|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀI CHÍNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |
| Số: /BC-BTC | *Hà Nội, ngày tháng năm 2024* |

**BÁO CÁO**

**Tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện các chính sách thuế**

**liên quan đến bất động sản**

Chính sách về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước là tổng thể các quan điểm, giải pháp và các công cụ mà Nhà nước sử dụng để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện giao dịch về đất nhằm thực hiện những mục tiêu nhất định trong việc tạo lập quỹ ngân sách nhà nước (NSNN) và quản lý đất đai. Hiện nay, chính sách nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước bao gồm: chính sách về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; chính sách về thuế sử dụng đất, thuế đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; chính sách về phí, lệ phí trong sử dụng đất; chính sách về thu tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại cho Nhà nước trong sử dụng đất đai.

Theo Hiến pháp năm 2013: *“Đất đai... là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”.“Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật”.* Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, Nhà nước đã ban hành các chính sách tài chính đối với đất đai, trong đó có chính sách thuế, phí và lệ phí (gọi chung là chính sách thuế). Các chính sách thuế liên quan đến bất động sản (BĐS) trong những năm vừa qua đã được xây dựng, hoàn thiện, kịp thời tháo gỡ những vướng mắc trong công tác quản lý sử dụng đất, điều tiết hợp lý, đảm bảo hài hòa các lợi ích của Nhà nước, người dân và nhà đầu tư, tạo nguồn lực mới để phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH).

Hiện hành, các chính sách thuế liên quan đến BĐS về cơ bản đã bao quát các hoạt động liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng, trong quá trình sử dụng và khi chuyển nhượng BĐS, cụ thể:

*- Khoản thu khi xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng và thu khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS:* Lệ phí trước bạ (LPTB).

*- Các khoản thu trong quá trình sử dụng BĐS:* Thuế sử dụng đất nông nghiệp (SDĐNN); Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (SDĐPNN).

*- Các khoản thu khi chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS:* Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) (người chuyển quyền là cơ sở kinh doanh); Thuế thu nhập cá nhân (TNCN) (người chuyển quyền là hộ gia đình, cá nhân); Thuế giá trị gia tăng (GTGT) đối với tổ chức chuyển nhượng BĐS.

Dưới đây là đánh giá cụ thể tình hình thực hiện các chính sách thuế liên quan đến BĐS:

**I. THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

Luật thuế SDĐPNN được Quốc hội khoá XII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 17/9/2010. Sau khi Luật thuế SDĐPNN được ban hành, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/7/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế SDĐPNN; Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế SDĐPNN và Thông tư số 130/2016/TT-BTC hướng dẫn việc miễn thuế SDĐPNN đối với những hộ gia đình, cá nhân.

Nhìn chung, để triển khai thực thi Luật thuế SDĐPNN, nhiều văn bản hướng dẫn đã được ban hành tạo cơ sở pháp lý cho việc tăng cường quản lý nhà nước về đất đai, khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, góp phần động viên sự đóng góp của người sử dụng đất vào NSNN và ổn định nguồn thu cho ngân sách địa phương (NSĐP).

**1. Kết quả đạt được**

Chính sách thuế SDĐPNN được ban hành trên cơ sở tổng kết, đánh giá và kế thừa chính sách thuế nhà, đất trước đây (Pháp lệnh thuế nhà, đất), tuy nhiên, chính sách thuế SDĐPNN thay đổi cơ bản về căn cứ tính thuế để phù hợp với quy định của Luật Đất đai và tên gọi cũng thay đổi để đảm bảo đúng phạm vi điều chỉnh của Luật, do đó, chính sách thuế SDĐPNN cũng được coi là một chính sách thuế mới trong hệ thống chính sách thuế hiện nay. Qua hơn 10 năm triển khai thực hiện, chính sách thuế SDĐPNN đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận:

*a) Khắc phục những nhược điểm của chính sách thuế đối với đất*

- Về đối tượng chịu thuế:

Trước năm 2012, chính sách thuế đối với nhà, đất thực hiện theo Pháp lệnh thuế nhà, đất số **69-LCT/HĐNN8 ngày 31/7/1992** và Pháp lệnh số **34-L/CTN** ngày 19/5/1994 sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thuế nhà, đất. Theo quy định của Pháp lệnh thuế nhà, đất thì đối tượng chịu thuế là đất ở, đất xây dựng công trình; tạm thời chưa có quy định về thuế nhà và chưa thu thuế nhà. Do đó, đối tượng nộp thuế là các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình.

Ngày 26/11/2003, Quốc hội đã ban hành Luật Đất đai số 13/2003/QH11, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2004, theo đó quy định cụ thể về phân loại đất theo mục đích sử dụng, trong đó nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất: đất ở; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

Theo đó, tại Luật thuế SDĐPNN quy định đối tượng chịu thuế là đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp *(bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm)* và đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh. Quy định này đảm bảo phù hợp với phân loại đất đai theo Luật Đất đai năm 2003.

- Về căn cứ tính thuế:

Pháp lệnh thuế nhà, đất quy định căn cứ tính thuế dựa trên cơ sở thuế SDĐNN là diện tích đất, hạng đất và mức thuế. Hạng đất tính thuế được xác định căn cứ vào các yếu tố chất đất, vị trí, địa hình, khí hậu, thời tiết... Quy định này phù hợp với việc phân loại để thu thuế SDĐNN nhưng không phù hợp với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và không phù hợp với căn cứ tính thuế sử dụng đất là giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ tính thuế SDĐPNN đã chuyển từ tính theo thuế SDĐNN (tính bằng thóc) sang tính thuế dựa trên giá trị (giá tính thuế và thuế suất). Giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m2 đất. Diện tích đất tính thuế là diện tích đất thực tế sử dụng; Trường hợp có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất tính thuế. Giá của 1m2 đất là giá đất theo mục đích sử dụng do Uỷ ban nhân dân (UBND) tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh) quy định và được ổn định theo chu kỳ 05 năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Việc quy định căn cứ tính thuế theo giá đất đã góp phần đảm bảo công bằng giữa các vùng, các đô thị, giữa thành thị với nông thôn, giữa đồng bằng trung du và miền núi, phù hợp với thông lệ quốc tế.

- Về thuế suất:

Theo quy định tại Pháp lệnh thuế nhà, đất thì về mức thuế được tính bằng kilogam thóc trên 1 ha của từng hạng đất căn cứ vào mục đích sử dụng và khả năng thu hoa lợi trên đất. Mức thuế cụ thể là bằng từ 1 đến 32 lần mức thuế SDĐNN cao nhất trong vùng và chia theo từng loại đất đô thị, đất nông thôn, đất ven đô theo hướng mức thuế đối với đất đô thị cao hơn đất nông thôn từ 3 đến 32 lần. Quy định tại Pháp lệnh thuế nhà, đất chưa có sự điều tiết cao đối với những đối tượng có quyền sử dụng đất với diện tích lớn để khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và hạn chế đầu cơ về đất.

Thuế suất thuế SDĐPNN đối với đất ở áp dụng theo biểu thuế luỹ tiến từng phần (mức thuế suất là 0,03%, 0,07% và 0,15%); đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là 0,03%; đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định là 0,15%; đất lấn, chiếm là 0,2%. Biểu thuế suất lũy tiến phản ánh mức độ điều tiết mạnh đối với việc sử dụng đất ngoài hạn mức.

- Về miễn, giảm thuế:

Pháp lệnh thuế nhà, đất quy định miễn thuế đối với gia đình thương binh loại 1/2, loại 2/4; gia đình liệt sĩ được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước nhưng không miễn, giảm đối với các đối tượng là người có công với cách mạng như: Người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3 dẫn đến chưa công bằng trong quá trình sử dụng.

Luật thuế SDĐPNN quy định bổ sung một số đối tượng thuộc diện miễn, giảm thuế như đất ở trong hạn mức của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sĩ không được hưởng trợ cấp hàng tháng… Điều này thể hiện chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với người có công với cách mạng và đảm bảo tính công bằng đối với các đối tượng khác như thương binh hạng 1/4, thân nhân liệt sĩ được hưởng trợ cấp hàng tháng. Ngoài ra, các trường hợp miễn, giảm theo quy định của Luật là phù hợp với pháp luật hiện hành về thuế có liên quan và pháp luật về đầu tư.

- Về đăng ký kê khai, nộp thuế:

Do căn cứ tính thuế thay đổi cơ bản so với Pháp lệnh thuế nhà, đất nên việc quy định cụ thể về đăng ký kê khai, nộp thuế đã tạo điều kiện kê khai, tính thuế, đặc biệt đối với trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất. Theo quy định thì người có nhiều thửa đất ngoài việc đăng ký, kê khai, tính và nộp thuế đối với từng thửa đất có quyền sở hữu tại địa phương thì người nộp thuế còn phải lập tờ khai tổng hợp tất cả các thửa đất có quyền sử dụng tại nơi người nộp thuế lựa chọn để xác định hạn mức đất ở tính thuế. Sau khi trừ đi số thuế đã nộp tại các địa phương nơi có quyền sử dụng đất, phần chênh lệch còn lại sẽ được nộp tại địa phương nơi người nộp thuế đã lựa chọn. Quy định này trong thực tiễn đã góp phần quản lý nhà nước về đất đai, hạn chế đầu cơ về đất.

*b) Góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai, khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, góp phần hạn chế đầu cơ về đất*

Do căn cứ tính thuế SDĐPNN đã chuyển từ tính theo thuế SDĐNN (tính bằng thóc) sang tính thuế dựa trên giá trị (giá tính thuế và thuế suất) đòi hỏi phải thống kê lại việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình đang có quyền sở hữu, quyền sử dụng. Qua đó, góp phần quản lý sử dụng đất đai, điều tiết cao với người sở hữu, sử dụng nhiều đất góp phần chống đầu cơ cũng như khuyến khích sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm.

Ngoài ra, việc thực hiện Luật cũng nâng cao hơn trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong việc hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, nâng cao trách nhiệm của cơ quan quản lý thuế trong việc nâng cấp dữ liệu về đất đai để nắm bắt các thông tin về đất, theo dõi tình hình dịch chuyển về nhà, đất thuộc diện đăng ký nhằm phục vụ cho yêu cầu quản lý thu thuế SDĐPNN.

Để đảm bảo việc thu thuế SDĐPNN đạt hiệu quả, khi Luật thuế SDĐPNN được ban hành, cơ quan thuế đã thực hiện việc rà soát, kê khai lại toàn bộ người nộp thuế và số lượng thửa đất trên phạm vi toàn quốc. Với phạm vi triển khai rộng (gần 700 quận huyện), số lượng người nộp thuế đến hơn 17 triệu người và số lượng thửa đất phải quản lý lên đến gần 18 triệu thửa, tương ứng với tổng [diện tích](http://tapchitaichinh.vn/tags/ZGnhu4duIHTDrWNo/dien-tich.html) hơn hơn 46,2 tỷ m2 do cá nhân có quyền sử dụng và gần 80.000 thửa đất ứng với hơn 1,2 tỷ m2 đất do tổ chức kinh tế có quyền sử dụng. Sau khi thực hiện kê khai, tổng hợp người nộp thuế, số thửa đất, cơ quan thuế đã thực hiện cập nhật dữ liệu lên sổ thuế. Định kỳ hàng năm theo yêu cầu của công tác lập sổ thuế, ngoài việc tổ chức, hộ gia đình và cá nhân tự khai thuế SDĐPNN cho cơ quan thuế khi phát sinh nghĩa vụ thuế, cơ quan thuế các tỉnh luôn có chỉ đạo hàng tháng rà soát lập danh sách người nộp thuế phát sinh nghĩa vụ thuế liên quan đến công tác lập sổ thuế SDĐPNN theo địa bàn xã/phường/thị trấn chuyển bộ phận kê khai kế toán thuế theo dõi tình hình khai thuế SDĐPNN và chuyển đội thuế/UBND xã/phường/thị trấn nhắc nhở, hướng dẫn người nộp thuế thực hiện thủ tục khai, nộp thuế đúng theo quy định.

*c) Động viên sự đóng góp của người sử dụng đất vào NSNN, góp phần tăng thu cho NSĐP để thực hiện các nhiệm vụ chi của địa phương*

Do được xây dựng trên cơ sở của chính sách thuế nhà, đất trước đây nên mức thu thuế SDĐPNN không cao với mức thuế suất cơ bản là 0,03% và có điều tiết cao hơn đối với trường hợp sử dụng đất với diện tích lớn, trường hợp có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định, đất lấn, chiếm, cụ thể: Thuế suất thuế SDĐPNN đối với đất ở áp dụng theo biểu thuế luỹ tiến từng phần (mức thuế suất là 0,03%, 0,07% và 0,15%); đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là 0,03%; đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định là 0,15%; đất lấn, chiếm là 0,2%. Biểu thuế suất lũy tiến phản ánh mức độ điều tiết mạnh đối với việc sử dụng đất ngoài hạn mức.

Thuế SDĐPNN có số thu bình quân khoảng 1.800 tỷ đồng mỗi năm và tốc độ tăng bình quân hàng năm 11,2%. Số thu thuế SDĐPNN trong những năm qua là nguồn thu ổn định, góp phần động viên đóng góp của người sử dụng đất vào NSNN, tạo nguồn thu cho NSĐP để thực hiện các nhiệm vụ chi của NSĐP. Nguồn thu từ thuế SDĐPNN giai đoạn 2016-2021 chiếm trung bình khoảng 0,13% tổng thu NSNN. Đây là số thu không lớn nhưng là nguồn thu ổn định, tạo được nguồn thu thường xuyên, phục vụ tốt yêu cầu quản lý và góp phần điều tiết vĩ mô nền kinh tế, tăng thêm nguồn kinh phí giúp Nhà nước đầu tư vào lĩnh vực quản lý đất đai, từng bước thực hiện chính sách động viên công bằng giữa các tầng lớp dân cư, góp phần thực hiện các nhiệm vụ chi của địa phương.

**2. Những tồn tại, hạn chế**

Bên cạnh những kết quả tích cực nêu trên, qua đánh giá tình hình thực hiện chính sách thuế SDĐPNN đã bộc lộ những hạn chế, bất cập cụ thể như sau:

*a) Về đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế*

*Thứ nhất,* về đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế đối với đất phi nông nghiệp:

- Đối tượng chịu thuế SDĐPNN, bao gồm: (i) Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; (ii) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; (iii) Đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh.

- Đối tượng không chịu thuế SDĐPNN, bao gồm: (i) Đất sử dụng vào mục đích công cộng, bao gồm: đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; (ii) Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng; (iii) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; (iv) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; (v) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; (vi) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; (vii) Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của pháp luật.

Nhìn chung, qua rà soát, đánh giá cho thấy quy định về đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế tại Luật thuế SDĐPNN đã bao quát tương đối đầy đủ các loại đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, qua đánh giá cho thấy cách phân loại đối tượng chịu thuế SDĐPNN còn chưa thống nhất với cách phân loại đất phi nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (ví dụ như: Luật thuế SDĐPNN quy định đối tượng chịu thuế SDĐPNN đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm. Trong khi đó, tại Luật Đất đai năm 2013 quy định đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm...).

Tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định nhóm đất phi nông nghiệp theo mục đích sử dụng: (i) Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; (ii) Đất xây dựng trụ sở cơ quan; (iii) Đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; (iv) Đất xây dựng công trình sự nghiệp; (v) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; (vi) Đất sử dụng vào mục đích công cộng; (v) Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo, tín ngưỡng; (vi) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, bảo quản lưu trữ tro cốt; (vii) Đất có mặt nước chuyên dùng; (viii) Đất phi nông nghiệp khác. Qua rà soát thì Luật Đất đai số 31/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung về phân loại đất đối với nhóm đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.

Do đó, để phù hợp với pháp luật về đất đai hiện hành và Luật đất đai sửa đổi số 31/2024/QH15, cần thiết nghiên cứu sửa đổi, bổ sung đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế đối với đất cho phù hợp.

*Thứ hai,* chính sách thuế SDĐPNN hiện hành chưa có quy định đánh thuế hàng năm về thuế nhà. Kinh nghiệm cải cách chính sách thuế liên quan đến BĐS tại các quốc gia cho thấy, cải cách chính sách thuế BĐS tại các quốc gia đều định hướng mở rộng cơ sở thuế BĐS bao gồm cả đất, nhà và công trình xây dựng. Để thực hiện tái cơ cấu nguồn thu, khai thác tốt nguồn thu từ thuế liên quan đến tài sản, khuyến khích sử dụng nhà, đất có hiệu quả, có thể nghiên cứu bổ sung đánh thuế đối với nhà.

*b) Về thuế suất*

Kể từ ngày Luật thuế SDĐPNN có hiệu lực thi hành (01/01/2012), chính sách thuế đối với đất mặc dù đã có những thay đổi khá căn bản về phương pháp tính thuế nhưng số tiền thuế phải nộp theo Luật thuế SDĐPNN còn thấp, mức thuế suất chưa đủ lớn để điều tiết mạnh đối với người sở hữu nhiều đất đai, chưa thúc đẩy các tổ chức, cá nhân trong xã hội sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả. Đặc biệt, các mức thuế suất 0,07% và 0,15% tương ứng với diện tích đất vượt từ trên 1 lần đến 3 lần và trên 3 lần hạn mức sử dụng đất ở được đánh giá vẫn là thấp, dẫn đến chủ sử dụng đất không bị tác động nhiều từ thuế, đất không được sử dụng hết hiệu suất cho sản xuất, kinh doanh, thậm chí còn bị bỏ trống, gây lãng phí nguồn tài nguyên đất đai.

Thuế SDĐPNN có số thu bình quân chỉ khoảng 1.800 tỷ đồng/năm, chiếm khoảng 0,14% tổng thu NSNN. Mặc dù số thu thuế SDĐPNN tăng dần qua các năm, góp phần tăng thu thường xuyên cho NSĐP do thuế SDĐPNN là nguồn thu 100% của NSĐP, tuy nhiên, mức độ động viên các khoản thu thường xuyên từ đất còn thấp trong khi thu từ đất đai chủ yếu là khoản thu một lần, không mang tính bền vững.

Ngoài ra, theo quy định của Luật thuế SDĐPNN thì mức thuế suất đối với đất ở được xác định theo biểu thuế lũy tiến từng phần theo hạn mức đất ở. Trong đó, hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế là hạn mức giao đất ở mới theo quy định của UBND cấp tỉnh, kể từ ngày Luật thuế SDĐPNN có hiệu lực thi hành. Trường hợp đất ở đã có hạn mức theo quy định trước ngày Luật thuế SDĐPNN có hiệu lực thi hành thấp hơn hạn mức giao đất ở mới thì áp dụng hạn mức giao đất ở mới để làm căn cứ tính thuế; Trường hợp hạn mức đất ở theo quy định trước ngày Luật thuế SDĐPNN có hiệu lực thi hành cao hơn hạn mức giao đất ở mới thì áp dụng hạn mức đất ở cũ để làm căn cứ tính thuế.

Quy định nêu trên sẽ rất khó khăn cho cơ quan thuế trong việc xác định hạn mức đất tính thuế của các năm trước đây do chưa có hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai hoàn chỉnh nên việc lưu trữ có nhiều khó khăn cho việc tra cứu. Vì vậy, cơ quan thuế thường lấy diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng làm hạn mức đất để tính thuế, nhưng phần lớn diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể là diện tích vượt hạn mức do người sử dụng đất nộp tiền để được chuyển mục đích sử dụng đất và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, từ đó làm thất thu NSNN do xác định hạn mức không chính xác.

Theo đó, về thuế suất đối với đất ở, cần nghiên cứu quy định biểu thuế lũy tiến từng phần theo giá trị. Đồng thời, cân nhắc nghiên cứu điều chỉnh tăng mức thuế suất đối với đất ở cho phù hợp với điều kiện KT-XH hiện nay và thông lệ quốc tế.

c*) Về quản lý thuế*

Sau hơn 10 năm thực hiện Luật thuế SDĐPNN, đến nay việc thu thuế dần đi vào ổn định, sổ bộ thuế thường xuyên được cập nhật, bổ sung cho phù hợp với thực trạng biến động của tình hình đất đai tại địa phương. Người dân dần nhận thấy trách nhiệm và nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, nghiêm chỉnh chấp hành thực hiện chính sách của Nhà nước. Tuy nhiên, do nguồn thu từ thuế SDĐPNN thấp trong khi số lượng người nộp thuế lớn, một số quy định của Luật thuế SDĐPNN chưa phù hợp nên công tác quản lý thu thuế SDĐPNN chưa được sự quan tâm đúng mức của chính quyền địa phương, từ đó, ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả thu thuế SDĐPNN, ảnh hưởng đến nguồn thu thuế SDĐPNN. Cụ thể các vấn đề phát sinh trong công tác quản lý thu thuế SDĐPNN như sau:

- Do chưa có kinh phí cho việc cập nhật các trường hợp phát sinh mới để đưa vào quản lý thu nên vẫn còn nhiều hộ gia đình, cá nhân chưa lập tờ khai thuế để đưa vào quản lý thu.

- Trên thực tế công tác thu thuế đối với phần diện tích vượt hạn mức gặp rất nhiều khó khăn do các hộ không nộp, nguyên nhân các hộ phần lớn là nông dân lao động thuần tuý không đầu cơ đất để kinh doanh mà có 2 đến 3 thửa đất nhưng chưa làm thủ tục thừa kế cho các con dẫn đến có diện tích vượt hạn mức.

Ngoài ra, theo quy định của Luật thuế SDĐPNN, có nhiều đối tượng được miễn, giảm gây khó khăn trong công tác quản lý của cơ quan thuế do chính sách chưa hướng dẫn chi tiết, quy định điều kiện hồ sơ miễn, giảm đối với đối tượng là con liệt sĩ không được hưởng trợ cấp hàng tháng, trường hợp hộ nghèo, hồ sơ miễn, giảm đối với tổ chức.

Theo đó, cần thiết có quy định cụ thể về hồ sơ thuế tại pháp luật về quản lý thuế.

*d) Đánh giá hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà đất phục vụ thu, nộp thuế; phương án quản lý hành chính*

Dữ liệu phục vụ lập sổ thuế từ năm 2012 đã được cập nhật nhưng đến nay vẫn còn nhiều người nộp thuế chưa nộp tờ khai thuế SDĐPNN. Số liệu hộ gia đình, cá nhân thuộc diện nộp thuế SDĐPNN phải được cung cấp từ cơ quan tài nguyên và môi trường nhưng việc cung cấp cũng như yêu cầu người nộp thuế nộp tờ khai để đưa dữ liệu vào quản lý lập bộ rất khó khăn do công tác này không được hỗ trợ kinh phí thực hiện.

Thực hiện công tác luân chuyển hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất; nội dung có quy định người nộp thuế nộp tờ khai thuế SDĐPNN cùng với hồ sơ thực hiện tài chính về đất đai. Tuy nhiên, nội dung này đến nay chưa được hỗ trợ từ phía cơ quan tài nguyên và môi trường (do không có nhân lực) nên việc thực hiện đưa các trường hợp mới phát sinh vào sổ thuế chưa đạt kết quả cao, cơ quan thuế phải tự rà soát trên hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, tổng hợp và chuyển về địa phương nhờ hỗ trợ yêu cầu người nộp thuế lập tờ khai thuế SDĐPNN.

Hiện nay, lực lượng công chức ngành thuế ngày càng giảm và không được bổ sung, việc cập nhật dữ liệu vào hệ thống để quản lý gặp rất nhiều khó khăn do thiếu nhân lực. Đồng thời nguồn thu này rất thấp nên chưa được sự hỗ trợ của chính quyền địa phương trong việc tổ chức thu đối với nguồn thu này.

Hệ thống ứng dụng quản lý tuy được triển khai thực hiện nhưng việc kết xuất số liệu phục vụ cho công tác quản lý thu chưa đáp ứng công tác thống kê báo cáo khác nhau. Do đó, cần nâng cấp phần mềm ứng dụng Hệ thống quản lý thuế tập trung (TMS) cho phù hợp với các mẫu biểu báo cáo của thuế SDĐPNN *(như: bổ sung sổ chi tiết miễn, giảm của từng loại miễn, giảm; bổ sung tra cứu danh sách các trường hợp khai mới theo tháng theo địa bàn; bổ sung việc tính thuế trên thông báo cho các trường hợp truy thu từ các năm trước).*

**II. THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

**1. Chính sách thuế SDĐNN**

Chính sách thuế SDĐNN được thực hiện theo quy định của Luật thuế SDĐNN năm 1993, Pháp lệnh số 31-L/CTN ngày 29/3/1994 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thuế bổ sung đối với hộ gia đình SDĐNN vượt quá hạn mức.

Theo đó, chính sách thuế SDĐNN hiện hành quy định:

- Về đối tượng chịu thuế: tổ chức, cá nhân sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp phải nộp thuế SDĐNN. Đối tượng chịu thuế SDĐNN là đất dùng vào sản xuất nông nghiệp bao gồm đất trồng trọt; đất có mặt nước nuôi trồng thuỷ sản; đất rừng trồng.

- Căn cứ tính thuế SDĐNN được xác định theo diện tích đất, hạng đất và định suất thuế tính bằng kg thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất. Trong đó:

+ Diện tích tính thuế sử dụng đất nông nghiệp là diện tích giao cho hộ sử dụng đất phù hợp với sổ địa chính Nhà nước. Trường hợp chưa lập sổ địa chính thì diện tích tính thuế là diện tích ghi trên tờ khai của hộ sử dụng đất.

+ Hạng đất căn cứ vào các yếu tố: Chất đất, vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu và thời tiết, điều kiện tưới tiêu. Chính phủ quy định tiêu chuẩn hạng đất tính thuế. Hạng đất tính thuế được ổn định 10 năm.

+ Định suất thuế (kg thóc/ha) đối với đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thuỷ sản: Từ 50 kg đến 550 kg; đất trồng cây lâu năm: Từ 80 kg đến 650 kg; Cây ăn quả lâu năm trồng trên đất trồng cây hàng năm: Bằng 1,3 lần thuế đất trồng cây hàng năm cùng hạng: 1, 2, 3; bằng thuế đất trồng cây hàng năm cùng hạng: 4, 5, 6; riêng đối với cây lấy gỗ và các loại cây lâu năm thu hoạch một lần: 4% giá trị sản lượng khai thác. Giá thóc thu thuế do Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định sát giá thị trường và không được thấp hơn 10% so với giá trị thị trường địa phương.

Hộ sử dụng đất nông nghiệp vượt quá hạn mức diện tích theo quy định của Luật đất đai, thì ngoài việc phải nộp thuế theo quy định của Luật còn phải nộp thuế bổ sung đối với phần diện tích trên hạn mức. Mức thuế bổ sung đối với phần diện tích trên hạn mức bằng 20% (hai mươi phần trăm) mức thuế sử dụng đất nông nghiệp. Mức thuế sử dụng đất nông nghiệp để tính thuế bổ sung là mức thuế ghi thu bình quân của hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp.

- Về thu thuế và nộp thuế:

Sổ thuế được duyệt là căn cứ để thu thuế. Thuế nộp mỗi năm từ 1 đến 2 lần theo vụ thu hoạch chính của từng loại cây trồng ở từng địa phương. Thời gian nộp thuế do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định. Trước thời hạn nộp thuế ít nhất là 10 ngày, cơ quan trực tiếp thu thuế phải gửi thông báo quy định rõ địa điểm, thời gian và số thuế phải nộp cho từng hộ nộp thuế.

Thuế sử dụng đất nông nghiệp tính bằng thóc, thu bằng tiền. Giá thóc thu thuế do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định được thấp hơn không quá 10% so với giá thị trường ở địa phương trong vụ thu thuế. Trong trường hợp đặc biệt, thuế có thể thu bằng thóc do Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định.

- Về miễn, giảm thuế:

Tại Luật thuế SDĐNN quy định việc miễn, giảm thuế như sau:

(i) Miễn thuế đối với đất đồi, núi trọc dùng vào sản xuất nông, lâm nghiệp, đất trồng rừng phòng hộ và rừng đặc dụng; đối với các hộ nông dân là người tàn tật, già yếu không nơi nương tựa; đối với hộ nộp thuế có thương binh hạng 1/4 và 2/4, bệnh binh hạng 1/3 và 2/3;

(ii) Miễn thuế có thời hạn đối với đất khai hoang dùng vào sản xuất; đất trồng cây lâu năm chuyển sang trồng lại mới và đất trồng cây hàng năm chuyển sang trồng cây lâu năm, cây ăn quả; hộ di chuyển đến vùng kinh tế mới khai hoang để sản xuất nông nghiệp;

(iii) Giảm thuế trong trường hợp thiên tai, địch hoạ làm thiệt hại mùa màng; đối với hộ nộp thuế có thương binh, bệnh binh không thuộc diện miễn thuế mà đời sống có nhiều khó khăn;

(iv) Miễn thuế hoặc giảm thuế đối với các hộ nông dân sản xuất ở vùng cao, miền núi, biên giới và hải đảo và đối với các hộ nông dân là dân tộc thiểu số mà sản xuất và đời sống còn nhiều khó khăn; đối với hộ nộp thuế là gia đình liệt sĩ.

Đánh giá chính sách thuế SDĐNN cho thấy, Luật thuế SDĐNN có hiệu lực thi hành hơn 30 năm, đến nay đã có những quy định không còn thống nhất với pháp luật có liên quan và không phù hợp với tình hình phát triển KT-XH Việt Nam, cụ thể:

**1.1. Về đối tượng chịu thuế**

Luật thuế SDĐNN quy định tổ chức, cá nhân sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp phải nộp thuế SDĐNN. Đất chịu thuế SDĐNN là đất dùng vào sản xuất nông nghiệp gồm: Đất trồng trọt, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất trồng rừng.

