

# Phân tích chính sách miễn, giảm thuế đất 2025: Hỗ trợ phát triển bền vững hay gánh nặng ngân sách?

+8424 8888 11

office@ladefense.vn

www.ladefense.vn

www.investtovietnam.com

March 18, 2025

Author:

Ms. Thanh Huong

Partner

Thuế đất đóng vai trò quan trọng trong hệ thống tài chính công của Việt Nam, góp phần quản lý và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai. Tuy nhiên, để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và hỗ trợ các đối tượng đặc thù, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách miễn, giảm thuế đất. Năm 2025, các chính sách này tiếp tục được điều chỉnh nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn. Chúng tôi sẽ phân tích các trường hợp được miễn, giảm thuế đất trong năm 2025 tại Việt Nam, dựa trên các quy định pháp luật hiện hành và đề xuất mới nhất từ các cơ quan chức năng.

## Các trường hợp miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp

Kéo dài thời hạn miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đến hết năm 2030

Chính sách miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đã được thực hiện từ năm 2001 và hiện đang có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2025. Nhằm tiếp tục hỗ trợ phát triển nông nghiệp, nông thôn, Bộ Tài chính đã đề xuất kéo dài thời hạn miễn thuế này đến hết ngày 31/12/2030. Đề xuất này đã nhận được sự đồng thuận từ Hội đồng thẩm định dự án Nghị quyết của Quốc hội về miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp. Việc kéo dài thời hạn miễn thuế dự kiến sẽ không làm giảm thu ngân sách nhà nước, do chính sách này đã được thực hiện liên tục trong những năm qua.

## Đối tượng được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp

Theo Nghị định 103/2024/NĐ-CP và Nghị định 104/2024/NĐ-CP, các đối tượng được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp bao gồm:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.
- Tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp.
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Việc tiếp tục miễn thuế đến năm 2030 nhằm khuyến khích các đối tượng này đầu tư, phát triển sản xuất nông nghiệp, góp phần đảm bảo an ninh lương thực và phát triển kinh tế nông thôn.

## Các trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất

### Đề xuất bổ sung 8 trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất năm 2025

Bộ Tài chính đang dự thảo Nghị định quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai. Cụ thể, dự thảo đề xuất bổ sung 8 trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất, bao gồm:

- Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với đất sử dụng để xây dựng trụ sở Ngân hàng Chính sách xã hội các cấp và trụ sở Ngân hàng Phát triển Việt Nam.
- Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với đất sử dụng cho hoạt động của các cơ sở bảo trợ xã hội, cơ sở chăm sóc người cao tuổi, cơ sở chăm sóc trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn.
- Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với đất sử dụng để xây dựng cơ sở giáo dục mầm non dân lập, tư thục ở địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
- Giảm 50% tiền thuê đất đối với đất sử dụng để xây dựng cơ sở giáo dục mầm non dân lập, tư thục ở địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.
- Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng không quá 3 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.
- Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với đất sử dụng để xây dựng nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất.
- Giảm 50% tiền thuê đất đối với đất sử dụng để xây dựng nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghệ cao.
- Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với đất sử dụng để xây dựng cơ sở y tế ngoài công lập ở địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

Những đề xuất này nhằm hỗ trợ các lĩnh vực quan trọng như giáo dục, y tế, an sinh xã hội và nhà ở cho người lao động, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

### Đề xuất giảm 30% tiền thuê đất phải nộp trong năm 2025

Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) đã đề xuất giảm 30% tiền thuê đất phải nộp trong năm 2025 cho các doanh nghiệp. Chính sách giảm tiền thuê đất trong các năm từ 2021 đến 2024 đã mang lại tác động tích cực đối với nền kinh tế, giúp doanh nghiệp giảm bớt gánh nặng tài chính, tăng cường khả năng ứng phó với các rủi ro kinh tế toàn cầu. Việc tiếp tục giảm 30% tiền thuê đất trong năm 2025 được kỳ vọng sẽ hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi sản xuất, đặc biệt trong bối cảnh chi phí nguyên vật liệu và lạm phát gia tăng.

## Thủ tục miễn, giảm thuế đất phi nông nghiệp

Để được miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, người sử dụng đất cần thực hiện các thủ tục theo quy định tại Điều 57 Thông tư 80/2021/TT-BTC. Cụ thể:

**Trường hợp miễn thuế:** Hộ gia đình, cá nhân có số thuế phải nộp hằng năm từ 50.000 đồng trở xuống không phải nộp hồ sơ miễn thuế. Cơ quan thuế sẽ tự động xác định và cập nhật vào hồ sơ quản lý thuế.

**Trường hợp giảm thuế:** Người nộp thuế phải nộp hồ sơ đề nghị giảm thuế, bao gồm:

- Đơn đề nghị giảm thuế theo mẫu.
- Các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được giảm thuế.
- Giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất.

Hồ sơ được nộp tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp. Cơ quan thuế sẽ xem xét và ban hành quyết định miễn, giảm thuế theo thẩm quyền.

## Tác động của chính sách miễn, giảm thuế đất đến phát triển bền vững

### Hỗ trợ doanh nghiệp và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế

Việc giảm 30% tiền thuê đất trong năm 2025 giúp doanh nghiệp giảm bớt gánh nặng tài chính, đặc biệt trong bối cảnh chi phí sản xuất tăng cao. Điều này tạo điều kiện cho doanh nghiệp duy trì và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Hơn nữa, chính sách này còn giúp cải thiện môi trường đầu tư, thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước, từ đó tạo thêm việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động.

### Phát triển nông nghiệp bền vững

Việc kéo dài thời hạn miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đến hết năm 2030 là một động lực quan trọng để khuyến khích nông dân đầu tư vào sản xuất, áp dụng các kỹ thuật canh tác tiên tiến và nâng cao năng suất. Chính sách này không chỉ giúp giảm chi phí sản xuất cho nông dân mà còn góp phần đảm bảo an ninh lương thực và phát triển nông thôn bền vững. Ngoài ra, việc hỗ trợ nông nghiệp còn đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ môi trường và duy trì cân bằng sinh thái.

### Cải thiện chất lượng cuộc sống và phát triển xã hội

Các chính sách miễn, giảm tiền thuê đất cho các cơ sở giáo dục, y tế và nhà ở xã hội góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ

Chính sách miễn, giảm thuế đất có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo công bằng xã hội, khuyến khích các hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả. Tuy nhiên, cần có các quy định cụ thể, rõ ràng và các biện pháp kiểm tra, giám sát chặt chẽ để tránh tình trạng lợi dụng chính sách, gây thất thu cho ngân sách nhà nước.