

Số: 1947/TCT-CS

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2015

V/v: xử lý vi phạm hành chính
về thuế đối với chậm nộp hồ sơ
khai nghĩa vụ tài chính về đất.

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời Công văn số 359/CT-PC ngày 14/01/2015 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc xử lý vi phạm hành chính về thuế đối với tiền sử dụng đất do chậm nộp hồ sơ khai nghĩa vụ tài chính về đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm d, khoản 1, Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 quy định: “*d) Chỉ xử phạt vi phạm hành chính khi có hành vi vi phạm hành chính do pháp luật quy định.*”

Một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt một lần.”

- Tại khoản 3, Điều 32 Luật Quản lý thuế năm 2006, đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế năm 2006 quy định: “*3. Chậm nhất là ngày thứ mười, kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế đối với loại thuế khai và nộp theo từng lần phát sinh nghĩa vụ thuế.*”

Đối với các khoản thu từ đất đai, lệ phí trước bạ thì thời hạn nộp hồ sơ khai thuế theo quy định của Chính phủ và pháp luật có liên quan.”

- Tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định:
“*1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.*”

2. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

... 4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;

d) Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

đ) Chuyển mục đích sử dụng đất;

e) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

g) Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

i) Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề;

m) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.”

- Tại Điều 63 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong thực hiện thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai: “1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và lệ phí trước bạ (sau đây gọi là nghĩa vụ tài chính) do cơ quan thuế xác định. Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin địa chính cho cơ quan thuế đối với các trường hợp đủ điều kiện và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định; trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể thì do cơ quan thuế xác định.

2. Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính.

Cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải nộp, được nợ nghĩa vụ tài chính hoặc đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc có quyết định miễn nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ xác định phí và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai, trừ lệ phí trước bạ quy định tại Khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất; thông báo và hướng dẫn cho người sử dụng đất nộp theo quy định của pháp luật.”

- Tại Điều 12 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hành vi không đăng ký đất đai: “1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hành vi không đăng ký đất đai lần đầu.

2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với các trường hợp biến động đất đai quy định tại các Điểm a, b, h, i, k và l Khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai nhưng không thực hiện đăng ký biến động theo quy định.”

Căn cứ các quy định nêu trên, thực hiện Luật Đất đai năm 2013 thì thời hạn nộp hồ sơ khai tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ và pháp luật có liên quan. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nghĩa vụ đăng ký với cơ quan chức năng quản lý nhà đất để xác định điều kiện sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai và chuyển cho cơ quan thuế tính tiền sử dụng đất. Cơ quan thuế căn cứ thông tin địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp về việc xác định đủ điều kiện và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định để tính tiền sử dụng đất.

Vi vậy, trường hợp hộ gia đình, cá nhân vi phạm về thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất về xác định điều kiện sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định thì thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 102/2014/NĐ-CP nêu trên.

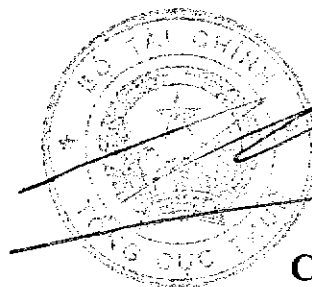
Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC-BCT; QLCS, CST;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b)

g

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



Cao Anh Tuấn