

Số: 1951 /TCT-CS
V/v chính sách thu tiền sử
dụng đất.

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Tây Ninh.

Trả lời Công văn số 2333/CT-THNVDT ngày 27/06/2014 của Cục Thuế tỉnh Tây Ninh về vướng mắc chính sách thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1, Khoản 4, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“Điều 50. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;”

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất 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 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

+ Khoản 4, Điều 3 quy định:

“Điều 3. Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đất đã sử dụng ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003.

...”

+ Khoản 2 Điều 6 quy định:

“Điều 6. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

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."

- Tại điểm a, Khoản 1, Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định:

"Điều 3. Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai

1. Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận hoặc đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận;"

Căn cứ hồ sơ kèm theo, ngày 14/03/1991 bà Tô Thị Lam được Ủy ban nhân dân Phường 1 xác nhận nhận chuyển nhượng thửa đất ruộng từ ông Nguyễn Văn Nam và trong năm 1992 bà Tô Thị Lam tự xây dựng nhà ở và sử dụng liên tục đến nay, trong năm 2013 bà Tô Thị Lam nộp hồ sơ xin xác nhận nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất nhận chuyển nhượng có diện tích 302,2 m² (bao gồm 200 m² đất ở và 102,2 m² đất trồng cây lâu năm) nêu trên.

Căn cứ quy định nêu trên, đề nghị Cục Thuế tỉnh Tây Ninh phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương rà soát lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với bà Tô Thị Lam và quy định nêu trên để xử lý cụ thể như sau:

- Trường hợp nguồn gốc của khu đất xin cấp GCNQSDĐ là đất không có giấy tờ, có nhà ở ổn định từ khi sử dụng đất đến nay thì diện tích đất trong hạn mức đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất, diện tích đất ngoài hạn mức đất ở

phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

- Trường hợp nguồn gốc của khu đất xin cấp GCNQSDĐ là đất nông nghiệp thì tiền sử dụng đất phải nộp là mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

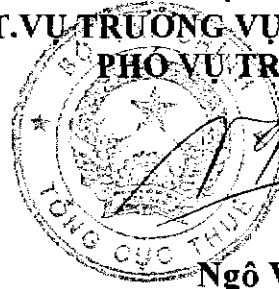
Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Tây Ninh được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Cục QLCS (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

8/10/10

**TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Ngô Văn Độ

www.LuatVietnam.vn