

CỤC THUẾ
THUẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 4064/TPHCM-QLĐ
Về việc nghĩa vụ tài chính đối
với diện tích nhà ở xã hội

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 11 năm 2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh

Thuế Thành phố Hồ Chí Minh có nhận hồ sơ kèm Phiếu chuyển thông tin địa chính số 3971/PC-SNNMT ngày 30/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) để xác định nghĩa vụ tài chính đối với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi. Về nghĩa vụ tài chính, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã phát hành các thông báo nộp tiền cho Công ty theo quy định. Ngày 22/10/2025, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh nhận được văn bản số 818/VPĐK-CS2-ĐK ngày 21/10/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về việc nghĩa vụ tài chính đối với đất nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Cầu Đò, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Tại Khoản 1 Khoản 2 Điều 83 Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê:

“1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, bao gồm: quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập; quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội”.

- Tại khoản 5 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về miễn tiền sử dụng đất:

“5. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất mà không phải làm thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai thì khi làm thủ tục giao đất; cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất”.

- Tại khoản 4 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về điều khoản chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất:

“4. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất nhưng chưa hoàn thành thủ tục để được miễn tiền sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất được miễn trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan thuế chuyển lại hồ sơ cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật đất đai và quy định tại Nghị định này”.

Căn cứ các quy định nêu trên, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi khi thực hiện dự án Khu dân cư Cầu Đò tại phường An Điền, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương trong đó có diện tích nhà ở xã hội là đối tượng được miễn tiền thuê đất nên cơ quan Thuế không có trách nhiệm trong việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất mà chủ đầu tư dùng để thực hiện xây dựng nhà ở xã hội tại dự án đã được phê duyệt. Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về miễn tiền sử dụng đất.

Thuế Thành phố Hồ Chí Minh thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường được biết và giải quyết hồ sơ cho người nộp thuế theo quy định. *lyue*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh;
- VPĐKKĐ-CS2;
- Cty CP ĐT và PT Thuận Lợi;
- Lưu: VT, QLĐ (nvThiệu-7b).

(MHS: Công văn đến 22932).

5542277

**KT. TRƯỞNG THUẾ THÀNH PHỐ
PHÓ TRƯỞNG THUẾ THÀNH PHỐ**



Phan Văn Dũng