Quy định về phân loại đất chịu thuế SDĐNN được căn cứ theo Luật đất đai số 24-L/CTN ngày 14/7/1993 của Quốc hội. Từ năm 1992 đến nay cứ sau 10 năm Đảng và Nhà nước đã ban hành các chủ trương đổi mới về đất đai làm định hướng chính trị cho việc hoàn thiện các chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai. Luật đất đai 1993 thể chế hóa các quan điểm, các định chế của Hiến pháp năm 1992 và Nghị quyết Hội nghị Trung ương 2 khóa VII (tháng 3/1992); Luật đất đai năm 2003 được ban hành trên cơ sở Hội nghị Trung ương 7 khóa IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; Luật đất đai năm 2013 được ban hành trên cơ sở Nghị quyết số 19-NQ/TW Hội nghị Trung ương 5 khóa XI. Luật đất đai năm 2024 được ban hành trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng.

Theo đó, việc phân loại nhóm đất nông nghiệp theo quy định pháp luật về đất đai từng thời kỳ đã có những sửa đổi, bổ sung nhằm đảm bảo phù hợp với thực tiễn và sự phát triển của nền kinh tế thị trường. Cụ thể:

Luật đất đai số 45/2013/QH13 quy định nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

- Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

- Đất trồng cây lâu năm;

- Đất rừng sản xuất;

- Đất rừng phòng hộ;

- Đất rừng đặc dụng;

- Đất nuôi trồng thủy sản;

- Đất làm muối;

- Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh.

Luật đất đai số 31/2024/QH15 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025) quy địnhnhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

- Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;

- Đất trồng cây lâu năm;

- Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;

- Đất nuôi trồng thủy sản;

- Đất chăn nuôi tập trung;

- Đất làm muối;

- Đất nông nghiệp khác.

Theo đó, việc phân loại nhóm đất nông nghiệp qua các thời kỳ căn cứ vào mục đích sử dụng đất để phục vụ cho quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, đảm bảo tính thống nhất giữa pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng, pháp luật về lâm nghiệp, pháp luật về chăn nuôi.

Như vậy, để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với các quy định pháp luật hiện hành, quy định về đất chịu thuế SDĐNN cần được rà soát, nghiên cứu quy định cho phù hợp.

**1.2. Về căn cứ tính thuế**

Căn cứ tính thuế SDĐNN được xác định theo diện tích đất, hạng đất và định suất thuế tính bằng kg thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất. Trong đó:

- Diện tích tính thuế sử dụng đất nông nghiệp là diện tích giao cho hộ sử dụng đất phù hợp với sổ địa chính Nhà nước.

- Hạng đất căn cứ vào các yếu tố: Chất đất, vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu và thời tiết, điều kiện tưới tiêu. Hạng đất tính thuế được ổn định 10 năm.

- Định suất thuế (kg thóc/ha) đối với đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thuỷ sản: từ 50 kg đến 550 kg; đối với đất trồng cây lâu năm: từ 80 kg đến 650 kg; đối với cây ăn quả lâu năm trồng trên đất trồng cây hàng năm: bằng 1,3 lần thuế đất trồng cây hàng năm cùng hạng: 1, 2, 3, bằng thuế đất trồng cây hàng năm cùng hạng: 4, 5, 6; riêng đối với cây lấy gỗ và các loại cây lâu năm thu hoạch một lần: 4% giá trị sản lượng khai thác. Giá thóc thu thuế do Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định sát giá thị trường và không được thấp hơn 10% so với giá trị thị trường địa phương.

Theo quy định pháp luật về đất đai thì căn cứ tính thuế sử dụng đất là giá đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành. Thông thường tại các quốc gia trên thế giới, số thuế phải nộp xác định theo công thức: Thuế phải nộp = Thuế suất nhân (x) Giá trị chịu thuế (giá tính thuế). So với quy định của Luật thuế SDĐNN hiện hành thì phương pháp xác định căn cứ tính thuế đã rất lạc hậu, không còn phù hợp với thực tế, không phản ánh được giá trị thực tế của đất nông nghiệp tính thuế. Để đảm bảo thống nhất quy định pháp luật về đất đai, phù hợp với thực tế và thông lệ quốc tế, đơn giản và minh bạch trong thực thi chính sách, cần thiết quy định căn cứ tính thuế SDĐNN chuyển từ tính bằng thóc sang xác định dựa trên giá trị (giá tính thuế và thuế suất). Giá tính thuế đối với đất xác định bằng diện tích đất sử dụng thực tế và giá của 1m2 đất là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định.

***1.2.1. Về diện tích tính thuế***

Luật thuế SDĐNN quy định diện tích tính thuế SDĐNN là diện tích giao cho hộ sử dụng đất phù hợp với sổ địa chính Nhà nước.

Từ Luật đất đai năm 2003 đến nay, quy định về sở hữu, SDĐNN đã có sửa đổi, bổ sung nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia vào quá trình phát triển lĩnh vực nông nghiệp. Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 đã mở rộng hình thức sở hữu, SDĐNN *(như giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền SDĐNN, nhận giao khoán)*, đối tượng sở hữu, SDĐNN *(hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; Hộ nông dân, hộ nông trường viên, xã viên hợp tác xã, Đơn vị vũ trang nhân dân; Hợp tác xã nông nghiệp; Cộng đồng dân cư…).*

Theo đó, diện tích đất nông nghiệp tính thuế cần được sửa đổi để đảm bảo phù hợp với hình thức sở hữu, SDĐNN và chủ thể SDĐNN theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

***1.2.2. Về hạng đất***

Từ khi Luật thuế SDĐNN có hiệu lực thi hành (kể từ ngày 01/01/1994), hạng đất tính thuế SDĐNN đã được quy định qua các thời kỳ như sau:

*\* Giai đoạn 1994 - 2003:*

- Điều 6, Điều 7Luật thuế SDĐNN quy định:

*“Điều 6:*

*Căn cứ tính thuế sử dụng đất nông nghiệp:*

*- Diện tích;*

*- Hạng đất;*

*- Định suất thuế tính bằng kilôgam thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất.*

*Điều 7*

*….*

*3. Hạng đất tính thuế được ổn định 10 năm. Trong thời hạn ổn định hạng đất, đối với vùng mà Nhà nước đầu tư lớn, đem lại hiệu quả kinh tế cao, Chính phủ điều chỉnh lại hạng đất tính thuế”.*

- Tại Điều 7 Nghị định số 73-CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ quy định chi tiết việc phân hạng đất tính thuế SDĐNN quy định:

*“**Điều 7. Cục thuế giúp Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kiểm tra và xét duyệt tổng hợp kết quả phân hạng đất tính thuế của địa phương, báo cáo Bộ Tài chính để trình Thủ tướng Chính phủ phê chuẩn.*

*Hạng đất tính thuế sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê chuẩn là căn cứ tính thuế, lập sổ thuế.*

*Hạng đất tính thuế được ổn định 10 năm”*

*-* Tại Khoản 2, 3 mục IV Thông tư liên bộ số 92/TTLB ngày 10/11/1993 của Liên bộ Bộ Nông nghiệp và Công nghiệp thực phẩm - Bộ Tài chính - Tổng cục Quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Nghị định số 73/CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ quy định chi tiết việc phân hạng đất tính thuế SDĐNN quy định:

*“2. Cục thuế phối hợp với Hội đồng tư vấn thuế tỉnh (các ngành liên quan) giúp Ủy ban nhân dân tỉnh tổng hợp, xét duyệt hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp của huyện và các đơn vị do Cục thuế trực tiếp lập sổ thuế để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt, báo cáo với Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) trình Chính phủ.*

*3. Bộ Tài chính cùng với Bộ Nông nghiệp và Công nghiệp thực phẩm và Tổng cục quản lý ruộng đất kiểm tra việc tổng hợp, xét duyệt phân hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp của các tỉnh, thành phố; chuẩn bị các tài liệu cần thiết để Bộ Tài chính trình Chính phủ phê duyệt hạng đất tính thuế cho các địa phương”.*

Căn cứ Luật thuế SDĐNN và thẩm quyền quy định tại Điều 7 Nghị định số 73-CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ quy định chi tiết việc phân hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 326/TTg ngày 18/5/1996 về việc phê chuẩn hạng đất tính thuế SDĐNN, ổn định trong 10 năm kể từ năm 1994 đến hết năm 2003.

*\* Giai đoạn 2003 - 2010:*

Ngày 15/6/2007, Bộ Tài chính có công văn số 7919/BTC-TCT gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về phân hạng đất tính thuế SDĐNN, trong đó: *đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xem xét nếu thời gian vừa qua (từ năm 2003 đến nay) địa phương chưa có đầu tư lớn về giao thông, thủy lợi, cải tạo đất và các biện pháp khác đem lại tiềm năng kinh tế cao hơn mức bình quân của thời kỳ 10 năm (1993-2003) thì tạm thời sử dụng hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Quyết định số 326/TTg ngày 18 tháng 5 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê chuẩn hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để tính thuế nông nghiệp và các khoản thu liên quan đến đất cho đến khi Luật thuế sử dụng đất được ban hành.*

*\* Giai đoạn 2011 - 2020:*

- Ngày 23/3/2011, Chính phủ ban hành 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/NQ12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế SDĐNN, trong đó quy định về hạng đất tính thuế như sau:

*“Điều 5. Hạng đất tính thuế*

*Hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp được tính ổn định 10 năm, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020, trên cơ sở hạng đất đã được quy định và thực hiện trong giai đoạn từ năm 2003 đến hết năm 2010”.*

- Ngày 16/8/2011, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 120/2011/TT-BTC hướng dẫn thực hiện 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 SDĐNN, trong đó có hướng dẫn về hạng đất tính thuế như sau:

“*Điều 4.* *Hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp được tính ổn định 10 năm, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020, trên cơ sở hạng đất đã được quy định và thực hiện trong giai đoạn từ năm 2003 đến hết năm 2010.*

*Trường hợp địa phương đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2011 thì thực hiện theo quy định đó ổn định đến hết năm 2020”.*

Như vậy, kể từ khi Luật thuế SDĐNN có hiệu lực thi hành đến năm 2020, hạng đất tính thuế SDĐNN được áp dụng trên cơ sở Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 18/5/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê chuẩn hạng đất tính thuế SDĐNN. Trường hợp địa phương đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh hạng đất tính thuế SDĐNN thì thực hiện theo quy định đó ổn định đến hết năm 2020. Thực tế triển khai thực hiện cho thấy chỉ có 2 tỉnh thực hiện điều chỉnh lại hạng đất tính thuế là Trà Vinh (được Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh hạng đất cho giai đoạn 2008 - 2017) và Đắk Lắk (được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh hạng đất cho giai đoạn 2011 - 2020).

*\* Giai đoạn 2021-2025*

Theo quy định tại Nghị quyết số 55/2010/QH12, Nghị quyết số 28/2016/QH14 và Nghị quyết số 107/2020/QH14 thì thuế SDĐNN được miễn đến hết 31/12/2025, trừ trường hợp diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho tổ chức quản lý nhưng không trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà giao cho tổ chức, cá nhân khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp. Do đó, thực tế vẫn phải quy định về hạng đất để thực hiện tính thuế SDĐNN đối với trường hợp còn lại phải nộp thuế SDĐNN.

Tại Điều 5 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/NQ12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế SDĐNN quy định về hạng đất tính thuế SDĐNN như sau:

*“Điều 5. Hạng đất tính thuế*

*Hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp được tính ổn định 10 năm, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020, trên cơ sở hạng đất đã được quy định và thực hiện trong giai đoạn từ năm 2003 đến hết năm 2010”.*

Căn cứ quy định nêu trên thì hạng đất tính thuế SDĐNN ổn định 10 năm, bắt đầu từ ngày 01/01/2011 đến hết ngày 31/12/2020. Theo đó, để có cơ sở tính và thu thuế SDĐNN đối với các đối tượng còn lại phải nộp thuế SDĐNN (tổ chức được nhà nước giao đất nông nghiệp nhưng không trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà giao cho tổ chức, cá nhân khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp), phục vụ công tác quản lý thu thuế SDĐNN tại các địa phương từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 146/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung Điều 5 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 như sau:

*“Điều 5. Hạng đất tính thuế*

*Kéo dài thời hạn thực hiện hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên cơ sở hạng đất đã được quy định và thực hiện trong giai đoạn từ năm 2011 đến hết năm 2020.*

*Trường hợp địa phương được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp theo quy định thì thực hiện theo quy định đó đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025”.*

Như vậy, hạng đất tính thuế SDĐNN ổn định 10 năm. Sau 30 năm thực hiện chính sách thuế SDĐNN cho thấy công tác xác định hạng đất tính thuế tại các địa phương trên thực tế là công việc rất phức tạp, tốn chi phí, công sức, cần có sự phối hợp của nhiều cơ quan chức năng. Đồng thời, việc xác định hạng đất tính thuế cũng không hiệu quả do số thu thuế SDĐNN còn lại rất nhỏ. Mặt khác, từ năm 2003 đến nay, hạng đất tính thuế SDĐNN của các địa phương luôn được ổn định trên cơ sở hạng đất quy định tại Quyết định số 326/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, trừ Trà Vinh, Đắk Lắk. Hơn nữa, việc xây dựng trình ban hành phân hạng đất mới để tính thuế không có nhiều ý nghĩa trong trường hợp tiếp tục thực hiện miễn thuế SDĐNN đến năm 2030.

***1.2.3. Về định suất thuế***

Định suất thuế một năm tính bằng kilogam thóc trên 1ha của từng hạng đất căn cứ vào mục đích sử dụng và khả năng thu hoa lợi trên đất. Quy định này đến nay không còn phù hợp trong điều kiện chính sách tài chính liên quan đến đất đai thực hiện thống nhất theo quy định của pháp luật đất đai (sử dụng giá đất do UBND các tỉnh ban hành trong khung giá đất của Chính phủ làm căn cứ tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất…).

**1.3. Về thu, nộp thuế**

Luật thuế SDĐNN quy định thuế SDĐNN tính bằng thóc, thu bằng tiền. Giá thóc do UBND tỉnh, thành phố quyết định nhưng được thấp hơn không quá 10% so vưới giá thị trường ở địa phương trong vụ thu thuế. Trong trường hợp đặc biệt, thuế có thể thu bằng thóc do Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố quyết định.

Theo [Nghị định 74-CP năm 1993](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thue-Phi-Le-Phi/Nghi-dinh-74-CP-quy-dinh-chi-tiet-thi-hanh-Luat-Thue-su-dung-dat-nong-nghiep-38637.aspx?anchor=chuong_4), sổ thuế là căn cứ để làm thông báo thuế và thu, nộp thuế. Thuế sử dụng đất nông nghiệp tính bằng thóc, thu bằng tiền; riêng đất trồng cây lâu năm thu hoạch một lần thuế tính theo sản lượng khai thác và theo giá bán thực tế.

- Giá thóc thu thuế do Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định sát giá thị trường và không được thấp hơn 10% so với giá trị thị trường địa phương. Ở những tỉnh, thành phố, giá thóc giữa các vùng có sự chênh lệch lớn thì giá thóc thu thuế có thể quy định cho từng huyện, quận, thị xã.

- Giá trị sản lượng tính thuế của cây lâu năm thu hoạch một lần (gỗ, tre, nứa, song, mây...) tính theo giá bán thực tế của từng loại cây. Trong trường hợp hộ nộp thuế kê khai giá thấp hơn so với giá thực tế, thì tính thuế theo giá do Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

- Sản lượng để xác định giá trị sản lượng tính thuế của các cây lâu năm thu hoạch một lần là sản lượng thu hoạch thực tế.

Quy định về thu, nộp thuế tại Luật thuế SDĐNN là chưa phù hợp với pháp luật về quản lý thuế hiện hành[[1]](#footnote-1), chưa phù hợp trong bối cảnh KT-XH hiện nay. Thực tế, các địa phương[[2]](#footnote-2) ban hành quy định về giá thóc thu thuế SDĐNN tương đối sát với giá thóc trên thị trường. Tuy nhiên, việc xác định giá tính thuế theo giá thóc là phương pháp lạc hậu, có giá trị thu thấp. Số thu từ thuế SDĐNN trong các năm qua chỉ chiếm một phần rất nhỏ, không đáng kể trong tổng thu NSNN. Số thu thuế SDĐNN chỉ còn 10 tỷ đồng (năm 2021), chiếm trung bình khoảng 0,0016% tổng thu NSNN. Trong khi đó thuế SDĐNN là nguồn thu địa phương được hưởng 100% nhưng chỉ mang tính bù đắp một phần nhỏ để hỗ trợ chính quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với đất nông nghiệp. Thực tế để thực hiện việc quản lý đất nông nghiệp, các địa phương vẫn phải theo dõi chi tiết đến từng thửa ruộng, hạng đất và việc lập sổ theo dõi hàng năm tốn nhiều thời gian, công sức, chi phí lớn.

**1.4. Về miễn, giảm thuế**

Luật thuế SDĐNN (Điều 19, Điều 20, Điều 21, Điều 22, Điều 23) quy định cụ thể các trường hợp miễn, giảm thuế SDĐNN:

***“Điều 19***

*1. Miễn thuế cho đất đồi, núi trọc dùng vào sản xuất nông, lâm nghiệp, đất trồng rừng phòng hộ và rừng đặc dụng.*

*2. Miễn thuế cho đất khai hoang không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này dùng vào sản xuất:*

*- Trồng cây hàng năm: 5 năm; riêng đối với đất khai hoang ở miền núi, đầm lầy và lấn biển: 7 năm;*

*- Trồng cây lâu năm: miễn thuế trong thời gian xây dựng cơ bản và cộng thêm 3 năm từ khi có thu hoạch. Riêng đối với đất ở miền núi, đầm lầy và lấn biển được cộng thêm 6 năm.*

*- Đối với cây lấy gỗ và các loại cây lâu năm thu hoạch một lần thì chỉ nộp thuế khi khai thác theo quy định tại**khoản 4, Điều 9 của Luật này.*

*3. Miễn thuế cho đất trồng cây lâu năm chuyển sang trồng lại mới và đất trồng cây hàng năm chuyển sang trồng cây lâu năm, cây ăn quả: trong thời gian xây dựng cơ bản và cộng thêm 3 năm từ khi có thu hoạch.*

*4. Chính phủ quy định việc giảm thuế, miễn thuế đối với đất khai hoang được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước.*

***Điều 20***

*Hộ di chuyển đến vùng kinh tế mới khai hoang để sản xuất nông nghiệp được miễn thuế trong thời hạn theo quy định tại**Điều 19 của Luật này và cộng thêm 2 năm. Nếu đất được giao là đất đang sản xuất nông nghiệp, thì được miễn thuế trong thời hạn 3 năm kể từ ngày nhận đất.*

***Điều 21***

*Trong trường hợp thiên tai, địch hoạ làm thiệt hại mùa màng, thuế sử dụng đất nông nghiệp được giảm hoặc miễn cho từng hộ nộp thuế theo từng vụ sản xuất như sau:*

*1. Thiệt hại từ 10% đến dưới 20%, giảm thuế tương ứng theo mức thiệt hại;*

*2. Thiệt hại từ 20% đến dưới 30%, giảm thuế 60%;*

*3. Thiệt hại từ 30% đến dưới 40%, giảm thuế 80%;*

*4. Thiệt hại từ 40% trở lên, miễn thuế 100%.*

***Điều 22***

*1. Miễn thuế hoặc giảm thuế cho các hộ nông dân sản xuất ở vùng cao, miền núi, biên giới và hải đảo mà sản xuất và đời sống còn nhiều khó khăn;*

*2. Miễn thuế hoặc giảm thuế cho các hộ nông dân là dân tộc thiểu số mà sản xuất và đời sống còn nhiều khó khăn;*

*3. Miễn thuế cho các hộ nông dân là người tàn tật, già yếu không nơi nương tựa.*

***Điều 23***

*1. Miễn thuế cho hộ nộp thuế có thương binh hạng 1/4 và 2/4, bệnh binh hạng 1/3 và 2/3;*

*2. Miễn thuế hoặc giảm thuế cho hộ nộp thuế là gia đình liệt sĩ;*

*3. Giảm thuế cho hộ nộp thuế có thương binh, bệnh binh không thuộc diện miễn thuế theo quy định tại khoản 1 Điều này mà đời sống có nhiều khó khăn”.*

Kinh nghiệm các quốc gia trên thế giới hiện nay cũng cho thấy, mặc dù việc sử dụng đất nông nghiệp bị đánh thuế là phổ biến, tuy nhiên, các quốc gia đều có hình thức hỗ trợ lĩnh vực nông nghiệp nói chung, người nông dân nói riêng. Tùy vào mục tiêu khác nhau như mục tiêu chính trị, mục tiêu khuyến khích đầu tư sản xuất nông nghiệp hoặc mục tiêu giảm chi phí quản lý thuế mà các nước có các chính sách ưu đãi thuế đối với việc SDĐNN khác nhau như: áp dụng mức thuế suất đối với đất nông nghiệp thấp hơn mức thuế suất đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp *(Nga, Canada, Thái Lan, Hàn Quốc...)*; quy định miễn thuế SDĐNN (như Cộng Hòa Ai-len, Anh). Ngay cả ở những quốc gia mà đất nông nghiệp thuộc đối tượng chịu thuế BĐS thường có hình thức miễn, giảm nào đó cho đất nông nghiệp hoặc công trình trên đất nông nghiệp[[3]](#footnote-3).

Theo đó, việc quy định về miễn, giảm thuế SDĐNN là phù hợp với thông lệ quốc tế và đảm bảo thực hiện chính sách của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn. Qua đánh giá cho thấy, quy định về miễn, giảm thuế SDĐNN tại Luật là phù hợp điều kiện KT-XH tại thời điểm ban hành Luật. Đến nay, các quy định này cần được rà soát, quy định cho thống nhất với chủ trương, quan điểm của Đảng và nông nghiệp, nông dân và nông thôn, pháp luật có liên quan[[4]](#footnote-4) *(pháp luật về quản lý thuế, pháp luật về người có công, pháp luật về đất đai…)* và thực tế tại các địa phương.

Ngoài ra, thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn, thuế SDĐNN hiện đang được miễn cho toàn bộ diện tích đất nông nghiệp đến hết ngày 31/12/2025, trừ diện tích đất nông nghiệp mà Nhà nước giao cho tổ chức quản lý nhưng không trực tiếp sử dụng để sản xuất nông nghiệp mà giao cho tổ chức, cá nhân khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp. Chính sách ưu đãi thuế SDĐNN đã được bắt đầu từ năm 2001 và hết hiệu lực vào ngày 31/12/2025. Do đó, cần có đánh giá cụ thể và cần thiết Luật hóa các quy định về miễn thuế để tạo sự minh bạch, đồng bộ và nâng cao cơ sở pháp lý trong quá trình triển khai thực hiện.

**1.5. Về kê khai, tính và lập sổ thuế, xử lý vi phạm, khiếu nại**

Tại Luật thuế SDĐNN quy định cụ thể về kê khai, tính thuế, xử lý vi phạm, khiếu nại về thuế. Tuy nhiên, cần thiết rà soát các quy định này để đảm bảo phù hợp với pháp luật hiện hành có liên quan như Bộ luật dân sự *(quy định về truy cứu trách nhiệm hình sự…)*, pháp luật về quản lý thuế (*Pháp luật về quản lý thuế hiện hành đã có quy định về: Trách nhiệm của người nộp thuế; các hành vi vi phạm về thuế; các hình thức xử phạt vi phạm hành chính về quản lý thuế; thẩm quyền xử lý vi phạm; kê khai, nộp thuế);* pháp luật về khiếu nại, tố cáo *(Thẩm quyền, trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại, tố cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo).*

**2. Chính sách miễn, giảm thuế SDĐNN theo các Nghị quyết của Quốc hội**

Phát triển nông nghiệp, nông thôn là một trong những nhiệm vụ quan trọng hàng đầu trong quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Nhận thức được vai trò quan trọng của ngành nông nghiệp đối với sự phát triển KT-XH, trong những năm qua, Đảng và Nhà nước đã ban hành và triển khai nhiều chủ trương, chính sách nhằm hỗ trợ phát triển sản xuất nông nghiệp và cải thiện đời sống nông dân, trong đó có chính sách thuế SDĐNN.

Thực hiện chủ trương xóa đói, giảm nghèo của Đảng và Nhà nước, đồng thời hỗ trợ đối với nông dân, khuyến khích phát triển sản xuất nông nghiệp, Đảng và Nhà nước đã có các quyết định mở rộng ưu đãi miễn, giảm thuế SDĐNN qua các giai đoạn như sau:

***\* Giai đoạn 2001 - 2010***

Năm 2001, thực hiện Nghị quyết số 24/1999/QH10 của Quốc hội, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 05/2001/NQ-CP ngày 24/5/2001 về việc bổ sung một số giải pháp điều hành kế hoạch kinh tế năm 2001, theo đó thực hiện miễn thuế SDĐNN đối với hộ nghèo trong cả nước, hộ ở các xã đặc biệt khó khăn thuộc Chương trình 135; giảm 50% thuế SDĐNN đối với đất trồng lúa và cà phê.

Năm 2002, thực hiện Nghị quyết số 50/2001/QH10 của Quốc hội về dự toán NSNN năm 2002, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 199/2001/QĐ-TTg ngày 28/12/2001 tiếp tục thực hiện miễn thuế SDĐNN đối với các xã đặc biệt khó khăn, vùng sâu, vùng xa và các hộ nghèo trong cả nước, đồng thời giảm 50% số thuế SDĐNN phải nộp đối với các hộ sản xuất nông nghiệp khác còn lại chưa được miễn thuế (hộ gia đình, cá nhân, hợp tác xã, doanh nghiệp và tổ chức kinh tế khác).

Năm 2003, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17/6/2003 về miễn, giảm thuế SDĐNN đến hết năm 2010 gồm:

- Miễn thuế SDĐNN trong hạn mức theo quy định của pháp luật cho từng vùng đối với hộ nông dân, hộ nông trường viên, xã viên hợp tác xã sản xuất nông nghiệp nhận đất giao khoán của doanh nghiệp, hợp tác xã để sản xuất nông nghiệp.

- Miễn thuế SDĐNN trong hạn mức đối với hộ xã viên góp ruộng đất để thành lập hợp tác xã sản xuất nông nghiệp theo quy định của Luật hợp tác xã.

- Miễn thuế SDĐNN đối với toàn bộ diện tích đất của hộ nghèo, hộ sản xuất nông nghiệp ở xã đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ.

- Giảm 50% số thuế SDĐNN ghi thu hàng năm đối với diện tích đất sản xuất nông nghiệp của đối tượng không thuộc diện được miễn thuế nêu trên và diện tích đất sản xuất nông nghiệp vượt hạn mức theo quy định của pháp luật đối với hộ nông dân, hộ nông trường viên và hộ sản xuất nông nghiệp khác.

***\* Giai đoạn 2011 - 2020***

Năm 2010, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 về miễn, giảm thuế SDĐNN đến hết năm 2020 gồm:

- Miễn thuế SDĐNN đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp phục vụ nghiên cứu, sản xuất thử nghiệm; diện tích đất trồng cây hàng năm có ít nhất một vụ lúa trong năm; diện tích đất làm muối; diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ nghèo.

- Miễn thuế SDĐNN đối với diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất nông nghiệp đối với: Hộ gia đình, cá nhân nông dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, bao gồm cả đất được thừa kế, cho tặng, nhận chuyển quyền sử dụng đất; Hộ gia đình, cá nhân là xã viên hợp tác xã sản xuất nông nghiệp đã nhận đất giao khoán ổn định của hợp tác xã, nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh để sản xuất nông nghiệp theo quy định của pháp luật; Hộ gia đình, cá nhân là nông trường viên, lâm trường viên đã nhận đất giao khoán ổn định của nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh để sản xuất nông nghiệp theo quy định của pháp luật; Hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp có quyền SDĐNN góp đất của mình để thành lập hợp tác xã sản xuất nông nghiệp theo quy định của Luật hợp tác xã.

- Giảm 50% số thuế SDĐNN ghi thu hàng năm đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp nhưng không quá hạn mức nhận chuyển quyền SDĐNN đối với hộ gia đình, cá nhân; diện tích đất nông nghiệp mà Nhà nước giao cho tổ chức và các đơn vị khác đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp; diện tích đất nông nghiệp mà Nhà nước giao cho đơn vị vũ trang nhân dân quản lý sử dụng.

Đối với diện tích đất nông nghiệp mà Nhà nước giao cho tổ chức và các đơn vị khác đang quản lý nhưng không trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà giao cho tổ chức, cá nhân khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp thì thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai; trong thời gian Nhà nước chưa thu hồi đất thì phải nộp 100% thuế SDĐNN.

Năm 2016, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 28/2016/QH14 ngày 11/11/2016 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 55/2010/QH12 về miễn, giảm thuế SDĐNN đến hết năm 2020 cho các đối tượng còn lại đang phải nộp thuế SDĐNN, gồm:

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, bao gồm cả đất được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển quyền sử dụng đất;

- Hộ gia đình, cá nhân là thành viên hợp tác xã sản xuất nông nghiệp, nông trường viên, lâm trường viên đã nhận đất giao khoán ổn định của hợp tác xã, nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh để sản xuất nông nghiệp theo quy định của pháp luật;

- Hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp góp quyền SDĐNN của mình để thành lập hợp tác xã sản xuất nông nghiệp theo quy định của Luật hợp tác xã.

- Diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho tổ chức đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp.

Đối với tổ chức được Nhà nước giao đất nông nghiệp nhưng không trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà giao cho tổ chức, cá nhân khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp thì thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai; trong thời gian Nhà nước chưa thu hồi đất thì phải nộp 100% thuế SDĐNN.

***\* Giai đoạn 2021-2025***

Năm 2020, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 107/2020/QH14 ngày 10/6/2020 về kéo dài thời hạn miễn thuế SDĐNN được quy định tại Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế SDĐNN đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 28/2016/QH14 ngày 11/11/2016 của Quốc hội. Theo đó, hiện hành, chính sách thuế SDĐNN đang được miễn đến hết ngày 31/12/2025, trừ diện tích đất nông nghiệp mà Nhà nước giao cho tổ chức quản lý nhưng không trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà giao cho tổ chức, cá nhân khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp.

Dưới đây là đánh giá tình hình thực hiện chính sách miễn, giảm thuế theo các Nghị quyết của Quốc hội trong những năm qua:

**2.1. Kết quả đạt được**

*a) Thực hiện chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn*

Những năm qua, kinh tế nông nghiệp và khu vực nông thôn đã có bước phát triển nhất định nhưng vẫn là khu vực có tốc độ phát triển chậm so với các khu vực khác của nền kinh tế. Sản xuất nông nghiệp nước ta vẫn mang tính chất của một nền sản xuất nhỏ, manh mún. Quán triệt chủ trương, đường lối của Đảng , từ nhiều năm qua, Nhà nước đã ban hành các chính sách hỗ trợ phát triển sản xuất nông nghiệp và cải thiện đời sống nông dân, trong đó chính sách ưu đãi miễn, giảm thuế SDĐNN đã được triển khai thực hiện và đạt nhiều kết quả quan trọng.

Chính sách miễn thuế SDĐNN đến 31/12/2025 là giải pháp để góp phần thực hiện chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn; góp phần khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn; mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, từ đó giúp người nông dân cải thiện đời sống, có thêm vốn tái đầu tư phát triển sản xuất nông nghiệp; đồng thời góp phần thúc đẩy quá trình tái cơ cấu ngành nông nghiệp theo định hướng của Đảng và Nhà nước, nhất là trong việc thúc đẩy sản xuất hàng hóa quy mô lớn, hiệu quả, từ đó nâng cao khả năng cạnh tranh của các mặt hàng nông sản Việt Nam trên thị trường.

Việc mở rộng diện được miễn thuế SDĐNN tại Nghị quyết số 107/2020/QH14 góp phần thực hiện các chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn, góp phần chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp, nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, đẩy nhanh ứng dụng khoa học kỹ thuật và công nghệ trong sản xuất đạt năng suất, chất lượng cao:

- Tại Kết luận số 36-KL/TW ngày 6/9/2018 của Bộ Chính trị về đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, trong đó xác định:*“Hoàn thiện chính sách thuế đối với đất nông nghiệp nhằm khuyến khích, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, khắc phục tình trạng đất bỏ hoang, sử dụng sai mục đích”.*

- Tại Luật Đất đai năm 2013 có nêu:*“Nhà nước khuyến khích hình thức phát triển kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác có hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất, mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối gắn với dịch vụ, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp”.*

- Tại Quyết định số 432/QĐ-TTg ngày 12/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển bền vững Việt Nam giai đoạn 2011-2020 đã nêu rõ định hướng ưu tiên nhằm đảm bảo an ninh lương thực, phát triển nông nghiệp, nông thôn bền vững là *“chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp và nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, phát huy thế mạnh của từng vùng; phát triển sản xuất nông sản hàng hóa có chất lượng và hiệu quả; gắn sản xuất với thị trường trong nước và thị trường quốc tế nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên (đất đai, nước, rừng, lao động và nguồn vốn)...”*.

- Quyết định số 899/QĐ-TTg ngày 10/6/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án Tái cơ cấu ngành nông nghiệp theo hướng nâng cao GTGT và phát triển bền vững; Quyết định số 62/2013/QĐ-TTg ngày 25/10/2013 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách khuyến khích phát triển hợp tác xã, liên kết sản xuất gắn với tiêu thụ nông sản, xây dựng cánh đồng lớn đã nêu rõ định hướng phát triển ngành nông nghiệp theo hướng:*“xây dựng và phát triển các vùng chuyên canh quy mô lớn theo hình thức trang trại, gia trại, khu nông nghiệp công nghệ cao... ”; “tạo tiền đề triển khai tổ chức sản xuất trên cơ sở hợp tác, liên kết giữa người nông dân với doanh nghiệp, tổ chức đại diện của nông dân trong sản xuất gắn với chế biến và tiêu thụ nông sản trên cùng địa bàn, có quy mô ruộng đất lớn,* *với mục đích tạo ra sản lượng nông sản hàng hóa tập trung, chất lượng cao, tăng sức cạnh tranh của nông sản trên thị trường nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất, tăng thu nhập cho nông dân và các đối tác tham gia”.*

Kết quả miễn, giảm thuế SDĐNN cụ thể qua các thời kỳ như sau:

Tổng kết, đánh giá 20 năm thực hiện chính sách miễn, giảm thuế SDĐNN cho thấy, tổng số thuế SDĐNN miễn, giảm giai đoạn 2003-2010 trung bình khoảng 3.268,5 tỷ đồng/năm; giai đoạn từ 2011-2016 trung bình khoảng 6.308,3 tỷ đồng/năm; giai đoạn 2017-2018 và đến hết năm 2020 khoảng 7.438,5 tỷ đồng/năm.

- Giai đoạn từ 2003-2010 (theo Nghị quyết số 15/2003/QH11)*:* Đây là giai đoạn đầu tiên Quốc hội ban hành chính sách miễn, giảm thuế SDĐNN đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất để sản xuất nông nghiệp của hộ nghèo, hộ sản xuất nông nghiệp ở các xã đặc biệt khó khăn. Chính sách này đã góp phần giúp người dân giảm bớt khó khăn về đời sống, nhất là những xã ở vùng cao, vùng sâu.

*Bảng 1. Kết quả miễn, giảm thuế SDĐNN trong giai đoạn 2003-2010*

| **Chỉ tiêu** | **Tổng diện tích đất nông nghiệp chịu thuế (Ha)** | **Tổng diện tích đất nông nghiệp được miễn giảm (Ha)** | **Tổng số đối tượng nộp thuế (NNT)** | **Số đối tượng được miễn (NNT)** | **Số thuế được miễn (tỷ đồng)** | **Tổng số thuế còn lại phải nộp (tỷ đồng)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2003 | 6.103.681 | 5.782.556 | 10.726.969 | 10.479.748 | 2.337 | 114 |
| 2004 | 6.502.736 | 6.178.928 | 11.090.099 | 10.813.439 | 2.564 | 116 |
| 2005 | 6.441.686 | 6.067.272 | 10.658.117 | 10.989.438 | 2.727 | 122 |
| 2006 | 6.481.581 | 6.108.266 | 11.267.288 | 10.729.568 | 2.951 | 158 |
| 2007 | 6.392.026 | 6.034.786 | 11.094.551 | 10.814.533 | 3.225 | 155 |
| 2008 | 6.574.931 | 5.874.675 | 11.430.503 | 10.585.080 | 3.760 | 165 |
| 2009 | 6.639.220 | 6.029.547 | 11.576.987 | 11.321.243 | 4.084 | 183 |
| 2010 | 6.571.777 | 6.316.863 | 11.534.848 | 11.227.071 | 4.500 | 196 |
| ***Trung bình*** | ***6.463.455*** | ***6.049.112*** | ***11.172.420*** | ***10.870.015*** | ***3.269*** | ***151*** |

*(Nguồn: Tổng hợp trên cơ sở số liệu do địa phương cung cấp)*

Theo Bảng 1 thì trong giai đoạn 2003-2010 tổng số đối tượng được miễn thuế SDĐNN trung bình là khoảng 10.870.015 NNT/năm, chiếm 97,3% tổng số đối tượng nộp thuế (11.172.420 NNT). Tổng diện tích đất nông nghiệp được miễn, giảm thuế SDĐNN trung bình là 6.049.112 Ha, chiếm 93,6% tổng diện tích đất nông nghiệp chịu thuế (6.463.455 Ha). Tổng số thuế SDĐNN được miễn trung bình là khoảng 3.269 tỷ đồng/năm. Tổng số thu thuế SDĐNN còn lại là khoảng 151 tỷ đồng.

- Giai đoạn từ 2011-2016 *(theo Nghị quyết số 55/2010/QH11):* So với Nghị quyết số 15/2003/QH11, Nghị quyết số 55/2010/QH13 đã mở rộng đối tượng miễn thuế SDĐNN. Theo đó, miễn thuế SDĐNN với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp phục vụ nghiên cứu, sản xuất thử nghiệm; diện tích đất trồng cây hàng năm có ít nhất một vụ lúa trong năm; diện tích đất làm muối. Chính sách này bên cạnh những mục tiêu khuyến khích phát triển nông nghiệp như giai đoạn trước, đã góp phần thúc đẩy hoạt động nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ hiện đại vào sản xuất nông nghiệp; tạo điều kiện cho người dân trồng lúa và làm muối; từ đó đảm bảo nguồn cung đối với hai sản phẩm nông nghiệp này. Về cơ bản, Nghị quyết số 55/2010/QH12 mang lại những kết quả như sau:

*Bảng 2. Kết quả miễn, giảm thuế SDĐNN trong giai đoạn 2011-2016*

| **Chỉ tiêu** | **Tổng diện tích đất nông nghiệp chịu thuế (Ha)** | **Tổng diện tích đất nông nghiệp được miễn giảm (Ha)** | **Tổng số đối tượng nộp thuế (NNT)** | **Số đối tượng được miễn (NNT)** | **Số thuế được miễn (tỷ đồng)** | **Tổng số thuế còn lại phải nộp (tỷ đồng)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2011 | 7.035.326 | 6.885.672 | 11.980.720 | 11.831.876 | 5.499 | 273 |
| 2012 | 7.541.366 | 7.396.428 | 12.151.362 | 12.045.228 | 6.031 | 284 |
| 2013 | 7.051.549 | 6.893.781 | 12.229.977 | 12.123.804 | 6.260 | 295 |
| 2014 | 7.194.863 | 7.051.294 | 12.023.132 | 11.901.019 | 6.581 | 317 |
| 2015 | 7.237.964 | 7.115.106 | 12.348.064 | 12.257.403 | 6.610 | 313 |
| 2016 | 7.240.557 | 7.119.082 | 12.342.703 | 12.255.094 | 6.869 | 330 |
| ***Trung bình*** | ***7.216.937,5*** | ***7.076.893,8*** | ***12.179.326*** | ***12.069.071*** | ***6.308,3*** | ***302*** |

*(Nguồn: Tổng hợp trên cơ sở số liệu do địa phương cung cấp)*

Theo Bảng 2 thì trong giai đoạn 2011-2016 tổng số đối tượng được miễn thuế SDĐNN trung bình là khoảng 12.069.071 NNT/năm, chiếm 99% tổng số đối tượng nộp thuế (12.179.326 NNT). Tổng diện tích đất nông nghiệp được miễn, giảm thuế SDĐNN trung bình là 7.076.894 Ha, chiếm 98,1% tổng diện tích đất nông nghiệp chịu thuế (7.216.938 Ha). Tổng số thuế SDĐNN được miễn trung bình là khoảng 6.308,3 tỷ đồng/năm. Tổng số thu thuế SDĐNN còn lại là khoảng 302 tỷ đồng.

- Giai đoạn từ 2017-2018 *(theo Nghị quyết số 55/2010/QH12 và Nghị quyết số 28/2016/QH14):* Nghị quyết số 28/2016/QH14 đã mở rộng diện được miễn thuế SDĐNN đến hết năm 2020 cho các đối tượng còn lại đang phải nộp thuế SDĐNN.

Theo số liệu sơ bộ do các địa phương cung cấp, trong giai đoạn 2017-2018, tổng diện tích đất nông nghiệp chịu thuế bình quân là 8.115.943 Ha/năm; tổng số đối tượng chịu thuế bình quân là 12.091.840 NNT/năm; tổng số thuế miễn, giảm bình quân là 7.438,5 tỷ đồng/năm.

*b) Góp phần khuyến khích đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn; mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp; góp phần cải thiện cuộc sống người nông dân*

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng của nông - lâm - ngư nghiệp có xu hướng chậm lại, nông nghiệp vẫn chủ yếu phát triển theo chiều rộng, chưa bền vững, thu nhập và đời sống dân cư nông thôn nhìn chung còn thấp[[5]](#footnote-5). Tiếp tục chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông thôn, việc bổ sung nội dung miễn thuế SDĐNN góp phần hỗ trợ sản xuất nông nghiệp và nâng cao mức sống cho người nông dân.

Miễn thuế SDĐNN là hình thức hỗ trợ trực tiếp tới người nông dân. Do đó, số thuế SDĐNN được miễn sẽ là nguồn đầu tư tài chính quan trọng trực tiếp cho khu vực nông nghiệp, nông thôn để đầu tư, mở rộng quy mô sản xuất nhằm nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm, qua đó giúp người nông dân cải thiện cuộc sống, giảm bớt khó khăn, gắn bó với hoạt động sản xuất nông nghiệp.

*c) Góp phần thúc đẩy quá trình tái cơ cấu ngành nông nghiệp; phát triển nông nghiệp, nông thôn bền vững trong quá trình hội nhập*

Trong những năm qua, Việt Nam đã và đang thực hiện các Hiệp định thương mại tự do như Hiệp định thương mại hàng hóa trong ASEAN, Hiệp định thương mại hàng hóa ASEAN - Trung Quốc,... Ngoài ra, Việt Nam cũng vừa kết thúc đàm phán Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương và Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU. Các Hiệp định thương mại tự do sẽ tạo thuận lợi cho xuất khẩu một số hàng hóa có thế mạnh của Việt Nam, trong đó có các mặt hàng nông sản. Tuy nhiên, hàng nông sản của các nước đối tác cũng được hưởng những thuận lợi tương tự khi vào thị trường Việt Nam, do đó sức ép cạnh tranh ngay tại thị trường trong nước cũng rất lớn đối với hàng nông sản của Việt Nam. Điều này đòi hỏi nông nghiệp Việt Nam phải được phát triển toàn diện, theo hướng bền vững, sản xuất hàng hóa lớn có năng suất, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh.

Vì vậy, với việc triển khai có hiệu quả chính sách ưu đãi khác, cùng với thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới, Chương trình mục tiêu giảm nghèo… thì việc mở rộng diện miễn thuế SDĐNN sẽ tạo thành một hệ thống cơ chế khuyến khích đầu tư nông nghiệp, nông thôn đồng bộ; thu hút vốn đầu tư quốc tế, huy động các nguồn lực đầu tư ở trong nước vào phát triển sản xuất nông nghiệp; góp phần thực hiện chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp theo hướng công nghiệp hóa, bền vững; phát triển nông nghiệp, nông thôn gắn với hình thành và phát triển các mô hình sản xuất hàng hóa quy mô lớn, hiệu quả cao như kinh tế trang trại, cánh đồng mẫu lớn... nhằm tạo ra sản phẩm có năng suất, chất lượng cao và sức cạnh tranh trên thị trường.

*d) Khuyến khích tập trung và tích tụ đất nông nghiệp*

Diện tích đất canh tác nông nghiệp ở Việt Nam vào loại thấp nhất thế giới, chỉ chiếm tỷ lệ khoảng 0,12%. Đất canh tác ở các vùng nông thôn Việt Nam ngày càng bị thu hẹp lại do quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa, phát triển kinh tế, bình quân mỗi năm, đất nông nghiệp giảm gần 100.000 ha[[6]](#footnote-6). Sản xuất nông nghiệp còn manh mún, đất đai phục vụ sản xuất trên diện rộng không nhiều, gây trở ngại lớn cho việc phát triển sản xuất trên quy mô lớn và áp dụng kỹ thuật tiên tiến.

Luật Đất đai năm 2013 đã mở rộng hạn mức giao đất và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất[[7]](#footnote-7) cho phù hợp với điều kiện thực tế của từng vùng, để tạo điều kiện thuận lợi cho cho quá trình tích tụ, tập trung đất hình thành sản xuất hàng hóa lớn trong nông nghiệp. Cùng với các chính sách ưu đãi phát triển nông nghiệp, chính sách miễn thuế SDĐNN là một trong những chính sách tài chính quan trọng, giúp người nông dân yên tâm đầu tư vốn, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai, hình thành những vùng sản xuất hàng hóa lớn trong nông nghiệp, giải phóng sức lao động.

Ngoài ra, mở rộng quy định về miễn thuế SDĐNN góp phần thực hiện chính sách của Nhà nước về việc khuyến khích hình thức phát triển kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất nông nghiệp[[8]](#footnote-8). Nhà nước khuyến khích phát triển và bảo hộ kinh tế trang trại là một trong những chính sách lâu dài của Nhà nước đối với kinh tế trang trại[[9]](#footnote-9). Thực tế cho thấy, kinh tế trang trại với quy mô sản xuất vượt trội, sản xuất hàng hóa quy mô lớn, mức độ tập trung hóa và chuyên môn hóa cao, sử dụng lao động hiệu quả, có khả năng tiếp nhận và áp dụng các công nghệ mới vào sản xuất.

*e) Góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với việc SDĐNN*

Theo quy định thì người nộp thuế SDĐNN nộp hồ sơ khai thuế cho Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế SDĐNN; trường hợp trong năm có phát sinh tăng, giảm diện tích chịu thuế SDĐNN thì người nộp thuế phải nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là mười ngày kể từ ngày phát sinh tăng, giảm diện tích đất; trường hợp được miễn thuế SDĐNN thì người nộp thuế vẫn phải nộp hồ sơ khai thuế SDĐNN cùng giấy tờ liên quan đến việc xác định miễn thuế của năm đầu tiên của thời hạn miễn thuế.

Thông qua việc kê khai để xác định số thuế SDĐNN được miễn, chính quyền các cấp đã nắm bắt được hiện trạng đất đai, góp phần kiểm soát được quỹ đất hiện có, tạo điều kiện thực hiện quản lý nhà nước về đất đai, hạn chế tình trạng giảm diện tích đất nông nghiệp.

*f) Phù hợp thông lệ quốc tế*

Qua nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế cho thấy, hầu hết các nước đều có xu hướng áp dụng chính sách ưu đãi thuế đối với đất sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp dưới các hình thức như áp dụng mức thuế suất thấp hơn; miễn một phần hoặc toàn bộ số tiền thuế phải nộp; hoặc không đưa đất sử dụng để sản xuất nông nghiệp vào diện chịu thuế. **Như vậy, việc mở rộng diện được miễn thuế** SDĐNN **là phù hợp với thông lệ quốc tế trong việc tập trung nhiều nguồn lực cũng như các chính sách ưu đãi, trong đó có chính sách thuế nhằm khuyến khích phát triển nền sản xuất nông nghiệp.**

**2.2. Những khó khăn, vướng mắc**

Luật thuế SDĐNN có hiệu lực thi hành hơn 30 năm, đến nay đã có những quy định không còn phù hợp với tình hình phát triển KT-XH Việt Nam, như cách xác định thuế lạc hậu, giá trị thu được thấp (thuế SDĐNN được tính bằng thóc, thu bằng tiền, trong một vài trường hợp đặc biệt, thuế có thể thu bằng thóc), và phần lớn nội dung hiện đã không còn được áp dụng trên thực tế do thi hành chính sách miễn thuế SDĐNN cho toàn bộ diện tích đất nông nghiệp đến hết ngày 31/12/2025, trừ diện tích đất nông nghiệp mà Nhà nước giao cho tổ chức quản lý nhưng không trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà giao cho tổ chức, cá nhân khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp.

Việc miễn, giảm thuế SDĐNN trong thời gian qua đã làm giảm thu NSNN, cụ thể: Tổng số thuế miễn, giảm giai đoạn 2003 - 2010 trung bình khoảng 3.263 tỷ đồng/năm; giai đoạn 2011 - 2016 trung bình khoảng 6.308,3 tỷ đồng/năm; giai đoạn 2016 - 2018 và đến hết năm 2020 khoảng 9.770 tỷ đồng/năm. Bên cạnh đó, do thực hiện chính sách ưu đãi thuế SDĐNN nên số thu NSNN từ thuế SDĐNN chỉ chiếm một phần nhỏ, không đáng kể trong tổng thu NSNN. Số thu thuế SDĐNN chỉ còn 10 tỷ đồng (năm 2023), chiếm trung bình khoảng 0,00057% tổng thu NSNN. Trong khi đó, thuế SDĐNN là nguồn thu địa phương được hưởng 100% nhưng chỉ mang tính chất bù đắp một phần nhỏ để hỗ trợ chính quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với đất nông nghiệp. Thực tế để thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với đất nông nghiệp, các địa phương vẫn phải theo dõi chi tiết đến từng thửa ruộng, hạng đất và việc lập sổ theo dõi hàng năm tốn nhiều thời gian, công sức, chi phí lớn.

Đồng thời, chính sách ưu đãi thuế SDĐNN đã được triển khai thực hiện bắt đầu từ năm 2001 và chính sách sẽ hết hiệu lực vào ngày 31/12/2025. Do đó, cần có đánh giá cụ thể và cần thiết Luật hóa các quy định miễn thuế để tạo sự minh bạch, đồng bộ và nâng cao cơ sở pháp lý trong quá trình triển khai thực hiện.

Qua đánh giá thì việc đánh thuế đối với đất nông nghiệp trong thời gian tới là rất khó khăn, chưa phù hợp với chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông thôn và không phù hợp với thông lệ quốc  
 tế[[10]](#footnote-10). Đặc biệt, việc tiếp tục đánh thuế đối với đất nông nghiệp sẽ gây ảnh hưởng, tác động trực tiếp tới người dân, chủ yếu là chủ sở hữu đất nông nghiệp.

**III. CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BĐS**

Hệ thống thuế thu nhập đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bao gồm thuế TNDN (người chuyển quyền là cơ sở kinh doanh), thuế TNCN (người chuyển quyền là hộ gia đình, cá nhân) và thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS.

Trong thời gian qua, việc sửa đổi, bổ sung các quy định về thuế thu nhập nhằm hoàn thiện hành lang pháp lý trong quản lý, sử dụng đất đai đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, ổn định thị trường BĐS, tăng thu ngân sách cho Nhà nước. Trong đó, chính sách thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS có sự đổi mới đáng kể, bởi quy định trong chính sách thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS luôn là vấn đề phức tạp có tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và sự phát triển thị trường BĐS.

**1. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng BĐS đang được thực hiện theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 32/2013/QH13 và Luật số 71/2014/QH13) và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trong thời gian qua việc sửa đổi, bổ sung và đưa ra nhiều quy định mới nhằm hoàn thiện hành lang pháp lý trong quản lý, sử dụng [đất](http://tapchitaichinh.vn/tags/xJHhuqV0/dat.html) đai đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, ổn định thị trường BĐS, tăng thu ngân sách cho Nhà nước. Trong đó, chính sách thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS có sự đổi mới đáng kể, bởi quy định trong chính sách thuế TNDN đối với BĐS luôn là vấn đề phức tạp có tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và sự phát triển thị trường BĐS.

Kể từ 01/01/2014, Luật thuế TNDN số 32/2013/QH13 đã cho phép doanh nghiệp được bù trừ lỗ từ hoạt động chuyển nhượng BĐS với lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Trường hợp hoạt động chuyển nhượng BĐS có lãi thì doanh nghiệp phải kê khai nộp thuế riêng (không được bù trừ với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh) và không được áp dụng ưu đãi thuế TNDN.

Từ 01/1/2016, thu nhập từ chuyển nhượng BĐS áp dụng thuế suất phổ thông là 20%. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS phải xác định riêng để kê khai nộp thuế, nếu lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế. Ngoài ra, Luật thuế TNDN và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định ưu đãi đối với thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS (trừ thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư  
kinh doanh nhà ở xã hội).

Thuế TNDN là loại thuế trực thu, đánh vào lợi nhuận của chủ đầu tư dự án, theo đó số thuế cao hay thấp tùy thuộc vào hiệu quả kinh doanh của từng dự án BĐS. Về mặt lý thuyết thì chủ đầu tư phải trả loại thuế này. Tuy nhiên, nhiều nghiên cứu cho thấy các chủ đầu tư có thể tính trước phần thực lãi sau thuế được hưởng và tính vào cơ cấu giá bán BĐS.

Trước năm 2004, tổ chức, cá nhân có hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện kê khai, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất. Từ 01/01/2004, tổ chức có thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất (BĐS) thực hiện kê khai, nộp thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất nhưng phải kê khai, nộp thuế riêng (trong vòng 10 ngày, kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế), không được bù trừ với thu nhập từ sản xuất kinh doanh; đặc biệt trong giai đoạn 2004 - 2008, thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất còn áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần. Quy định này trong giai đoạn đó là phù hợp với thực tế, bởi vì khi đó lĩnh vực BĐS đang phát triển, lợi nhuận thu được từ BĐS thường là lợi nhuận siêu ngạch nên việc quy định thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất phải kê khai, nộp thuế riêng và áp dụng biểu thuế lũy tiến từng phần nhằm động viên kịp thời số thu thuế vào NSNN và hạn chế việc đầu cơ BĐS (mua đi bán lại).

Trong giai đoạn thị trường BĐS trầm lắng, thậm chí rơi vào tình trạng đóng băng như các năm 2011, 2012, hoạt động đầu tư vào lĩnh vực BĐS không còn được hưởng lợi nhuận mà thậm chí còn bị lỗ, do đó tại Luật thuế TNDN (sửa đổi) số 32/2013/QH13 (áp dụng từ 01/01/2014) đã cho phép doanh nghiệp được bù trừ lỗ từ hoạt động chuyển nhượng BĐS với lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng chưa quy định trường hợp ngược lại (bù trừ một chiều), theo đó, trường hợp doanh nghiệp có lãi từ hoạt động chuyển nhượng BĐS vẫn phải kê khai, nộp thuế riêng, không được bù trừ với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Mặc dù đã có những tháo gỡ khó khăn nhất định nêu trên, tuy nhiên với sự phát triển kinh tế hiện nay, doanh nghiệp có xu hướng kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực, bên cạnh đó hành lang pháp lý đã chặt chẽ, đồng thời với yêu cầu đặt ra về cải cách thủ tục hành chính, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp thì quy định doanh nghiệp phải kê khai, nộp thuế riêng đối với lãi từ chuyển nhượng BĐS đã phát sinh bất cập. Theo quy định hiện hành trường hợp doanh nghiệp có lãi từ hoạt động chuyển nhượng BĐS phải kê khai, nộp thuế riêng, không được bù trừ với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh đang bộc lộ một số hạn chế, bất cập cần được điều chỉnh cho phù hợp. Cụ thể là: (i) không công bằng giữa doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực khác với doanh nghiệp kinh doanh BĐS, đặc biệt đối với doanh nghiệp kinh doanh tổng hợp đa ngành nghề, gây bất cập và thiếu chủ động tài chính cho doanh nghiệp; (ii) tăng tính phức tạp trong thực hiện chính sách thu thuế đối với kinh doanh BĐS so với các lĩnh vực khác; (iii) chưa đảm bảo tính đồng bộ pháp luật và thông lệ quốc tế. Từ đó có ý kiến cho rằng chính sách thuế chưa thực sự góp phần thúc đẩy thị trường BĐS phát triển. Do đó cần đề xuất sửa đổi nội dung này cho phù hợp với thực tiễn, xu hướng phát triển cũng như thông lệ quốc tế, đơn giản hóa việc nộp thuế cho các doanh nghiệp.

Kinh nghiệm của các nước cho thấy, bên cạnh một số ít quốc gia *(như My-an-ma, Ba Lan, Nam Phi, Úc…)* quy định không cho bù trừ lỗ, lãi giữa hoạt động kinh doanh chính với hoạt động chuyển nhượng BĐS thì nhiều quốc gia *(như Hàn Quốc, Nhật Bản, Campuchia, Thái Lan, Phi-líp-pin,...)* quy định cho bù trừ lỗ, lãi giữa các hoạt động này.

Theo đó, để phù hợp với thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và thông lệ quốc tế, cần nghiên cứu sửa đổi vướng mắc nêu trên cho phù hợp.

**2. Thuế thu nhập cá nhân**

Thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng BĐS đang được thực hiện theo Luật thuế TNCN số 04/2007/QH12, đã được sửa đổi bổ sung theo quy định tại Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Theo Luật thuế TNCN và các văn bản hướng dẫn thì *thu nhập từ chuyển nhượng BĐS, bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai; thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai; thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước; và các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng BĐS dưới mọi hình thức*. Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng BĐS được xác định là giá chuyển nhượng từng lần. Giá chuyển nhượng BĐS là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng BĐS là 2% trên giá chuyển nhượng.

Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS có số thu bình quân khoảng 12.407 tỷ đồng mỗi năm, chiếm trung bình khoảng 1,75% tổng thu NSNN.

Quy định hiện hành về thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS được đánh giá là phù hợp và chưa có vướng mắc trong quá trình thực   
hiện.

**3. Thuế giá trị gia tăng**

Thuế GTGT là loại thuế gián thu, do người tiêu dùng chịu, do vậy, nhà đầu tư dự án BĐS sẽ tính đủ vào giá bán để thu của người mua. Theo quy định Luật thuế GTGT hiện hành thì khi áp thuế GTGT sẽ trừ ra không tính thuế đối với phần tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp NSNN được cấu thành trong giá bán BĐS. Trong các giao dịch mua bán BĐS, các chủ dự án BĐS (nhất là nhà ở) áp dụng phương pháp bán hàng thu tiền theo tiến độ thì mỗi lần thu tiền, bên bán có nghĩa vụ xuất hóa đơn GTGT và thực hiện kê khai thuế định kỳ theo quy định.

Luật thuế GTGT hiện hành quy định: *“Chuyển quyền sử dụng đất”* thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT (Khoản 6 Điều 5); Giá tính thuế GTGT “*Đối với hoạt động kinh doanh BĐS là giá bán BĐS chưa có thuế GTGT, trừ giá chuyển quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước*” (điểm h khoản 1 Điều 7).

Trên thực tế có các hình thức chuyển nhượng BĐS liên quan đến quyền sử dụng đất như sau: (i) Trường hợp được Nhà nước giao đất; (ii) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất; (iii) Trường hợp thuê đất; (iv) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân; (v) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Theo pháp luật về quản lý đất đai *(khoản 2 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, khoản 2 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước)*có quy định cụ thể đối với trường hợp cơ sở kinh doanh ứng trước tiền để bồi thường, giải phóng mặt bằng và được trừ vào số tiền sử dụng đất, số tiền thuê đất phải nộp NSNN thì tổng số tiền được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp NSNN, số tiền thuê đất phải nộp NSNN. Theo đó, để đảm bảo thống nhất với pháp luật chuyên ngành, tại Nghị định của Chính phủ hướng dẫn Luật thuế GTGT (khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ) đã có quy định cụ thể về giá đất được trừ để tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS theo các hình thức chuyển nhượng phát sinh trong thực tế như nêu trên.

Theo đó, để đảm bảo tính ổn định của chính sách và thống nhất trong thực hiện, cần thiết sửa đổi Luật thuế GTGT theo hướng giao Chính phủ quy định việc xác định giá đất được trừ khi xác định giá tính thuế đối với hoạt động kinh doanh BĐS.

**IV. LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ**

Chính sách thu LPTB thực hiện theo quy định pháp luật của Luật Phí và lệ phí; Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về LPTB, và các Thông tư hướng dẫn thi hành của Bộ Tài chính. LPTB là khoản thu khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các tài sản là nhà, đất, súng săn, súng thể thao, tàu thuyền, tàu bay, ô tô, xe máy..., trừ các trường hợp được miễn LPTB theo quy định. Đối tượng nộp LPTB là tổ chức, cá nhân khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chịu LPTB với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mức thu LPTB được xác định theo tỷ lệ % trên giá trị tài sản. Giá tính LPTB đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai; giá tính LPTB đối với nhà là giá do UBND cấp tỉnh ban hành theo pháp luật về xây dựng; giá tính LPTB đối với tài sản khác là giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường. Thông qua việc kê khai LPTB đã góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với việc sử dụng các loại tài sản.

**1. Kết quả đạt được**

*a) Khắc phục những nhược điểm của chính sách thu LPTB hiện hành*

*- Căn cứ tính LPTB* đối với nhà, đất được xác định phù hợp với pháp luật có liên quan (pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở) góp phần tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện khai, nộp LPTB.

*- Giá tính LPTB* đối với nhà, đất đã quy định bao quát các trường hợp đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, đất trên thực tế: giá tính LPTB đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định; Giá tính LPTB đối với nhà là giá do UBND cấp tỉnh quy định. Đồng thời, Nghị định cũng quy định cụ thể các trường hợp đặc biệt như giá tính LPTB đối với nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê, giá thuế LPTB đối với nhà, đất mua theo phương thức đấu giá, đấu thầu và giá tính LPTB đối với nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư.

*- Ghi nợ LPTB*

Chính sách LPTB hiện hành về ghi nợ LPTB là phù hợp với quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai, góp phần đảm bảo tính pháp lý cho việc thực hiện ghi nợ LPTB, tránh việc phải sửa đổi, bổ sung hoặc hướng dẫn bổ sung khi các văn bản về thu tiền sử dụng đất bị thay thế hoặc bãi bỏ; đồng thời phù hợp với quy định về thời điểm áp dụng giá tính LPTB đối với đất theo chính sách LPTB. Qua đó, tiếp tục thực hiện hỗ trợ đối với các đối tượng khó khăn về tài chính mà có nguyện vọng ghi nợ LPTB, góp phần giải quyết khó khăn cho người dân, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tạo thuận lợi cho công tác quản lý đất đai.

Ngoài ra, các quy định về thủ tục ghi nợ LPTB góp phần minh bạch hóa chính sách, phù hợp với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, tạo thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện ghi nợ LPTB.

*- Miễn LPTB*

Chính sách LPTB hiện hành quy định 31 trường hợp miễn LPTB, trong đó chủ yếu là miễn LPTB liên quan đến nhà, đất. Các trường hợp miễn LPTB hiện hành đảm bảo tính đồng bộ với quy định của pháp luật khác có liên quan (Luật Đất đai, Luật Doanh nghiệp, Luật Nhà ở, Luật Giao thông đường thủy nội địa, Bộ luật Dân sự, Luật Hôn nhân và gia đình...), đảm bảo công bằng và phù hợp với thực tế phát sinh.

*- Kê khai, nộp và quản lý LPTB*

Chính sách LPTB hiện hành quy định về chế độ khai, nộp và quản lý LPTB phù hợp quy định của Luật Quản lý thuế.

*b) Tăng cường quản lý nhà nước đối với việc sử dụng, sở hữu tài sản*

LPTB là một khoản tiền mà người có tài sản phải nộp khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thông qua việc kê khai LPTB, người có tài sản được công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản theo quy định của pháp luật. Đồng thời, các dữ liệu về chủ sở hữu, chủ sử dụng tài sản, về đặc điểm, giá trị tài sản trong quá trình kê khai được quản lý và cập nhật kịp thời, đóng góp kho dữ liệu quan trọng cho cơ quan thuế và cơ quan quản lý nhà nước liên quan trong quá trình thực hiện chức năng quản lý nhà nước và quản lý xã hội.

*c) Góp phần ổn định nguồn thu cho ngân sách*

Theo quy định tại Luật NSNN thì LPTB là khoản thu NSĐP hưởng 100%. Số thu LPTB giai đoạn 2016-2021 bình quân đạt khoảng 32.805 tỷ đồng/năm, chiếm khoảng 0,58% GDP; 2,32% tổng thu NSNN; 2,81% tổng thu nội địa và 4,60% tổng thu NSĐP. Số thu LPTB cũng tăng đều qua các năm với tốc độ tăng trung bình mỗi năm khoảng 16% so với năm liền kề. Nếu số thu LPTB năm 2016 chỉ đạt 27.304 tỷ đồng (trong đó số thu LPTB đối với nhà, đất là 3.095 tỷ đồng) thì đến năm 2019 số thu LPTB tăng lên 40.194 tỷ đồng (trong đó LPTB đối với nhà, đất là 5.838 tỷ đồng), tăng 47% so với năm 2016. Riêng năm 2020, số thu LPTB giảm 28% so với năm 2019, chỉ đạt 31.295 tỷ đồng (trong đó số thu LPTB đối với ô tô là 24.679 tỷ đồng, đối với nhà, đất là 6.403 tỷ đồng). Nguyên nhân số thu năm 2020 giảm xuất phát từ những ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19, làm hạn chế nhu cầu tiêu dùng của người dân.

*d) Góp phần thực hiện chính sách ưu đãi của Nhà nước*

Chính sách thu LPTB đã góp phần thực hiện các chính sách hỗ trợ, khuyến khích của Nhà nước trong các lĩnh vực nông nghiệp, nông thôn; nghiên cứu khoa học công nghệ; giáo dục đào tạo; xóa đói giảm nghèo...; đồng thời phù hợp với thực tế phát sinh và quy định của pháp luật có liên quan, chính sách LPTB hiện hành quy định 31 trường hợp miễn LPTB. Ngoài ra, việc cho phép ghi nợ LPTB đối với các đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đã góp phần giải quyết khó khăn cho hộ gia đình, cá nhân; đặc biệt là các hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số, ở vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn.

*e) Đảm bảo sự minh bạch, rõ ràng và thống nhất trong quá trình thực hiện chính sách thu LPTB*

Chính sách LPTB hiện hành quy định chi tiết các trường hợp không phải nộp LPTB, nguyên tắc xác định giá tính LPTB, các trường hợp được miễn LPTB, được ghi nợ LPTB, chế độ khai, thu, nộp LPTB, đảm bảo phù hợp với quy định mới tại các văn bản pháp luật có liên quan (Luật Phí và lệ phí, Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật...) và thực tế phát sinh tại các địa phương. Chính sách về LPTB rõ ràng, minh bạch tạo cơ sở để người nộp thuế, cơ quan thu thuế thực hiện tốt chính sách; hạn chế thắc mắc, khiếu nại của người nộp LPTB; thuận tiện cho cơ quan thuế trong việc quản lý thu thuế; giảm chi phí hành chính.

**2. Những khó khăn**

Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về LPTB có hiệu lực thi hành từ ngày 01/03/2022, theo đó qua tổng kết đánh giá hiện chưa có phát sinh vướng mắc, bất cập trong quá trình triển khai thực   
hiện.

**V. CHÍNH SÁCH PHÍ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT**

Theo Danh mục phí và lệ phí quy định tại Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội, các khoản phí, lệ phí liên quan đến lĩnh vực đất đai bao, bao gồm:

(i) *Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Đây là khoản thu đối với công việc thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ đảm bảo việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(ii) *Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai.* Đây là khoản thu đối với người có nhu cầu khai thác và sử dụng tài liệu về đất đai của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý hồ sơ, tài liệu về đất đai nhằm bù đắp chi phí quản lý, phục vụ việc khai thác, sử dụng tài liệu đất đai và bù đắp chi phí cho hoạt động thu phí.

(iii) *Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất*. Đây là khoản thu mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất.

Theo quy định Luật Phí và lệ phí thì 03 khoản phí này thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh. Tại Điều 4 Luật Phí và lệ phí quy định: cơ quan có thẩm quyền quy định các khoản phí, lệ phí trong Danh mục phí, lệ phí, được quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí.

Đánh giá thực hiện các khoản phí này cho thấy, nguồn thu từ phí đã góp phần đảm bảo nhiệm vụ chi cho công tác tổ chức thu phí. Việc xác định mức phí đảm bảo tuân thủ nguyên tắc cơ bản bù đắp chi phí, có tính đến chính sách phát triển KT-XH của Nhà nước trong từng thời kỳ, đảm bảo công bằng. Số tiền phí, lệ phí nộp NSNN đã được bố trí trong cân đối NSĐP ngày càng tăng, năm sau cao hơn năm trước và đã thực hiện chi có hiệu quả, góp phần vào phát triển KT-XH của địa phương.

**VI. ĐỀ XUẤT**

**1. Đánh giá chung về tình hình thực hiện chính sách thuế liên quan đến BĐS**

Trong giai đoạn vừa qua, cùng với quá trình cải cách hệ thống chính sách thuế nói chung, chính sách thuế liên quan BĐS ở Việt Nam cũng liên tục được sửa đổi, bổ sung để đáp ứng các yêu cầu và bối cảnh phát triển của đất nước trong từng thời kỳ. Trong hệ thống chính sách thu ngân sách hiện có 3 nhóm các khoản thu khác nhau liên quan đến BĐS bao gồm: (i) Chính sách thu liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS (LPTB đối với nhà và đất); (ii) Các chính sách thu liên quan đến quá trình sử dụng, khai thác BĐS (thuế SDĐNN, thuế SDĐPNN); (iii) Các chính sách thu liên quan đến chuyển nhượng BĐS, bao gồm: thuế TNCN, thuế TNDN, thuế GTGT… Việc thực hiện các chính sách này trong thời gian qua đã góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai, góp phần khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, tạo nguồn thu nhập ổn định cho ngân sách nhà nước.

Qua tổng kết chính sách thuế liên quan đến BĐS ở Việt Nam thời gian qua đã đạt một số kết quả đáng ghi nhận:

*Thứ nhất,* chính sách thuế liên quan đến BĐS đã từng bước được hoàn thiện, đóng góp tích cực cho phát triển kinh tế, góp phần giữ vững ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội; góp phần tăng cường quản lý, kiểm soát BĐS.

*Thứ hai,* việc hoàn thiện chính sách thuế đã cơ bản bao quát được hết các đối tượng và có tính đến cân đối khả năng điều tiết thu nhập của người sử dụng đất, góp phần đảm bảo công bằng xã hội. Việc điều tiết bằng chính sách thuế và các khoản nghĩa vụ tài chính khác đối với đất đai có tính đến khả năng sinh lợi của đất, mức độ đầu tư của Nhà nước vào đất, vị trí, khu vực của diện tích đất, mục tiêu sử dụng đất... phần nào đã tạo ra sự công bằng giữa các đối tượng sử dụng đất trong việc đóng góp phần thuế cho Nhà nước.

*Thứ ba,* chính sách thuế liên quan đến BĐS cũng đã góp phần khắc phục bước đầu tình trạng sử dụng đất manh mún, tạo tiền đề cho việc sử dụng đất có hiệu quả.

Thứ tư, chính sách thuế đối với đất đai ở Việt Nam đã góp phần huy động nguồn thu cho NSNN. Trong giai đoạn 2013-2020, các khoản thu từ thuế đối với người sử dụng đất có sự gia tăng đáng kể: Năm 2013 là 10.523 tỷ đồng thì đến năm 2020 đã tăng 3 lần, đạt 33.929 tỷ đồng, giai đoạn 2020-2023 đạt trung bình 46.586 tỷ đồng/năm. Việc gia tăng nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước cũng đã góp phần thúc đẩy việc sử dụng đất có hiệu quả và hợp lý, tăng cường vai trò điều tiết của các khoản nghĩa vụ tài chính đất đai. Tuy số thu từ các loại thuế đánh vào đất và các khoản nghĩa vụ tài chính đất đai khác chiếm tỷ trọng không cao trong tổng thu NSNN, song đã tạo được nguồn thu thường xuyên, phục vụ tốt yêu cầu quản lý và điều tiết vĩ mô nền kinh tế, tăng thêm nguồn kinh phí giúp Nhà nước đầu tư vào lĩnh vực quản lý đất đai, từng bước thực hiện chính sách động viên công bằng giữa các tầng lớp dân cư.

Bên cạnh các kết quả đạt được, chính sách thuế liên quan BĐS vẫn còn một số hạn chế, bất cập. Cụ thể:

Một là, chính sách thuế sử dụng đất còn một số quy định chưa phù hợp với thực tiễn, dẫn đến chưa khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và ngăn ngừa hiện tượng đầu cơ đất đai, ảnh hưởng đến quá trình thực thi chính sách thuế cũng như ảnh hưởng đến mục tiêu ban hành chính sách thuế. Nguồn lực về đất đai chưa được khai thác và phát huy đầy đủ để trở thành nguồn nội lực quan trọng, phục vụ phát triển KT-XH của đất nước, ảnh hưởng đến nguồn thu NSNN và mục đích sử dụng đất hiệu quả. Số thu thuế SDĐPNN hàng năm chiếm tỷ trọng quá nhỏ trong tổng thu NSNN (khoảng 0,14%), chưa tương xứng với khả năng mang lại số thu của khu vực này.

*Hai là,* chính sách miễn thuế SDĐNN cho toàn bộ diện tích đất nông nghiệp hiện hành sẽ hết hiệu lực vào ngày 31/12/2025. Do đó, cần có đánh giá cụ thể và cần thiết Luật hóa các quy định miễn thuế để tạo sự minh bạch, đồng bộ và nâng cao cơ sở pháp lý trong quá trình triển khai thực hiện.

