

Số: 1715/TCT/TS
V/v thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 6 tháng 6 năm 2005

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Tây Ninh

Trà lời công văn số 422/CT-TTHT ngày 9/5/2005 của Cục Thuế tỉnh Tây Ninh về vướng mắc chính sách thu liên quan đến đất đai, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Căn cứ qui định tại điểm 2 (d), mục III Thông tư số 28/2000/TT-BTC ngày 18/4/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ và điểm 2, mục VI Thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế chuyển quyền sử dụng đất thì chỉ thực hiện hoàn trả tiền lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất nếu thu không đúng qui định.

Theo đó việc thực hiện hoàn trả tiền lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất (nếu có) phải theo qui định nêu trên. Trường hợp Cục Thuế tỉnh Tây Ninh báo cáo: Bà Đoàn Thị Ngọc Ánh và bà Đỗ Thị Diễm có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2004, được cơ quan chức năng xác nhận đủ điều kiện để thực hiện nghĩa vụ tài chính. Chi cục Thuế huyện Gò Dầu đã căn cứ vào kê khai của người chuyển quyền sử dụng đất để tính thu lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất và bà Đoàn Thị Ngọc Ánh đã nộp vào ngân sách nhà nước ngày 31/12/2004, số tiền là: 3.458.980 đồng (lệ phí trước bạ: 1.159.060 đồng; thuế chuyển quyền sử dụng đất: 2.299.920 đồng). Nhưng sau đó ngày 17/1/2005 bà Ánh làm đơn xin huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện ngày 30/12/2004 vì lý do anh, em trong gia đình bà Ánh không đồng ý bán và được UBND xã tổ chức họp hòa giải huỷ hợp đồng chuyển nhượng này. Do đó, ngày 18/3/2005 bà Ánh đề nghị Chi cục Thuế hoàn trả tiền lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất mà bà đã nộp vào ngân sách nhà nước. Trường hợp này cơ quan Thuế tính và thu đúng qui định nên không thuộc diện hoàn trả lại tiền lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất đã nộp.

Tuy nhiên trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất này mới ở khâu thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa tiến hành đăng ký quyền sử dụng và thực tế không thực hiện được do hai bên mua, bán huỷ hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, để tránh thiệt thòi cho người dân, đề nghị Cục Thuế trao đổi với Sở Tài chính (hoặc phòng Tài chính huyện Gò Dầu) nếu thống nhất thì chỉ đạo Chi cục Thuế huyện Gò Dầu làm thủ tục đề nghị với cơ quan tài chính, Kho bạc thực hiện hoàn trả cho bà Đoàn Thị Ngọc Ánh số tiền lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất mà bà đã nộp vào ngân sách nhà nước.

Hồ sơ đề nghị hoàn trả gồm: Công văn đề nghị của Chi cục Thuế; Đơn xin thoái thu của bà Ánh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ánh cho bà Diễm (bản chính); Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường về huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ánh với bà Diễm; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước - liên đã giao cho người nộp (bản chính).

2. Căn cứ nguyên tắc nêu tại điểm 2 công văn số 723 TC/TCT ngày 19/1/2005 của Tổng cục Thuế về giải quyết các hồ sơ về nhà, đất tiếp nhận trước ngày 1/1/2005.

Theo đó, đối với các hồ sơ đủ điều kiện kê khai, nộp tiền sử dụng đất, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 1/1/2005 thì áp dụng chính sách thu tiền sử dụng đất như sau:

- Cơ quan Thuế đã tiếp nhận hồ sơ nhà, đất từ người sử dụng đất (hoặc từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền) để kê khai nộp tiền sử dụng đất vào thời điểm trước ngày 1/7/2004 thì tính thu tiền sử dụng đất theo qui định tại Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11/12/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành áp dụng tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

- Cơ quan Thuế đã tiếp nhận hồ sơ nhà, đất từ người sử dụng đất (hoặc từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền) để kê khai nộp tiền sử dụng đất vào thời điểm từ ngày 1/7/2004 trở đi đến trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ có hiệu lực thi hành (24/12/2004) thì tính thu tiền sử dụng đất theo qui định tại Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11/12/2000 của Bộ Tài chính và Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành áp dụng tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ. Các trường hợp nếu thuộc diện qui định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 thì không thu tiền sử dụng đất.

- Cơ quan Thuế đã tiếp nhận hồ sơ nhà, đất từ người sử dụng đất (hoặc từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền) từ ngày 24/12/2004 đến hết ngày 31/12/2004 thì thực hiện tính thu (hoặc không thu) tiền sử dụng đất theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành áp dụng tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Tây Ninh biết và thực hiện./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG TỔNG CỤC THUẾ
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu: VP (HC), TS.



Phạm Duy Khương