

Người dân Hà Nội có thêm cơ hội giảm tiền sử dụng đất đến hết năm 2026

14:53 22/04/2026

Cơ quan thuế Hà Nội vừa phát đi thư ngỏ gửi người nộp thuế, hướng dẫn chi tiết cách tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định mới của Quốc hội và Chính phủ. Theo cơ chế mới, một số trường hợp chỉ phải nộp 30% phần chênh lệch giữa giá đất ở và giá đất nông nghiệp nếu đáp ứng điều kiện và lựa chọn đúng thửa đất áp dụng.

Theo nội dung thư ngỏ của cơ quan thuế Hà Nội, việc xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất hiện được thực hiện theo Nghị quyết 254/2025/QH15 và Nghị định 50/2026/NĐ-CP.

Điểm đáng chú ý nhất của quy định mới là mức thu tiền sử dụng đất được chia theo diện tích trong và ngoài hạn mức giao đất ở, thay vì áp dụng một mức cố định như trước.

Cụ thể, đối với diện tích nằm trong hạn mức giao đất ở, hộ gia đình và cá nhân chỉ phải nộp 30% phần chênh lệch giữa giá đất ở và giá đất nông nghiệp tại thời điểm được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với phần diện tích vượt hạn mức nhưng không vượt quá một lần hạn mức giao đất ở, mức thu là 50% chênh lệch.



Ảnh minh họa

Riêng phần diện tích vượt quá một lần hạn mức sẽ phải nộp 100% phần chênh lệch theo quy định.

Điều này đồng nghĩa, với những trường hợp diện tích đất nhỏ, nằm trọn trong hạn mức, nghĩa vụ tài chính có thể giảm đáng kể so với cách tính cũ, đặc biệt trong bối cảnh bảng giá đất mới tại Hà Nội đang có xu hướng tăng mạnh ở nhiều khu vực.

Một điểm quan trọng khác là mỗi hộ gia đình hoặc cá nhân chỉ được lựa chọn áp dụng cơ chế ưu đãi này đối với một thửa đất duy nhất.

Nếu đã sử dụng quyền lựa chọn ở một thửa đất, những lần chuyển mục đích tiếp theo sẽ phải nộp 100% phần chênh lệch.

Trong trường hợp người sử dụng đất sở hữu nhiều thửa đất, kể cả nằm ở nhiều tỉnh thành khác nhau, pháp luật cho phép chọn một thửa đất để áp dụng chính sách tính tiền sử dụng đất theo mức ưu đãi nêu trên.

Người sử dụng đất phải tự cam kết nội dung này trong đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Nếu cơ quan chức năng phát hiện kê khai không đúng thực tế, toàn bộ nghĩa vụ tài chính sẽ bị tính lại theo mức 100% chênh lệch, đồng thời phát sinh thêm khoản tiền tương đương mức chậm nộp theo quy định của pháp luật thuế.

Với các trường hợp đã nhận thông báo và nộp trước một phần tiền sử dụng đất, cơ quan thuế cho phép người dân đề nghị tính lại theo quy định mới.

Nếu số tiền sau khi tính lại thấp hơn nghĩa vụ cũ nhưng vẫn cao hơn số tiền đã nộp, người dân phải nộp bổ sung phần còn thiếu cùng tiền chậm nộp tính trên số chênh lệch chưa hoàn thành.

Ngược lại, nếu số tiền sau tính lại thấp hơn số tiền đã nộp, khoản chênh lệch sẽ được hoàn trả theo hai hình thức: bù trừ vào nghĩa vụ tài chính khác hoặc hoàn tiền trực tiếp nếu không còn nghĩa vụ thuế nào phát sinh.

Theo lưu ý của cơ quan thuế Hà Nội, hồ sơ đề nghị áp dụng hoặc tính lại nghĩa vụ tài chính phải nộp chậm nhất trước ngày 1/1/2027 tại bộ phận một cửa liên thông.

Sau thời điểm này, cơ quan thuế sẽ không tiếp nhận xử lý đối với các trường hợp nộp muộn.

Trong bối cảnh nhu cầu chuyển đất nông nghiệp sang đất ở tại khu vực ven đô Hà Nội tiếp tục tăng, quy định mới được đánh giá sẽ tác động trực tiếp tới quyết định tài chính của nhiều hộ gia đình, đặc biệt tại các địa bàn đang có tốc độ đô thị hóa nhanh.

Giới chuyên môn cho rằng người dân cần tính toán kỹ thời điểm nộp hồ sơ, diện tích lựa chọn và mức chênh lệch giá đất để tận dụng hiệu quả chính sách mới, tránh phát sinh nghĩa vụ tài chính lớn hơn trong các lần chuyển mục đích tiếp theo.

Phương Thảo (t/h)