

Số: 1794 /TCT-TS
V/v: Chính sách thu về đất.

Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bến Tre

Trả lời Công văn số 233/CT-QLĐNI ngày 24/4/2006 của Cục Thuế tỉnh Bến Tre hỏi về chính sách thu từ đất đai, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Về đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDD):

Theo quy định tại Điểm 1, Mục I, Thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế CQSDD và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế CQSDD thì mọi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi CQSDD theo quy định của pháp luật về đất đai đều phải nộp thuế CQSDD.

Vì vậy, đối với các trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm 2a, Mục III, Phần A, Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, nay được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chuyển quyền sử dụng đất sau ngày 01/7/1994 thì thuộc đối tượng phải nộp thuế CQSDD (trừ trường hợp phải nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ và Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp).

2/ Về hồ sơ thủ tục đối với trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm 2a, Mục III, Phần A, Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 nêu trên:

- Đối với trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3, Điều 50, Luật Đất đai năm 2003 thì hồ sơ bao gồm: giấy xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn về đất đã được sử dụng ổn định, không có tranh chấp và có thêm một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1, Điều 50, Luật Đất đai 2003.

- Đối với trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại Khoản 4, Điều 50, Luật Đất đai năm 2003 thì hồ sơ chỉ là giấy xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn về đất đã được sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất.

Trường hợp nếu phải thu tiền sử dụng đất (do không có đủ hồ sơ theo quy định nêu trên) thì thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 8, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

3/ Về chính sách thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ:

Tại Khoản 1, Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: "*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở ngày*

15/10/1993 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo căn cứ quy định tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 4 và Điểm b, c Khoản 2, Điều 6 Nghị định này.”

Căn cứ quy định nêu trên và quy định tại Điểm b, c Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP thì: Chính sách thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nêu trên được áp dụng đối với đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguồn gốc đất ở này bao gồm cả trường hợp do chuyển mục đích từ đất vườn, ao (đất nông nghiệp), đất phi nông nghiệp sang làm đất ở. Vì vậy, quy định tại Khoản 2b, 2c, Điều 6 là việc cụ thể hóa cách tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp sang đất ở như đã quy định tại Khoản 1, Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ. Việc quy định tại các điều, khoản nêu trên là thể hiện sự nhất quán của chính sách thu tiền sử dụng đất.

4/ Về thuế chuyển quyền sử dụng đất:

Tại Điều 1 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Thuế CQSDĐ quy định:

“Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đều phải nộp thuế CQSDĐ, trừ những trường hợp quy định tại Điều 3 của Nghị định này.”

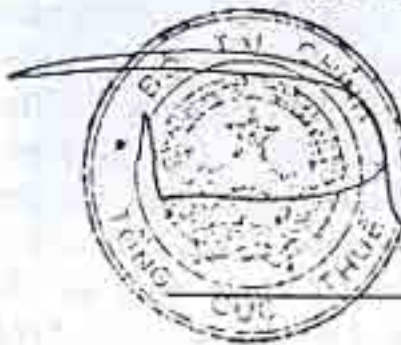
Theo quy định nêu trên thì: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất (đất có giấy tờ hợp lệ) khi CQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai phải nộp thuế CQSDĐ (trừ trường hợp phải nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ và Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp).

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do nhận chuyển nhượng, thừa kế, hiến tặng ... quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng không có giấy tờ hợp lệ từ sau ngày 01/7/1994 thì không thuộc đối tượng nộp thuế CQSDĐ. Tuy nhiên, nếu trường hợp diện tích đất nông nghiệp này đến nay phù hợp với quy hoạch được duyệt và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thu tiền sử dụng đất./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VT, TS,

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương