

Hôm nay, TP. Hồ Chí Minh áp dụng bảng giá đất mới

09:09 31/10/2024

Từ hôm nay (31/10), TP. Hồ Chí Minh sẽ áp dụng bảng giá điều chỉnh để tính các nghĩa vụ tài chính như tiền sử dụng đất, bồi thường đất, cùng các phí và lệ phí liên quan đến đất đai.

Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh vừa có văn bản triển khai, hướng dẫn thời điểm tính tiền sử dụng đất theo bảng giá đất mới trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh.

Theo đó, giá đất được xác định theo bảng giá đất ban hành kèm tại Quyết định 79 của UBND TP. Hồ Chí Minh, có hiệu lực áp dụng từ 31/10.

Cụ thể, khi chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, tiền sử dụng đất được tính theo công thức: Tiền sử dụng đất cho mục đích mới trừ đi tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển.



Ảnh minh họa (Ảnh: Internet)

Như vậy, cá nhân, hộ gia đình cần xác định giá đất theo từng loại trong Bảng giá đất điều chỉnh của UBND TP. Hồ Chí Minh. Giả sử, giá đất nông nghiệp là 5 triệu đồng/m² và giá đất ở là 20 triệu đồng/m², tiền sử dụng đất sẽ là (20 triệu

- 5 triệu) nhân với số m² chuyển đổi.

Ngoài ra, kể từ ngày 1/8, khi tính thuế đất cho các hộ gia đình, cá nhân, cơ quan quản lý không còn phân biệt giá đất trong, ngoài hạn mức. Đồng thời, không xem xét giá trị khu đất lớn hơn 30 tỷ đồng, không còn trường hợp áp dụng giá đất cụ thể. Thời hạn sử dụng đất (với đất có thời hạn) sẽ là 70 năm.

Đối với các trường hợp tính tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất sẽ được áp dụng theo Nghị định 103 của Chính phủ.

Tuy nhiên, Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh cũng lưu ý tỷ lệ phần trăm thu tiền sử dụng đất sẽ khác nhau theo từng trường hợp cụ thể tùy thuộc vào thời gian bắt đầu sử dụng, loại đất thực tế và có vi phạm pháp luật sử dụng đất hay không.

Thời điểm tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích. Còn thời điểm tính tiền sử dụng đất trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là thời điểm hộ gia đình, cá nhân nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

Về quy trình xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, Cục Thuế đang thực hiện quy trình liên thông.

Theo đó, nếu hồ sơ chưa đủ cơ sở tính tiền sử dụng đất và các khoản khác, trong 5 ngày làm việc từ khi nhận hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo cho cơ quan tiếp nhận để bổ sung; sau khi có đủ hồ sơ, cơ quan thuế sẽ ra thông báo nộp tiền hoặc quyết định giảm tiền trong vòng 5 ngày làm việc.

Đến cuối ngày 30/10, các chi cục thuế đã khóa sổ nhận hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đất đai trên hệ thống liên thông điện tử, in danh sách số lượng hồ sơ đủ điều kiện tiếp nhận trong ngày.

Bảng giá điều chỉnh theo Quyết định 79 của TP. Hồ Chí Minh chính thức có hiệu lực từ ngày 31/10 đến hết năm 2025, được dùng làm căn cứ để tính tiền bồi thường, giá đất tái định cư, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như các phí, lệ phí liên quan đến đất đai.

Tranh thủ trước khi bảng giá đất điều chỉnh có hiệu lực ngày 31/10, trong những ngày qua, rất đông người dân ở TP. Hồ Chí Minh đến các văn phòng đăng ký đất đai ở các quận, huyện để làm hồ sơ nhà đất, để hưởng mức thuế thấp.

Mặc dù khá đông người đến nộp hồ sơ, tuy nhiên không phải người dân nào cũng kịp nộp hồ sơ trước ngày 31/10. Không ít trường hợp nộp hồ sơ nhưng còn

phải bổ sung nhiều loại giấy tờ.

Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh cho biết, cuối tháng 9 vừa qua khi TP. Hồ Chí Minh có hướng dẫn tạm áp dụng bảng giá đất hiện hành để tính thuế, đơn vị này đã làm việc với Chi cục Thuế các quận, huyện thống nhất áp dụng cách tính thuế; đồng thời đẩy nhanh tiến độ giải quyết hồ sơ tồn đọng.

Hoàng Bách (t/h)