

CỤC THUẾ TỈNH NGHỆ AN
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
BẮC NGHỆ II

Số: /CCT-NVQLT
V/v Phối hợp tuyên truyền
Luật đất đai số 31/2024/QH15

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

Diễn Châu, ngày tháng 5 năm 2024

Kính gửi:

- Trung tâm VH TT & TT huyện Diễn Châu và huyện Yên Thành;
- UBND các xã, thị trấn huyện Diễn Châu và huyện Yên Thành.

Ngày 18/01/2024, Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5 gồm 16 Chương, 260 Điều, trong đó sửa đổi, bổ sung 180/212 Điều của Luật Đất đai năm 2013 và bổ sung mới 78 Điều. Chi cục Thuế khu vực Bắc Nghệ II đã xây dựng nội dung tuyên truyền đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn được biết để thực hiện.

(Nội dung tuyên truyền kèm theo)

Vậy, Chi cục Thuế khu vực Bắc Nghệ II kính đề nghị Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền thông, UBND các xã, thị trấn thuộc huyện Diễn Châu và huyện Yên Thành tổ chức tuyên truyền bằng hình thức đọc, phát trên hệ thống truyền thanh của huyện, xã, thị trấn để người dân được biết và thực hiện.

Rất mong nhận được sự quan tâm phối hợp của Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền thông, UBND các xã, thị trấn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, NVQLT.

CHI CỤC TRƯỞNG

Bạch Hưng Đại

NỘI DUNG TUYÊN TRUYỀN

1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2. Mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

- Theo khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai 2013, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân **không quá 10 lần** hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 129 Luật Đất đai 2013.

- Theo khoản 1 Điều 177 Luật Đất đai 2024 quy định: Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân **không quá 15 lần** hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai 2024.

3. Bãi bỏ khung giá đất

Luật Đất đai 2024 đã bãi bỏ quy định về khung giá đất so với Luật Đất đai 2013.

4. Bảng giá đất được xây dựng hằng năm

- Hiện nay, theo khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai 2013, Bảng giá đất được xây dựng định kỳ **05 năm một lần** và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

- Theo khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024, UBND cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. **Hàng năm**, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

5. Không còn cấp đất cho hộ gia đình

- Hiện nay, theo Điều 5 Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất có bao gồm hộ gia đình.

- Điều 4 Luật Đất đai 2024 quy định về người sử dụng đất, trong đó không có hộ gia đình.

Bên cạnh đó, Luật Đất đai 2024 còn định nghĩa hộ gia đình sử dụng đất như sau:

“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”.

Căn cứ những quy định trên thì từ ngày 01/01/2025, Luật Đất đai 2024 không còn cấp đất cho hộ gia đình.

6. Điểm mới về giá đất khi tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

- Theo khoản 3 Điều 6 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010

“3. Giá của 1m² đất là giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.”

- Tại Điều 249 Luật Đất đai 2024 sửa đổi khoản 3 Điều 6 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010 về giá của 01 m² khi tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp như sau:

“3. Giá của 01m² đất là giá đất theo bảng giá đất tương ứng với mục đích sử dụng và được ổn định theo chu kỳ 05 năm.”

7. Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp vẫn được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa

- Hiện nay, theo khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

- Tại Mục 5 Chương III Luật Đất đai 2024 về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì không còn quy định này nữa.

Ngoài ra, tại khoản 7 Điều 45 Luật Đất đai 2024 có quy định như sau:

“Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều này và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế.”

Như vậy, Luật Đất đai 2024 đã cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp vẫn được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa.

8. Luật Đất đai 2024 sửa đổi cách xác định thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản

- Theo khoản 1 Điều 14 Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007 (được sửa đổi 2014), Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần.

- Điều 247 Luật Đất đai 2024, Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất.

9. Về hiệu lực thi hành

Tại Điều 252 Luật Đất đai năm 2024 quy định Hiệu lực thi hành như sau:

“1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Điều 190 và Điều 248 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 4 năm 2024

3. Việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030.

Khoản 9 Điều 60 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị quyết 61/2022/QH15 hết hiệu lực.

4. Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 (sau đây gọi là Luật Đất đai số 45/2013/QH13) hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.”