

Số: 1953 /TCT-CS
V/v vướng mắc hồ sơ về đất
đai.

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Phước.

Trả lời Công văn số 153/CT-THNVDT ngày 28/01/2015 của Cục Thuế tỉnh Bình Phước về vướng mắc hồ sơ đất đai, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-Cp ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

"Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP như sau:

1. Bổ sung khoản 2 và khoản 5 vào Điều 4 về căn cứ tính thu tiền sử dụng đất như sau:

"2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang sử dụng hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo mục đích sử dụng của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại điểm a và điểm b khoản này là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp. Riêng trường hợp cấp giấy chứng nhận (công

nhận) quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất đang sử dụng trong hạn mức sử dụng đất; đất được chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

+ điểm a, Khoản 2 Điều 4 quy định:

“Điều 4. Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo công thức sau:

a) Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

+ Khoản 2, Điều 5 quy định:

“Điều 5. 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 theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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 tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp dưới hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được

chuyển mục đích sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

...”

- Tại công văn số 15286/BTC-QLCS ngày 23/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn tạm thời về trình tự thủ tục thẩm định giá đất và hồ sơ, trình tự, thủ tục, luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai:

+ Tại điểm 2.2 Mục II quy định:

“II. Quy định tạm thời về hồ sơ và trách nhiệm, trình tự, thủ tục luân chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất

2. Trách nhiệm và trình tự, thủ tục luân chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất tạm thời đối với trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014

2.2 Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ

a) Căn cứ vào hồ sơ do người sử dụng đất đã nộp theo quy định của pháp luật đất đai, Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ, chính xác của hồ sơ và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho thuê mặt nước, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc chấp thuận đăng ký biến động đất đai. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai hoặc có các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn người sử dụng đất nộp các giấy tờ có liên quan nêu tại điểm 1 Mục II Công văn này kèm theo hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

...

2.4. Trách nhiệm của cơ quan thuế

a) Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai do Cơ quan tiếp nhận hồ sơ chuyển đến và văn bản xác định của cơ quan tài chính về các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có), Cơ quan thuế xác định và ban hành Thông báo đơn giá thuê đất, Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất theo mẫu quy định tại điểm b mục này.

b) Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền sử dụng đất được ghi nợ theo các Mẫu tương ứng quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo các Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP), Thông tư số 156/2013/TT-BTC; đồng thời, bổ sung cách tính tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế vào Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính để người sử dụng đất hoặc cơ quan thu tiền có thể tự xác định số tiền chậm nộp (nếu có). Mỗi loại thông báo nộp tiền phải lập thành hai (02) bản chính, trong đó: một (01) bản để người sử dụng đất thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước; một (01) bản lưu tại cơ quan thuế để theo dõi, đôn đốc thu nộp, xử lý chậm nộp, kiểm tra và giải quyết khiếu nại (nếu có).”

+ Tại điểm 3.1 Mục II quy định:

“3. Xử lý tạm thời một số vướng mắc phát sinh trong quá trình luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai đã nộp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

3.1. Đối với trường hợp hồ sơ về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường (cơ quan tiếp nhận hồ sơ) tiếp nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì trình tự, thủ tục luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và trách nhiệm của các cơ quan có liên quan tạm thời thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18 tháng 4 năm 2005 và các quy định của pháp luật khác có liên quan trước ngày 01/7/2014 và Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đất đai và xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

...”

Căn cứ quy định nêu trên thì những hồ sơ người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai đã nộp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì trình tự, thủ tục luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và trách nhiệm của các cơ quan có liên quan tạm thời thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18 tháng 4 năm

2005 và các quy định của pháp luật khác có liên quan trước ngày 01/7/2014 và Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đất đai và xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Đối với những hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai của người sử dụng đất người sử dụng đất nộp hồ sơ kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì Cơ quan Thuế căn cứ vào hồ sơ hợp lệ do cơ quan tiếp nhận hồ sơ chuyển đến và văn bản xác định của cơ quan tài chính về các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có) để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

Trường hợp hồ sơ chưa đúng quy định, Cơ quan Thuế chưa đủ căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, đề nghị Cục Thuế trả hồ sơ để cơ quan chức năng liên quan xử lý, đồng thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước chỉ đạo các cơ quan chức năng liên quan thực hiện theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bình Phước được biết./.

Nơi nhận:

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

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



Ngô Văn Độ