*Ba là,* về chính sách thuế GTGT, tại Nghị định của Chính phủ hướng dẫn Luật thuế GTGT (khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ) đã có quy định cụ thể về giá đất được trừ để tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS theo các hình thức chuyển nhượng phát sinh trong thực tế (như Nhà nước giao đất; đấu giá quyền sử dụng đất; thuê đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất). Để đảm bảo tính ổn định của chính sách và thống nhất trong thực hiện, tại Luật cần thiết bổ sung rõ giao thẩm quyền cho Chính phủ quy định việc xác định giá đất được trừ khi xác định giá tính thuế đối với hoạt động kinh doanh BĐS tại Luật thuế GTGT.

*Bốn là,* chính sách thuế TNDN hiện hành chưa quy định cho phép bù trừ hai chiều giữa thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS với hoạt động kinh doanh khác. Quy định này là chưa phù hợp với thực tiễn hiện nay khi các doanh nghiệp có xu hướng hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực.

**2. Đề xuất hoàn thiện chính sách thuế liên quan đến BĐS trong thời gian tới**

Qua đánh giá, hệ thống chính sách thuế liên quan BĐS của Việt Nam đã được ban hành tương đối đầy đủ, đồng bộ, bao quát quá trình hình thành, sử dụng, chuyển nhượng BĐS, đảm bảo cơ sở pháp lý để thực hiện quản lý nhà nước về tài chính đối với đất đai, tăng cường quản lý sử dụng đất, hạn chế việc sử dụng đất lãng phí, sai mục đích.

Các hạn chế, bất cập về các chính sách thuế TNDN, thuế GTGT hiện đang được nghiên cứu, hoàn thiện tại dự án Luật thuế TNDN và dự án Luật thuế GTGT theo chương trình xây dựng Luật và pháp lệnh của Quốc hội. Đối với các khoản thu thường xuyên trong quá trình sử dụng đất (thuế SDĐPNN và thuế SDĐNN) có tính chất và đặc điểm của thuế BĐS đang được áp dụng tại nhiều quốc gia trên thế giới. Số thu thuế hàng năm của 2 khoản thu này chỉ chiếm khoảng 0,03% GDP. Đây là mức đóng góp khá khiêm tốn so với vai trò của thuế BĐS ở các nền kinh tế trong khu vực có cùng mức độ phát triển và có khoảng cách xa so với các nền kinh tế trên thế giới[[11]](#footnote-11). Theo đó, để thực hiện mục tiêu cải cách hệ thống chính sách thuế, góp phần xây dựng hệ thống thuế đồng bộ, phù hợp với thông lệ quốc tế, bao quát nguồn thu, động viên sự đóng góp hợp lý của người có quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS vào NSNN, góp phần khuyến khích sử dụng BĐS hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả, tạo nguồn lực tài chính để phát triển KT-XH, có ý kiến cho rằng cần nghiên cứu xây dựng Luật thuế BĐS áp dụng tại Việt Nam.

Tuy nhiên, trước mắt chưa nên xây dựng Luật thuế BĐS vì các lý do sau đây:

*Thứ nhất,* bối cảnh kinh tế quốc tế trong và ngoài nước giai đoạn 2021-2025 và dự báo giai đoạn 2026-2030 được đánh giá là phức tạp, khó lường, cụ thể:

- Tình hình kinh tế thế giới có nhiều diễn biến nhanh chóng, phức tạp, khó lường và khả năng phục hồi kinh tế toàn cầu chưa rõ ràng, lạm phát vẫn ở mức cao, tăng trưởng toàn cầu có xu hướng thấp. Các rủi ro tiềm ẩn từ môi trường kinh tế thế giới còn hiện hữu và tiếp tục tác động tiêu cực lên triển vọng phục hồi tăng trưởng kinh tế của Việt Nam.

- Ở trong nước, nền kinh tế phải đối mặt với nhiều thách thức từ những diễn biến mới, yếu tố bất lợi bên ngoài và hạn chế, bất cập nội tại kéo dài nhiều năm bộc lộ rõ hơn trong khó khăn. Việc đảm bảo phấn đấu đạt chỉ tiêu GDP bình quân 5 năm khoảng 6,5-7% là rất khó khăn. Các rủi ro tiềm ẩn từ môi trường kinh tế thế giới vẫn còn hiện hữu và tiếp tục tác động tiêu cực lên triển vọng phục hồi tăng trưởng kinh tế của Việt Nam giai đoạn 2026-2030.

Tình hình hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp còn nhiều khó khăn với nhiều rào cản, thách thức lớn, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng phục hồi và phát triển bền vững của doanh nghiệp. Đời sống nhân dân, đặc biệt đời sống của một bộ phận người dân còn khó khăn, nhất là ở vùng sâu, vùng xa, vùng đồng bào dân tộc thiểu số, biên giới, hải đảo.

*Thứ hai,* thị trường BĐS Việt Nam chịu áp lực, ảnh hưởng tiêu cực từ bất ổn kinh tế chính trị thế giới, suy thoái kinh tế và khủng hoảng thị trường BĐS toàn cầu. Thời gian qua, Chính phủ đã có rất nhiều giải pháp làm lành mạnh thị trường BĐS. Tuy nhiên, thị trường vẫn đang tiềm ẩn một số rủi ro, nguy cơ gây bất ổn kinh tế vĩ mô khi tăng trưởng kinh tế năm 2023 chưa đạt được mục tiêu và niềm tin của người tiêu dùng vào thị trường BĐS chưa phục hồi trở lại. Nhận định về thị trường BĐS trong những năm tới cho thấy sự phát triển ổn định, lành mạnh thị trường BĐS sẽ phụ thuộc vào tình hình kinh tế thế giới và điều hành kinh tế vĩ mô cũng như các chính sách hỗ trợ đẩy nhanh phục hồi thị trường BĐS.

Trong bối cảnh tình hình chính trị và kinh tế thế giới có nhiều biến động phức tạp, bất ổn, khó lường, tác động tới nền kinh tế Việt Nam có độ mở rất lớn, thị trường BĐS trong giai đoạn tới gặp nhiều thách thức: (i) Thị trường BĐS phát triển chưa bền vững; (ii) Doanh nghiệp kinh doanh BĐS vẫn đang tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng; (iii) Độ trễ về tác động của việc hoàn thiện thể chế, chính sách pháp luật về đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở.

Như vậy, để thể chế hóa đầy đủ chủ trương, quan điểm, định hướng của Đảng và Nhà nước, góp phần cơ cấu lại NSNN theo hướng an toàn, bền vững, đồng bộ với quy định pháp luật về đất đai và các pháp luật có liên quan, đáp ứng yêu cầu từ thực tiễn, góp phần khuyến khích sử dụng BĐS hợp lý, có hiệu quả, phù hợp với thông lệ quốc tế, cần thiết có nghiên cứu về chính sách thuế BĐS. Tuy nhiên, qua phân tích bối cảnh, tình hình KT-XH giai đoạn 2021-2025 và nhận định tác động của chính sách thuế BĐS, việc đề xuất ban hành chính sách thuế BĐS vào thời điểm này là chưa thực sự phù hợp.

Luật thuế SDĐNN đã được ban hành từ năm 1993, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/1994. Đánh giá thực hiện chính sách cho thấy Luật thuế SDĐNN có nhiều nội dung đã không còn phù hợp với thực tế sản xuất nông nghiệp, quản lý sử dụng đất đai và các quy định pháp luật có liên quan. Nếu đặt vấn đề sửa đổi, bổ sung Luật thuế SDĐNN thì không cần thiết do cuối cùng lại chỉ đề xuất miễn thuế SDĐNN cho giai đoạn tiếp theo.

Qua đánh giá thì việc đánh thuế đối với đất nông nghiệp trong thời gian tới là rất khó khăn, chưa phù hợp với chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông thôn và không phù hợp với thông lệ quốc  
 tế[[12]](#footnote-12). Đặc biệt, việc tiếp tục đánh thuế đối với đất nông nghiệp sẽ gây ảnh hưởng, tác động trực tiếp tới người dân, chủ yếu là chủ sở hữu đất nông nghiệp.

Ưu đãi thuế SDĐNN được xác định là một trong những chính sách đã và đang phát huy những tác động tích cực và có ý nghĩa chính trị sâu sắc, ngày càng được mở rộng. Việc miễn, giảm thuế SDĐNN trong thời gian qua là giải pháp quan trọng góp phần thực hiện chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn trong từng thời kỳ, góp phần khuyến khích tập trung và tích tụ đất nông nghiệp; khuyến khích đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn; góp phần cải thiện cuộc sống người nông dân do đây là giải pháp hỗ trợ trực tiếp cho người nông dân, góp phần thúc đẩy quá trình chuyển dịch, tái cơ cấu ngành nông nghiệp theo định hướng công nghiệp hóa, phát huy thế mạnh của từng vùng, góp phần thúc đẩy sản xuất hàng hóa quy mô lớn, hiệu quả cao, từ đó nâng cao sức cạnh tranh của mặt hàng nông sản của Việt Nam trên thị trường thế giới. Việc miễn, giảm thuế SDĐNN cũng phù hợp với thông lệ quốc tế về áp dụng chính sách ưu đãi thuế đối với đất sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp. Mặt khác, việc miễn thuế SDĐNN chỉ thực hiện cho từng giai đoạn nhất định, do đó, việc ban hành Nghị quyết của Quốc hội về kéo dài thời hạn miễn thuế SDĐNN là phù hợp[[13]](#footnote-13).

Để tiếp tục thực hiện kết quả đạt được của việc miễn thuế SDĐNN, phù hợp với định hướng của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn; tiếp tục khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn; khuyến khích kinh tế trang trại; góp phần chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp, nông thôn theo hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa; góp phần nâng cao sức cạnh tranh của sản phẩm nông nghiệp trên thị trường trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế; tiếp tục hỗ trợ, tạo công ăn việc làm cho khu vực nông thôn, nâng cao thu nhập và đời sống người nông dân, góp phần xây dựng nông thôn mới và vẫn đảm bảo phù hợp với thông lệ quốc tế thì cần thiết tiếp tục miễn thuế SDĐNN cho giai đoạn tiếp theo.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình thực hiện các chính sách thuế liên quan đến BĐS./.

**BỘ TÀI CHÍNH**

1. Luật Quản lý thuế số quy định đồng tiền khai thuế, nộp thuế là Đồng Việt Nam, trừ các trường hợp được phép khai thuế, nộp thuế bằng ngoại tệ tự do chuyển đổi. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ví dụ như Gia Lai quy định giá thóc thu thuế SDĐNN 2024 trên địa bàn tỉnh Gia Lai là 6.900 đồng/kg thóc (Theo [Quyết định 48/2023/QĐ-UBND](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thue-Phi-Le-Phi/Quyet-dinh-48-2023-QD-UBND-quy-dinh-gia-thoc-thu-thue-su-dung-dat-nong-nghiep-Gia-Lai-592583.aspx) ngày 25/12/2023); Nghệ An quy định giá thóc để tính thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 2024 trên địa bàn tỉnh Nghệ An là 6.200 đồng/kg (Theo [Quyết định 41/2023/QĐ-UBND](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thue-Phi-Le-Phi/Quyet-dinh-41-2023-QD-UBND-gia-thoc-tinh-thue-su-dung-dat-nong-nghiep-Nghe-An-2024-593028.aspx) ngày 28/12/2023); Thành phố Hồ Chí Minh ban hành giá thóc thu thuế SDĐNN là 7.600 đồng/kg (Quyết định 14/2024/QĐ-UBND). [↑](#footnote-ref-2)
3. Ví dụ như Kosovo quy định mức thuế suất thấp hơn cho BĐS sử dụng cho nông và lâm nghiệp. Nhật Bản áp dụng hệ số tính thuế 45% giá trị thị trường cho đất nông nghiệp. [↑](#footnote-ref-3)
4. Pháp luật quản lý thuế quy định các trường hợp bất khả kháng; pháp luật về người có công quy định cụ thể về đối tượng hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước, pháp luật về đất đai quy định cụ thể về phân loại đất nông nghiệp. [↑](#footnote-ref-4)
5. Báo cáo sơ kết 5 năm thực hiện Nghị quyết Trung ương 7 (Khóa X) về nông nghiệp, nông dân, nông thôn và Kết luận số 97/KL/TW ngày 9/5/2014 của Bộ Chính trị. [↑](#footnote-ref-5)
6. Theo số liệu thống kê của Cục Quản lý đất (Bộ Tài nguyên và Môi trường). [↑](#footnote-ref-6)
7. Điều 129, Điều 130 Luật Đất đai năm 2013. [↑](#footnote-ref-7)
8. Điều 142 Luật Đất đai năm 2013. [↑](#footnote-ref-8)
9. Nghị quyết số 03/2000/NQ-CP ngày 2/2/2000 của Chính phủ về kinh tế trang trại. [↑](#footnote-ref-9)
10. Hầu hết các nước đều có xu hướng áp dụng chính sách ưu đãi thuế đối với đất sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp dưới các hình thức như áp dụng mức thuế suất thấp hơn, miễn một phần hoặc miễn toàn bộ số thuế phải nộp hoặc không đưa đất nông nghiệp vào diện chịu thuế BĐS. Một số quốc gia đưa đất nông nghiệp vào đối tượng miễn thuế (Bungari, Anh, Estonia, Armenia,...), một số quốc gia không đánh thuế tài sản đối với đất nông nghiệp hoặc đưa vào đối tượng không chịu thuế như: Indonesia, Đài Loan (Trung Quốc), Thái Lan và hầu hết các quốc gia Châu Phi… [↑](#footnote-ref-10)
11. Quy mô thu từ thuế BĐS so với GDP ở hầu hết các quốc gia trên thế giới khoảng 0,1%-3% GDP (riêng các quốc gia Châu Phi là dưới 0,5% GDP). [↑](#footnote-ref-11)
12. Hầu hết các nước đều có xu hướng áp dụng chính sách ưu đãi thuế đối với đất sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp dưới các hình thức như áp dụng mức thuế suất thấp hơn, miễn một phần hoặc miễn toàn bộ số thuế phải nộp hoặc không đưa đất nông nghiệp vào diện chịu thuế BĐS. Một số quốc gia đưa đất nông nghiệp vào đối tượng miễn thuế (Bungari, Anh, Estonia, Armenia,...), một số quốc gia không đánh thuế tài sản đối với đất nông nghiệp hoặc đưa vào đối tượng không chịu thuế như: Indonesia, Đài Loan (Trung Quốc), Thái Lan và hầu hết các quốc gia Châu Phi… [↑](#footnote-ref-12)
13. Tại khoản 2 Điều 15 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì Quốc hội ban hành Nghị quyết để kéo dài thời hạn áp dụng toàn bộ hoặc một phần Nghị quyết của Quốc hội đáp ứng yêu cầu cấp bách về phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quyền con người, quyền công dân. [↑](#footnote-ref-13)