

Số: 1907 /TCT- CS

Hà Nội, ngày 19 tháng 5 năm 2008.

V/v tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi.

Trả lời Công văn số 2575/CT-NVDT ngày 02/11/2007 và Công văn số 367/CT-THNVDT ngày 10/2/2008 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi hỏi về thu tiền sử dụng đất, miễn, giảm tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ đối với người thừa kế:

- Tại Điều 637 Bộ Dân sự quy định về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại: "1. Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thoả thuận khác;... 3. Trong trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thoả thuận khác."

- 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 việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thừa đất ở có vườn, ao quy định:

"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 và 4 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;

c) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại điểm b khoản này và người bị thu hồi đất được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất ở đã được xác định lại.

2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên

các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

3. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 87 của Luật Đất đai.”

- Tại Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: “2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

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;

b) Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức 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;

c) Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng mức 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;

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp không có thỏa thuận khác thì người thừa kế quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, tương ứng phần tài sản mà mình được nhận. Trường hợp bố, mẹ sử dụng đất có nguồn gốc có giấy tờ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 5, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, đã đăng ký là đất thổ cư, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Sau khi bố mẹ qua đời, ngày 15/9/2005 các con làm thủ tục phân chia quyền sử dụng đất để làm nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận đất trồng cây hàng năm và đất vườn, với thời hạn sử dụng là 20 năm. Nay UBND thành phố Quảng Ngãi quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang làm đất ở ổn định lâu dài thì việc thu tiền sử dụng đất được xem xét theo từng trường hợp cụ thể. Trường hợp, xác định đất ở thuộc quyền sử dụng của ông Hưng và bà Rô có giấy tờ hợp lệ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 5, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và xác định rõ ranh giới thửa đất ở thì nay chuyển đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình nhận thừa kế không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp UBND thành phố Quảng Ngãi xác định trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận là đất trồng cây hàng năm, nay quyết định lại là chuyển mục đích sử dụng đất là đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

2) Về hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đầu tư: Bao gồm “những giấy tờ có liên quan chứng minh thuộc diện không phải nộp, được hưởng ưu đãi, hoặc được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính đã được quy định tại các văn bản pháp luật có liên quan” theo hướng dẫn tại điểm 2, Mục I Thông tư số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 của liên Bộ Tài chính- Tài nguyên và Môi trường và tại điểm 4.1, Mục VIII, Phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/6/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế hướng dẫn về kê khai miễn, giảm tiền sử dụng đất và được hướng dẫn cụ thể tại điểm 5 Tờ khai nộp tiền sử dụng đất theo mẫu số 01/TSDĐ kèm theo, bao gồm cả Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

3) Về khấu trừ và miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với cơ sở kinh doanh:

Tại Khoản 4, Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: “Trường hợp người được giao đất thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, thì được trừ số tiền đã bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất phải nộp, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.”

Căn cứ quy định nêu trên và căn cứ hướng dẫn tại điểm 4.3, Mục VIII, Phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC (nêu trên) về kê khai tiền sử dụng đất và được hướng dẫn cách tính cụ thể trên Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo mẫu số 02/TSDĐ kèm theo, thì tiền sử dụng đất được miễn, giảm đối với cơ sở kinh doanh giao đất thực hiện dự án đầu tư được tính trên tiền sử dụng đất còn phải nộp, sau khi đã trừ các khoản được giảm, trừ (nếu có), bao gồm tiền bồi thường đất, hỗ trợ về đất.

Việc xác định tiền bồi thường đất đất, hỗ trợ đất thực hiện theo quy định tại Khoản 6, 7, Điều 4 Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Khoản 1, Điều 4 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, Chương IV, Chương V Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định một số trường hợp thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ về đất.

4) Về lệ phí trước bạ:

- Tại Điều 7 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về Lệ phí trước bạ quy định: “Tổ chức, cá nhân nhận tài sản thuộc đối tượng chịu

lệ phí trước bạ có trách nhiệm: 1. Mỗi lần nhận (mua, được cho, được thừa kế ...) tài sản phải kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế theo đúng mẫu tờ khai và chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc kê khai."

- Tại điểm 3, Mục III, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC hướng dẫn: "Đối với nhà xưởng sản xuất kinh doanh (bao gồm cả đất kèm theo nhà xưởng) của một tổ chức, cá nhân được tính chung cho toàn bộ nhà xưởng trong cùng một khuôn viên thửa đất/nhà thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân đó. Trường hợp tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu, sử dụng một lần hoặc chia ra đăng ký sở hữu, sử dụng nhiều lần thì toàn bộ nhà xưởng trong cùng một khuôn viên của tổ chức, cá nhân đó chỉ phải nộp lệ phí trước bạ mức cao nhất là năm trăm (500) triệu đồng."

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp cơ sở kinh doanh được cơ quan có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án đầu tư sản xuất kinh doanh, nhưng được cơ quan thẩm quyền ra quyết định giao đất làm nhiều lần cho mỗi khuôn viên thửa đất trong cùng một dự án thì cơ sở kinh doanh phải kê khai nộp lệ phí trước bạ trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng khuôn viên thửa đất theo quyết định giao đất hợp pháp, số tiền lệ phí trước bạ phải nộp không quá 500 triệu đồng đối với một thửa đất.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC, QLCS, CST;
- Ban PC, HT, TTTĐ;
- Lưu: VT, CS (3b)u

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



Phạm Duy Khương