

Số: 1190 /TCT-TS
V/v: C/s thu liên quan
đền đất đai.

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà.

Trả lời Công văn số 241/CT-THTT ngày 8/2/2006 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà hỏi về vướng mắc trong khi thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất (SDD); Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Theo Điểm 7 của công văn số 723TC/TCT ngày 19/1/2005 của Bộ tài chính về giải quyết các hồ sơ về nhà, đất tiếp nhận trước 1/1/2005 thì việc bàn giao bảng kê và hồ sơ đã tiếp nhận trước ngày 1/1/2005 giữa cơ quan Tài nguyên - Môi trường và cơ quan Thuế phải được thực hiện ngay trong tháng 1/2005. Qui định này, nhằm thúc đẩy các cơ quan liên quan thực hiện kiểm tra, giải quyết dứt điểm các hồ sơ tồn đọng, hạn chế tiêu cực và chống thất thu cho ngân sách nhà nước.

Tuy nhiên, trong thực tế một số hồ sơ đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 24/12/2004 nhưng đến năm 2006 các hồ sơ này mới được chuyển cho cơ quan Thuế để thu, một số hồ sơ trong năm 2005 được xử lý thu nộp tiền SDD theo Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ nhưng chưa nộp. Để đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất và chống thất thu NSNN, đề nghị Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà áp dụng chính sách thu và giá đất do UBND tỉnh qui định tại thời điểm người SDD nộp hồ sơ theo nguyên tắc sau:

1/ Tất cả các hồ sơ người sử dụng đất nộp tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải là những hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính và các khoản thu liên quan đến nhà đất (đủ điều kiện thực hiện nghĩa vụ tài chính) để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (SDD), quyền sở hữu nhà (QSHN).

Do đó, trong hồ sơ của người SDD nộp trước 01/01/2005 phải có các giấy tờ chứng minh người SDD đã hoàn thành thủ tục: Được Nhà nước giao đất hoặc được chuyển mục đích SDD, hoặc đã chuyển quyền SDD (đối với người COSDD) hoặc đã nhận quyền SDD (đối với người nhận đất). Trường hợp hồ sơ do cơ quan nhà nước tiếp nhận trước ngày 01/01/2005 mà chưa hoàn thành thủ tục nêu trên (những hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, chuyển mục đích SDD, xác nhận việc chuyển quyền SDD, xét xử phân chia tài sản.v.v.) là những hồ sơ chưa đủ điều kiện thực hiện nghĩa vụ tài chính thì không được áp dụng giá tính thu các khoản nghĩa vụ tài chính tại thời điểm nộp hồ sơ.

2/ Hồ sơ do cơ quan nhà nước tiếp nhận trước ngày 01/01/2005 phải được thể hiện trên hồ sơ của người SDD nộp hoặc số tiếp nhận hồ sơ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như:

- Dấu công văn đến của cơ quan nhận hồ sơ ghi rõ: ngày, tháng, năm nhận hồ sơ trước ngày 01/01/2005.

- Số nhận công văn của cơ quan nhận hồ sơ có ghi rõ: ngày, tháng, năm nhận hồ sơ của người SDD trước ngày 01/01/2005.

3/ Mọi trường hợp giải quyết thu các khoản nghĩa vụ tài chính liên quan đến nhà đất theo chính sách và giá qui định trước ngày 01/01/2005 chỉ thực hiện đến hết ngày 31/12/2005. Kể từ ngày 01/01/2005 trở đi đều phải thực hiện theo chính sách thu và giá đất qui định hiện hành.

Như vậy những hồ sơ trong năm 2005 được xử lý thu theo Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ nếu chưa nộp tiền sử dụng đất, kể từ ngày 01/01/2006 đều phải thực hiện chính sách thu và giá đất theo qui định hiện hành theo Luật đất đai năm 2003 và các văn bản qui định dưới Luật.

- Tại khoản 6, Điều 12, Mục III, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 Nghị định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất qui định: Miễn tiền sử dụng đất: " Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất đó đã được ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất ".

Theo qui định nêu trên, những hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi trên giấy chứng nhận còn nợ tiền sử dụng đất) diện tích đất ở này ổn định trước ngày 15/10/1993 thì không phải nộp tiền sử dụng đất kể cả số tiền mà hộ gia đình còn ghi nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

II/ Về thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất (CQSĐĐ).

Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) Nhật vinh đăng ký KD lần đầu ngày 3/8/2000. Tháng 10/2000, DN mua 1 căn nhà tại TP Nha Trang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSĐĐ) đứng tên DNTN Nhật vinh. Tháng 7/2003, DNTN Nhật vinh xây dựng lại toàn bộ căn nhà, có hạch toán chi phí XD và trích khấu hao. Tháng 2/2004 DN ra quyết định giải thể. Tháng 11/2004, Sở KH và Đầu tư thông báo xóa tên DNTN Nhật vinh.

Theo quy định tại ND 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2004), tổ chức SXKD nếu có thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đều phải nộp thuế thu nhập DN. Trước 01/01/2004 thuộc đối tượng nộp thuế CQSĐĐ (qui định chung).

Nhưng theo quy định của Luật doanh nghiệp năm 1999 (có hiệu lực từ 01/01/2000) thì:

- Tại Khoản 2 Điều 22 : " Tài sản được sử dụng vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tư nhân không phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho doanh nghiệp.". Như vậy được hiểu là nếu tài sản đứng tên DN cũng thuộc sở hữu của chủ DN.

- Tại Khoản 4 Điều 112 : "Trong thời hạn bảy ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ về giải thể doanh nghiệp, cơ quan đăng ký kinh doanh phải xoá tên doanh nghiệp trong sổ đăng ký kinh doanh".

Trong trường hợp này, DN đã được Sở KH và DT xoá tên; Như vậy, kể từ ngày xoá tên, DNTN Nhật Vinh không còn tồn tại và đương nhiên chủ DN cũ không được thực hiện các giao dịch với tư cách là DNTN Nhật Vinh. Và sẽ không có *hợp đồng* chuyển nhượng quyền sử dụng đất (và quyền sở hữu nhà) giữa DNTN Nhật Vinh và ông Lê Nhật Thăng (chủ DN trước đây) như công văn của Cục thuế đề cập. Đồng thời không phát sinh nghĩa vụ thuế TNDN từ CQSDD vì DN không còn tồn tại như đã nêu trên.

Trường hợp chủ DNTN Nhật Vinh nay muốn chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản là nhà, đất nêu trên sang quyền sở hữu, sử dụng cá nhân (ông Lê Nhật Thăng) chỉ phải làm thủ tục đổi tên trên giấy CNQSDD quy định tại Khoản 3(b), Điều 38 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về Thi hành Luật Đất đai và chủ DN không phải nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất hay thuế CQSDD vì tài sản của DNTN cũng là tài sản của chủ DN và trường hợp này không phát sinh hoạt động chuyển nhượng QSDD.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TS.1

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương