miễn làm thủ tục miễn tiền thuê đất) theo quy định tại khoản 5, Điều 51, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

(Công văn số 5243/TCT-CS ngày 15/11/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Góc nhìn của Deloitte

- Về phía cơ quan Thuế:** việc cơ quan Thuế chỉ tập trung vào việc xem xét hồ sơ và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) giúp đơn giản hóa vai trò của cơ quan Thuế trong quá trình xử lý thủ tục. Điều này có thể rút ngắn thời gian xử lý, nhưng cũng tạo ra áp lực lớn hơn đối với doanh nghiệp trong việc chuẩn bị hồ sơ đầy đủ và đúng quy định.
- Dưới góc độ của doanh nghiệp:** sự thay đổi về cơ quan phụ trách và quy trình có thể làm thay đổi trong việc tính toán chi phí đầu tư dự án. Doanh nghiệp bất động sản cần chủ động phối hợp với UBND cấp huyện để đảm bảo các khoản bồi thường, hỗ trợ được tính toán chính xác và kịp thời.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Vietnam Tax Firm of the Year



Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất Công văn hướng dẫn

Tiếp tục khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất sau khi sáp nhập công ty

Ngày 17/10/2024, Tổng cục Thuế đã ban hành Công văn số 4637/TCT-CS nhằm giải đáp vướng mắc do cục Thuế tỉnh Gia Lai với trường hợp công ty thuê đất của Nhà nước đã ứng trước chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (gọi chung là “chi phí bồi thường”) trên diện tích đất thuê, sau khi công ty sau sáp nhập có được tiếp tục khấu trừ chi phí bồi thường đã trả vào tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước hay không.

Về vấn đề này, Tổng cục Thuế yêu cầu cục Thuế tỉnh Gia Lai căn cứ vào các quy định pháp luật về đất đai và doanh nghiệp để giải quyết, cụ thể:

- ✓ **Theo quy định pháp luật về đất đai:** Không có quy định nào trong luật đất đai cho phép công ty sau sáp nhập tiếp tục khấu trừ chi phí bồi thường đã ứng trước nếu các chi phí này chưa được khấu trừ hết vào tiền thuê đất.
- ✓ **Theo quy định pháp luật về doanh nghiệp:** Luật Doanh nghiệp 2020 quy định công ty hợp nhất được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các công ty bị hợp nhất, bao gồm các nghĩa vụ chưa thực hiện, các khoản nợ, hợp đồng lao động và các nghĩa vụ tài sản khác của các công ty bị hợp nhất.

Nếu cục Thuế Gia Lai cần làm rõ thêm về các quy định pháp luật doanh nghiệp nêu trên, Tổng Cục Thuế khuyến nghị tham khảo ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, cơ quan chịu trách nhiệm soạn thảo Luật Doanh nghiệp năm 2020.

(Công văn số 4637/TCT-CS ngày 17/10/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Góc nhìn của Deloitte

- Công văn này của Tổng cục Thuế đưa ra quan điểm hướng dẫn trong việc xử lý chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng sau sáp nhập doanh nghiệp, tạo tiền lệ về việc xử lý cho đến các doanh nghiệp trong quá trình mua bán và sáp nhập, đặc biệt đối với những doanh nghiệp đã ứng trước chi phí lớn để giải phóng mặt bằng.
- Tuy nhiên, Tổng cục Thuế cũng đưa khuyến nghị về tham khảo ý kiến Bộ Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan quản lý chuyên ngành để làm rõ quy định, thể hiện sự phối hợp liên ngành trong giải quyết vướng mắc pháp lý.
- Nhìn chung, công văn không chỉ giải quyết trường hợp cụ thể mà còn cung cấp tiền lệ và hướng dẫn áp dụng pháp luật cho các cơ quan Thuế và doanh nghiệp.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Giá đất

Công văn hướng dẫn

Cơ quan Thuế và các đơn vị trong quá trình nghiên cứu văn bản hướng dẫn của nghị định. Theo đó, tại một số địa phương lần lượt ra cập nhật bảng giá đất theo quy định mới, và một số lưu ý khi tính thuế, phí theo Bảng giá đất mới như dưới đây:

Thành phố Hồ Chí Minh

Bảng giá đất mới tại Thành phố HCM, áp dụng từ 31/10/2024

Ngày 21/10/2024, UBND Thành phố HCM ban hành Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố HCM về việc ban hành Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024.

Quyết định này điều chỉnh Bảng giá đất hiện hành tại Thành phố HCM để áp dụng cho giai đoạn từ 31/10/2024 đến hết ngày 31/12/2025.

Theo đó, các loại đất nông nghiệp, đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh... tại TP. HCM đều có thay đổi mức giá kể từ ngày 31/10/2024.

Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31/10/2024 đến hết ngày 31/12/2025. Bãi bỏ Điều 3, Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020.

Các nội dung khác không được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định này thì tiếp tục áp dụng theo Quy định về Bảng giá đất TP. HCM ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND.

(Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành)

Một số lưu ý của Cục thuế Thành phố HCM khi tính thuế, phí theo Bảng giá đất mới

Công văn này lưu ý một số điểm mới về xác định nghĩa vụ tài chính đất đai, thuế, phí căn cứ theo Bảng giá đất mới tại Thành phố HCM ban hành kèm Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND.

Đối với hộ gia đình, cá nhân, kể từ ngày 01/8/2024, khi xác định nghĩa vụ tài chính đất đai sẽ không còn phân biệt giá đất trong hay ngoài hạn mức; không xem xét giá trị khu đất lớn hơn 30 tỷ, không còn trường hợp áp dụng giá đất cụ thể. Tuy nhiên, giá đất xác định theo Bảng giá mới có phân biệt loại đất, trong đó giá đất ở áp dụng theo Bảng 8 Phụ lục 2; giá đất thương mại, dịch vụ áp dụng theo Bảng 9, Phụ lục 3; giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ áp dụng theo Bảng 10, Phụ lục 4.

Ngoài ra, về thời hạn sử dụng đất đối với các loại đất sử dụng có thời hạn, được điều chỉnh tăng từ 50 năm thành 70 năm theo quy định tại khoản 5, Điều 2, Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND.

Về chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, kể từ ngày 01/8/2024 sẽ phải thực hiện theo quy định mới tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Trong đó, việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân áp dụng theo Điều 8, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; việc tính tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất áp dụng theo Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Ngoài ra, tỷ lệ % thu tiền sử dụng đất cũng sẽ khác nhau theo từng trường hợp cụ thể tùy thuộc vào thời gian bắt đầu sử dụng đất, loại đất thực tế đang sử dụng, có vi phạm pháp luật sử dụng đất hay không?

(Công văn số 10640/CTTPHCM-QLĐ ngày 28/10/2024 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc triển khai thực hiện Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh)

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Vietnam Tax Firm of the Year



Giá đất

Công văn hướng dẫn

Thành phố Hà Nội

Thành phố Hà Nội hướng dẫn xác định giá đất tính thuế trong thời gian chờ Bảng giá đất mới

Theo thông báo của UBND TP. Hà Nội, để giải quyết kịp thời hồ sơ nghĩa vụ tài chính, thuế về đất đai trong thời gian chờ ban hành Quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định tại khoản 1, Điều 257, Luật Đất đai 2024 thì sẽ áp dụng nguyên tắc xác định giá đất làm căn cứ tính nghĩa vụ tài chính, thuế về đất đai theo quy định tại khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 là: Giá đất tại Bảng giá đất ban hành kèm Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 sửa đổi bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND (nếu là tiền thuê đất) hoặc Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND (nếu là tiền sử dụng đất và thuế thu nhập cá nhân) ngày 18/7/2024 của UBND Thành phố.

Trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, quyền sử dụng đất hoặc hồ sơ khai thuế cao hơn giá đất theo nguyên tắc xác định nêu trên thì thu nhập tính thuế được xác định theo giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng hoặc hồ sơ khai thuế.

