

**CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH SƠN LA**

Số: 186 /SLA-NVDTPC
V/v triển khai chính sách thuế mới

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

Sơn La, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Kính gửi:

- Các phòng, Văn phòng.
- Các Thuế cơ sở;

Ngày 31/01/2026, Chính phủ ban hành Nghị định 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Nghị định 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Thuế tỉnh Sơn La đề nghị các Phòng, Văn phòng, các Thuế cơ sở thực hiện chủ động tuyên truyền, phổ biến cho người nộp thuế trên địa bàn một số điểm mới của Nghị định 49/2026/NĐ-CP và Nghị định 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 cụ thể như sau:

I. Nghị định 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai

1. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất

Nghị định quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất đối với diện tích đất không thỏa thuận được trong các dự án sử dụng đất. Cụ thể, việc xác định diện tích đất thỏa thuận và số người sử dụng đất phải thỏa thuận được quy định rõ ràng. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền xem xét và thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại không thỏa thuận được.

2. Các trường hợp không được bồi thường về đất

Nghị định liệt kê các trường hợp không được bồi thường về đất, bao gồm việc sử dụng đất do lấn chiếm đất công trước và sau ngày 01/07/2014 mà không có quyền hợp pháp.

3. Quy định về bảng giá đất

Nghị định quy định các trường hợp không áp dụng bảng giá đất, như giao đất cho dự án lấn biển. Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất cũng được nêu rõ, bao gồm các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội và yêu cầu quản lý nhà nước.

4. Phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực đất đai

Nghị định phân cấp thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quyết định các vấn đề liên quan đến đất đai như thu hồi, bồi thường, giao đất, cho thuê đất,

và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quy định này nhằm đảm bảo sự linh hoạt và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

5. Quy định chuyển tiếp

Nghị định cũng đưa ra các quy định chuyển tiếp về giá đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, và các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, nhằm đảm bảo sự liên tục và ổn định trong quản lý đất đai khi có sự thay đổi về pháp luật.

II. Nghị định 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Quy định mới về việc tính tiền sử dụng đất khi lên thổ cư

Một trong những nội dung đáng chú ý là quy định về tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở theo điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết 254/2025/QH15.

Theo đó, theo khoản 1 Điều 6 Nghị định 50/2026/NĐ-CP, việc tính tiền sử dụng đất theo cơ chế ưu đãi chỉ được áp dụng một lần cho mỗi hộ gia đình, cá nhân, trên 1 thửa đất do người sử dụng đất lựa chọn. Các lần chuyển mục đích tiếp theo, hoặc chuyển mục đích đối với thửa đất khác, sẽ phải nộp 100% phần chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và giá đất nông nghiệp tại thời điểm được phép chuyển mục đích.

Quy định này được đánh giá nhằm hạn chế tình trạng một số hộ gia đình, cá nhân tận dụng chính sách để chuyển đổi hàng loạt thửa đất, hưởng ưu đãi nhiều lần, gây thất thu ngân sách và tạo sóng đầu cơ đất nông nghiệp chờ lên thổ cư.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất, kể cả ở nhiều tỉnh, thành phố khác nhau, vẫn chỉ được lựa chọn một thửa đất để áp dụng cơ chế tính tiền sử dụng đất theo chính sách này. Người dân phải cam kết nội dung này trong đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và chịu trách nhiệm về cam kết của mình, thể hiện tại đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

Đây được xem là điểm mới nhằm đồng bộ dữ liệu quản lý đất đai trên phạm vi toàn quốc, tránh tình trạng người dân xin chuyển mục đích tại nhiều địa phương để hưởng ưu đãi lặp lại.

2. Phát hiện hưởng sai ưu đãi sẽ bị truy thu và tính tiền chậm nộp

Nghị định quy định rõ trách nhiệm và chế tài. Theo đó, theo khoản 2 Điều 6 Nghị định 50/2026/NĐ-CP, nếu cơ quan có thẩm quyền phát hiện hộ gia đình, cá nhân đã được áp dụng ưu đãi nhưng vẫn tiếp tục đề nghị hưởng chính sách cho thửa đất khác, thì hồ sơ sẽ được chuyển sang cơ quan thuế để tính lại tiền sử dụng đất theo mức 100% chênh lệch.

Ngoài ra, người vi phạm còn phải nộp khoản tiền chậm nộp, tính từ thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đến khi cơ quan có thẩm quyền phát hiện và chuyển hồ sơ vi phạm, theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

3. Việc tính số lần chuyển mục đích được tính từ ngày 01/08/2024

Một điểm đáng chú ý là việc xác định số lần chuyển mục đích, hạn mức giao đất ở và lựa chọn thửa đất để áp dụng chính sách được tính từ ngày 01/8/2024.

Theo đó, theo khoản 3 Điều 6 Nghị định 50/2026/NĐ-CP, việc tính số lần chuyển mục đích sử dụng đất, xác định hạn mức giao đất ở, lựa chọn thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất được tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2024. Điều này đồng nghĩa, các trường hợp đã chuyển mục đích từ thời điểm này sẽ được tính vào số lần hưởng chính sách.

4. Giá đất và hạn mức tính theo quy định tại thời điểm chuyển mục đích

Theo khoản 4 Điều 6 Nghị định 50/2026/NĐ-CP, giá đất ở và giá đất nông nghiệp để tính tiền sử dụng đất được lấy theo bảng giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo khoản 5 Điều 6 Nghị định 50/2026/NĐ-CP, hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định của địa phương tại thời điểm chuyển mục đích, áp dụng cho từng hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp tách hộ theo quy định pháp luật thì mỗi hộ được tính là một đối tượng độc lập để xem xét áp dụng chính sách.

Đối với thửa đất có nhiều hộ cùng sử dụng, nếu được phép tách thửa thì hạn mức được xác định theo từng thửa đất sau tách; nếu không tách thửa, hạn mức được tính theo hộ gia đình hoặc cá nhân đại diện đứng tên quyền sử dụng đất.

5. Doanh nghiệp chuyển nhượng đất phải hoàn trả phần được miễn, giảm

Theo Điều 7 Nghị định 50/2026/NĐ-CP, đối với tổ chức trong nước đã được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh và đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nếu sau đó chuyển nhượng hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp lại khoản tiền đã được miễn, giảm cho Nhà nước.

Khoản tiền này được tính theo chính sách tại thời điểm giao đất, cho thuê đất ban đầu, nhưng giá đất để tính là giá trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh (nếu có) tại thời điểm ban hành quyết định.

Ngoài ra, doanh nghiệp còn phải nộp khoản tiền bổ sung, tính trên số tiền phải hoàn trả, tương ứng với thời gian từ khi được miễn, giảm đến khi chuyển nhượng hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định 103/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP.

6. Khấu trừ toàn bộ số tiền mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất

Nghị định 50/2026 cũng làm rõ việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước.

Theo đó, theo Điều 8 Nghị định 50/2026/NĐ-CP, trường hợp nhà đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt thì được khấu trừ toàn bộ số tiền này vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án.

Với các dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ hoặc có nhiều quyết định giao đất, việc tính tiền và khấu trừ chi phí bồi thường sẽ được thực hiện theo từng quyết định; tuy nhiên, không áp dụng khấu trừ đối với phần thời gian sử dụng đất tăng thêm do gia hạn hoặc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

7. Hướng dẫn xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất

Theo quy định tại Điều 12 Nghị định 50/2026/NĐ-CP quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nghị quyết 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành.

- Xử lý chuyển tiếp về tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết 254/2025/QH15, theo đó, cơ quan Thuế thực hiện điều chỉnh điều chỉnh thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất đã ban hành trước đó trên cơ sở văn bản đề nghị của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; hoàn thành trước ngày 01 tháng 01 năm 2027.

- Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6 Nghị định 50/2026/NĐ-CP từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết 254/2025/QH15:

Hộ gia đình, cá nhân nộp văn bản thể hiện đề nghị tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này chậm nhất trước ngày 01 tháng 01 năm 2027 đến bộ phận một cửa liên thông; bộ phận một cửa liên thông cấp giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; chuyển văn bản này đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện việc xác định hạn mức giao đất ở của thửa đất được lựa chọn để tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất; chuyển thông tin đến cơ quan thuế. Không áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này đối với trường hợp người sử dụng đất nộp văn bản đề nghị từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 trở về sau.

Cơ quan thuế thực hiện việc tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định 50/2026/NĐ-CP; ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc thông báo điều chỉnh thông báo nộp tiền sử dụng đất gửi cho người sử dụng đất; đồng thời gửi thông tin đến Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định.

- Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị quyết 254/2025/QH15

Thuế tỉnh đề nghị các phòng, các Thuế cơ sở chủ động triển khai, tuyên truyền, hướng dẫn để người nộp thuế được biết. Trong quá trình triển khai, thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Thuế tỉnh Sơn La qua phòng Nghiệp vụ, Dự toán, Pháp chế theo số điện thoại 0212.3852.228 để được giải đáp./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Thuế tỉnh;
- Đăng tải Website;
- Lưu: VT, NVDTTC.

TRƯỞNG THUẾ TỈNH



Hà Minh Đức

