

Số: 121 /TCT-CS
V/v Trả lời văn bản hỏi ngày 8/11/2010
của ông Nguyễn thiện Hùng.

Hà Nội, ngày 10 tháng 1 năm 2011.

Kính gửi: Cục Thuế Thành phố Hà Nội.

Tổng cục Thuế nhận được thư của Ông Nguyễn Thiện Hùng đề ngày 8/11/2010 đề nghị giải thích về nghĩa vụ thuế của ông khi chuyển mục đích sử dụng đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần quy định sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất:

“a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.”

- Tại khoản 5 Điều 3 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất:

“5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 87 Luật đất đai và được quy định tại Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.”

- Tại Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định:

“Điều 45. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao

1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được xác định theo quy định sau:

a) Diện tích đất ở là diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

b) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3.4 và Điều 87 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 80 của Nghị định này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

- Tại Khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 quy định về xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

“ 2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1,2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Ông Nguyễn Thiện Hùng chuyển mục đích sử dụng 122m² đất từ đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư sang đất ở có nguồn gốc nhận chuyển nhượng năm 2001 từ Bà Nguyễn Thị Thâm (được cấp năm 1973) thì đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận Long Biên, chi Cục thuế quận Long Biên kiểm tra hồ sơ đất của Ông Nguyễn Thiện Hùng để xác định rõ:

Diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 723884 ngày 23/7/2004 do UBND quận Long Biên cấp cho ông Nguyễn Thiện Hùng đã được xác định theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2003 chưa?

- Nếu diện tích đất ở trong GCNQSDĐ số 723884 đã được xác định theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2003 thì khi Ông Hùng chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp theo hướng dẫn cụ thể tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP nêu trên.

- Nếu diện tích đất ở trong GCNQSDĐ số 723884 chưa được xác định theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2003 thì cần xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2003 và hướng dẫn tại Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Đối với phần diện tích đất vườn, ao được công nhận là đất ở theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai thì không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Phần diện tích đất vườn, ao không được công nhận là đất ở theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2003 khi ông Hùng xin chuyển mục đích sử dụng sang đất ở (nếu có) sẽ phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP nêu trên.

Tổng cục Thuế yêu cầu Cục Thuế thành phố Hà Nội xác minh để trả lời sớm trường hợp của Ông Hùng theo căn cứ pháp lý nêu trên, tránh xảy ra thắc mắc, khiếu kiện kéo dài trong dân./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế BTC.
- Vụ Pháp chế TCT (2b).
- Ông Nguyễn Thiện Hùng - Số 56 ngách 293/37, đường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Hà Nội (để TB).
- Lưu: VT, CS. (3b) 

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Vũ Thị Mai