(Công văn số 3845/UBND-KTTH NGÀY 19/11/2024 do UBND Thành phố Hà Nội ban hành)

Góc nhìn của Deloitte

- Khung giá đất mới theo quy định của Luật Đất đai hiện đang trong quá trình áp dụng bởi các cơ quan quản lý chuyên ngành như UBND và cơ quan Thuế. Các doanh nghiệp cần chú ý đến việc các cơ quan này sẽ áp dụng khung giá đất này như thế nào và theo lộ trình nào. Điều này có thể ảnh hưởng đến nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của doanh nghiệp, đặc biệt là khi doanh nghiệp tham gia vào các hoạt động chuyển nhượng, cho thuê, hay phát triển bất động sản.
- Các doanh nghiệp cần theo dõi sát sao các thông báo từ chính quyền địa phương nơi doanh nghiệp sở hữu bất động sản. Mỗi địa phương có thể áp dụng khung giá đất và các quy định liên quan khác nhau. Điều này giúp doanh nghiệp chủ động nắm bắt các thay đổi về giá đất, điều chỉnh kế hoạch tài chính, thuế và các chiến lược phát triển bất động sản sao cho phù hợp.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường

Xét duyệt giảm tiền thuê đất Công văn hướng dẫn

Bên cạnh ba luật mới về bất động sản, trong năm 2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg quy định về việc miễn, giảm tiền thuê đất năm 2023. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai áp dụng chính sách giảm tiền thuê đất, Deloitte nhận thấy một số trường hợp tiêu biểu không được xét duyệt giảm tiền thuê đất, xuất phát từ các nguyên nhân cụ thể như sau:

Từ chối giải quyết hồ sơ xin giảm tiền thuê đất sau ngày 31/3/2024	Không được giảm tiền thuê đất nếu không thuê đất trực tiếp từ Nhà nước.
<p>Tổng cục Thuế lưu ý, Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg đã quy định thời hạn nộp hồ sơ giảm tiền thuê đất năm 2023 chậm nhất là ngày 31/3/2024; không áp dụng theo thời hạn kê khai, nộp thuế chung theo quy định tại Thông tư số 80/2021/TT-BTC.</p> <ul style="list-style-type: none">Những trường hợp thuộc đối tượng được xem xét giảm 30% tiền thuê đất năm 2023 theo quy định tại Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg nhưng nộp hồ sơ sau ngày 31/3/2024 sẽ không được xem xét giảm tiền thuê đất. <p>(Công văn số 4258/TCT-CS ngày 24/9/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)</p>	<p>Tại khoản 01, Điều 02, Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ tướng chính phủ quy định đối tượng áp dụng là tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đang được nhà nước cho thuê đất trực tiếp.</p> <ul style="list-style-type: none">Trường hợp đến hết hạn nộp hồ sơ xin giảm tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg mà tên người thuê đất không đúng với tên trên Quyết định hoặc Hợp đồng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thuộc đối tượng áp dụng của Quyết định. <p>(Công văn số 4308/TCT-CS ngày 26/9/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)</p>
Thời gian tạm ngừng hoạt động chỉ được xem xét miễn tiền thuê đất nếu có xác nhận	Tiền thuê đất được giảm năm 2023 không bao gồm tiền chậm nộp
<p>Theo quy định tại khoản 6, Điều 18, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và khoản 5, Điều 12, Thông tư số 77/2014/TT-BTC, doanh nghiệp chỉ được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất sau khi làm các thủ tục để được miễn tiền thuê đất, khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn tiền thuê đất.</p> <p>Trường hợp doanh nghiệp có khoảng thời gian tạm ngừng hoạt động nhưng không có văn bản xác nhận thời gian tạm ngừng hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì cũng không được miễn tiền thuê đất đối với thời gian tạm ngừng hoạt động.</p> <p>(Công văn số 2674/TCT-CS ngày 24/6/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)</p>	<p>Trường hợp Công ty thuộc đối tượng áp dụng quy định tại Điều 2 Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg và đã làm hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất đúng thời hạn quy định thì được giảm 30% tiền thuê đất phải nộp của năm 2023.</p> <p>Cần lưu ý, tiền thuê đất được giảm 30% theo Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg chỉ tính trên số tiền thuê đất phải nộp của năm 2023, không tính giảm trên số tiền thuê đất còn nợ của các năm trước năm 2023 và tiền chậm nộp (nếu có).</p> <p>(Công văn số 5195/TCT-CS ngày 13/11/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)</p>

Góc nhìn của Deloitte

Nội dung giảm tiền thuê đất theo Quyết định 25/2023/QĐ-TTg tạo cơ chế giúp doanh nghiệp giảm bớt gánh nặng tài chính liên quan đến đất đai. Tuy nhiên, doanh nghiệp cần lưu ý tuân thủ đầy đủ các quy định và thủ tục pháp lý để đảm bảo việc áp dụng cơ chế giảm thuế đúng đắn, tránh rủi ro phát sinh từ việc áp dụng không chính xác, bảo vệ lợi ích và uy tín của doanh nghiệp trong dài hạn.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường



Lưu ý khi xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất Công văn hướng dẫn

Trong bối cảnh các quy định về nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai ngày càng được siết chặt, Deloitte nhận diện một số trường hợp đặc thù có thể dẫn đến phát sinh các nghĩa vụ tài chính bổ sung khi triển khai dự án, cụ thể như sau:

Nộp bổ sung tiền cho đất chậm tiến độ hoặc không đưa vào sử dụng

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 ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 1, Điều 2, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ.

Thời gian không đưa đất vào sử dụng được quy định rõ tại khoản 2, Điều 1, Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

(Công văn số 4778/TCT-CS ngày 24/10/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Dự án nếu xin gia hạn tiến độ phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất

Tổng cục Thuế lưu ý, trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng theo quy định tại điểm i, khoản 1 Điều 64, Luật Đất đai 2013 thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, chủ đầu tư còn phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này.

Tài Điều 2, Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP và Điều 1, Thông tư số 333/2016/TT-BTC đã có quy định cụ thể cách xác định số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung trong thời gian được gia hạn.

(Công văn số 5314/TCT-CS ngày 19/11/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Góc nhìn của Deloitte

Dưới góc độ quản lý nghĩa vụ về đất đai: Các công văn này thể hiện rõ động thái tăng cường quản lý đối với các trường hợp vi phạm tiến độ sử dụng đất, khuyến khích sử dụng đất đúng mục đích và đúng tiến độ đã cam kết trong dự án đầu tư của cơ quan quản lý Nhà nước.

Dưới góc độ của doanh nghiệp:

- Quan điểm đưa ra đòi hỏi người sử dụng đất phải chủ động hơn trong việc thực hiện nghĩa vụ và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan, tránh các hậu quả tài chính và pháp lý tiềm tàng.
- Việc không tuân thủ các quy định về miễn, giảm tiền thuê đất không chỉ ảnh hưởng đến dòng tiền mà còn có thể làm gia tăng chi phí hoạt động và phát sinh các vấn đề pháp lý.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường



Vietnam Tax Firm of the Year



Lưu ý khi xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất

Công văn hướng dẫn

Xác định tiền sử dụng đất khi tặng, cho nhà ở xã hội

Theo Tổng cục Thuế, pháp luật về nhà ở chỉ quy định trường hợp bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất và nộp thuế thu nhập theo quy định.

Do đó, về vướng mắc liên quan đến trường hợp người mua tặng cho nhà ở xã hội có phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất hay không thì Cục thuế cần báo cáo UBND cấp tỉnh có văn bản gửi Bộ Xây dựng (đơn vị chủ trì xây dựng Luật Nhà ở) để được hướng dẫn cụ thể.

(Công văn số 4940/TCT-CS ngày 31/10/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Quyết toán số tiền thuê đất được tạm miễn trong thời gian XDCB

Trường hợp tổ chức kinh tế trường hợp dự án được Nhà nước cho thuê đất, đã nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định và cơ quan Thuế đã ban hành Thông báo tạm miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định pháp luật trước ngày 01/7/2014, khi hoạt động xây dựng cơ bản kết thúc thì người thuê đất hoàn tất thủ tục theo quy định để quyết toán số tiền thuê đất được miễn nhưng thời gian miễn tối đa không vượt quá thời gian đã được tạm miễn theo quy định tại khoản 7, Điều 8, Thông tư số 333/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Kể từ ngày 01/8/2024 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì thực hiện xử lý chuyển tiếp theo quy định tại Điều 51, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

(Công văn số 4516/TCT-CS ngày 09/10/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Góc nhìn của Deloitte

- Các trường hợp được tạm miễn hoặc miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai trong một số trường hợp đặc biệt theo quy định Luật Đất đai có thể tiềm ẩn các nghĩa vụ tài chính phát sinh trong tương lai khi điều kiện miễn giảm thay đổi hoặc chấm dứt hiệu lực. Điều này có thể bao gồm việc hoàn trả phần nghĩa vụ đã được miễn hoặc thực hiện các nghĩa vụ bổ sung theo quy định.
- Doanh nghiệp cần theo dõi chặt chẽ các quy định pháp lý liên quan, đánh giá cẩn trọng các rủi ro tài chính tiềm tàng, và xây dựng phương án quản trị tài chính phù hợp nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật và giảm thiểu rủi ro phát sinh.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường



Vietnam Tax Firm of the Year



Quản lý thuế Công văn hướng dẫn

Yêu cầu đối với cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

- Cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản đã được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, không phải là người lao động của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản thì thực hiện đăng ký thuế và được cơ quan Thuế cấp mã số thuế trước khi bắt đầu hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc có phát sinh nghĩa vụ với ngân sách nhà nước. Mức tỷ lệ % trên doanh thu tính thuế Giá trị gia tăng (“GTGT”) là 5% và thuế Thu nhập cá nhân (“TNCN”) là 2%.
- Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn thương mại điện tử giao dịch bất động sản thực hiện việc khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân trên cơ sở ủy quyền theo quy định của pháp luật dân sự thì tổ chức thực hiện khai thuế, nộp thuế theo hướng dẫn tại điểm b, khoản 2, Điều 8, Thông tư số 40/2021/TT-BTC.
- Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ sàn thương mại điện tử có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác và đúng hạn theo quy định cho cơ quan Thuế thông tin của thương nhân, tổ chức, cá nhân có tiến hành một phần hoặc toàn bộ quy trình mua bán hàng hóa, dịch vụ trên sàn giao dịch thương mại điện tử theo quy định tại Điều 1, Nghị định số 91/2022/NĐ-CP của Chính phủ.

(Công văn số 4784/TCT-CS ngày 24/10/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Góc nhìn của Deloitte

- Công văn số 4784/TCT-CS quy định cá nhân kinh doanh môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề, đăng ký thuế và chịu mức thuế GTGT 5% cùng TNCN 2%, nhằm tăng cường minh bạch và quản lý thuế. Đồng thời, doanh nghiệp sàn giao dịch thương mại điện tử bất động sản phải thực hiện khai, nộp thuế thay cá nhân khi được ủy quyền và cung cấp thông tin giao dịch cho cơ quan Thuế.
- Quy định này góp phần chuyên nghiệp hóa ngành môi giới bất động sản nhưng cũng làm tăng trách nhiệm và chi phí tuân thủ cho cá nhân và doanh nghiệp.

Xử lý tiền thuế chuyển nhượng bất động sản ngoài tỉnh nộp nhằm tại trụ sở chính

- Trường hợp công ty có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh khác nơi có trụ sở chính thì việc khai, tính thuế, phân bổ và nộp thuế GTGT thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2, điểm b, khoản 3, Điều 13, Thông tư số 80/2021/TT-BTC; việc khai, tính thuế, quyết toán thuế Thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 2, điểm b, khoản 3, Điều 17, Thông tư số 80/2021/TT-BTC.
- Trường hợp công ty đã kê khai, nộp thuế GTGT, thuế TNDN tại trụ sở chính (thay vì nộp tại tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản) thì việc xử lý số thuế đã nộp thừa thực hiện theo quy định tại Điều 60, Luật Quản lý thuế, Điều 13, Điều 25, Điều 41 và Điều 42 Thông tư số 80/2021/TT-BTC.

(Công văn số 3776/TCT-CS ngày 27/8/2024 do Tổng cục Thuế ban hành)

Góc nhìn của Deloitte

- Công văn số 3776/TCT-CS hướng dẫn việc xử lý thuế đối với chuyển nhượng bất động sản ngoài tỉnh, yêu cầu doanh nghiệp khai, tính thuế GTGT và thuế TNDN theo quy định tại Thông tư số 80/2021/TT-BTC. Nếu thuế được nộp nhằm tại trụ sở chính, doanh nghiệp cần thực hiện điều chỉnh theo Luật Quản lý thuế và các điều khoản liên quan.
- Quy định giúp tạo cơ chế về việc xử lý số dư ngân sách giữa các địa phương khác nhau do các cơ quan Thuế khác nhau quản lý khi phát sinh các nghĩa vụ nộp thừa với hoạt động phân bổ nghĩa vụ thuế của hoạt động bất động sản.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường



Vietnam Tax Firm of the Year



Liên hệ với chúng tôi

Chúng tôi luôn sẵn sàng phục vụ Quý đối tác và Khách hàng đội ngũ chuyên gia để hỗ trợ khách hàng trong lĩnh vực bất động sản. Đội ngũ này bao gồm các chuyên gia tư vấn nhiều kinh nghiệm trong nhiều lĩnh vực bất động sản, sẽ đưa ra những lời khuyên chuyên sâu và thực tiễn.

Để bắt đầu cuộc trao đổi, vui lòng liên hệ với chúng tôi:



Bùi Tuấn Minh
Phó Tổng Giám đốc
phụ trách
+84 24 7105 0022
mbui@deloitte.com



Võ Hiệp Vân An
Phó Tổng Giám đốc
+84 28 7101 4444
avo@deloitte.com



Phan Vũ Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
+84 28 7101 4345
hoangphan@deloitte.com



Phạm Quỳnh Ngọc
Phó Tổng Giám đốc
+84 24 710 50070
ngocpham@deloitte.com



Nguyễn Đình Phong
Giám đốc cao cấp
phongnguyen@deloitte.com



Nguyễn Thiên Long
Giám đốc
longnguyen@deloitte.com



Trần Văn Thọ
Giám đốc - Pháp lý
thotran@deloitte.com

Văn phòng

Văn phòng Hà Nội

Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Quận Đống Đa,
Hà Nội
Tel: +84 24 7105 0000
Fax: +84 24 6288 5678

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh

Tầng 18, Tòa nhà Times Square,
57-69F Đồng Khởi, Quận 1,
TP. Hồ Chí Minh
Tel: +84 28 7101 4555
Fax: +84 28 3910 0750

Contact

Website: deloitte.com/vn
Email: deloittevietnam@deloitte.com
For reference only, not for distribution or sale



Deloitte.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL” hay “Deloitte Toàn cầu”), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte Châu Á Thái Bình Dương là một hãng thành viên của Deloitte Toàn cầu. Các thành viên và các đơn vị trực thuộc của Deloitte Châu Á Thái Bình Dương cung cấp dịch vụ cho khách hàng tại hơn 100 thành phố trong khu vực, bao gồm Auckland, Bangkok, Bắc Kinh, Bengaluru, Hà Nội, Hồng Kông, Jakarta, Kuala Lumpur, Manila, Melbourne, Mumbai, New Delhi, Osaka, Seoul, Thượng Hải, Singapore, Sydney, Đài Bắc và Tokyo. Tại các nước thành viên, các hoạt động kinh doanh được thực hiện độc lập bởi các pháp nhân riêng biệt.

Deloitte Việt Nam

Tại Việt Nam, dịch vụ chuyên ngành được cung cấp bởi từng pháp nhân riêng biệt, và chi nhánh của pháp nhân đó, được gọi chung là Deloitte Việt Nam.

Tài liệu này chỉ chứa đựng những thông tin chung và nhằm mục đích tham khảo, do vậy, không một hãng DTTL, hay bất kỳ một hãng thành viên hay công ty con và các nhân viên của họ được xem là, trong phạm vi nội dung của tài liệu này, cung cấp dịch vụ hay đưa ra những ý kiến, tư vấn về chuyên môn cho người đọc. Tài liệu này không cấu thành ý kiến tư vấn đối với người đọc và sẽ không ảnh hưởng đến các ý kiến tư vấn khác do bất kỳ nhân viên của Tổ chức Deloitte cung cấp. Những thông tin thể hiện trong tài liệu này không áp dụng đối với các trường hợp riêng biệt của doanh nghiệp. Trước khi đưa ra bất kỳ một quyết định hay hành động nào có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính hoặc hoạt động kinh doanh, người đọc nên tham khảo ý kiến chuyên gia tư vấn.

Không có tuyên bố, bảo đảm hoặc cam kết nào (rõ ràng hay ngụ ý) được đưa ra về tính chính xác hoặc tính đầy đủ của thông tin trong tài liệu này, và không một hãng thành viên nào thuộc Mạng lưới các công ty Deloitte chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại, tổn thất xảy ra trực tiếp hay gián tiếp do kết quả của việc người đọc sử dụng, công bố, phát tán ra bên ngoài hoặc dựa vào tài liệu này để hành động, không hành động hoặc ra bất kỳ quyết định nào.