

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2004 /TCT-CS

V/v giải đáp vướng mắc về
chính sách thu tiền sử dụng
đất.

Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 4571/CT-KTNB ngày 3/2/2015 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc báo cáo vướng mắc về giá tính tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại 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 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

+ Tại Khoản 4 quy định:

“4. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng đã phân phối (cấp) trái thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định như trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; thu bằng 100% theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở.”

+ Tại Khoản 8 quy định:

“4. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6, Điều 8 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được trả nợ dần khi có khả năng về tài chính trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Căn cứ quy định nêu trên, quy định tại Khoản 4, Điều 2, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP nay là Điều 8, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là quy định về thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền. Quy định tại Khoản 8, Điều 2, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP nay là Điều 16, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể như sau:

Theo quy định tại Khoản 4, Điều 2, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất chia hai loại: (i) Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở là “bằng 40% theo giá do UBND cấp tỉnh quy định”. (ii) Đối với đất vượt hạn mức giao đất ở là “thu bằng 100% theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Theo Khoản 8, Điều 2, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP thì “Khi thanh toán nợ người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính là hai loại giá đã được quy định tại Khoản 4, Điều 2, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP nêu trên. Tức là, tại giấy chứng nhận đã ghi số tiền sử dụng đất phải nộp bao nhiêu thì khi thanh toán nợ, người sử dụng đất đương nhiên phải nộp theo số đã ghi. Như vậy, việc tính số tiền sử dụng đất phải nộp không liên quan đến việc người sử dụng đất nộp ngay hay xin được ghi nợ. Theo đó không có hai cách áp dụng như Cục Thuế thành phố Hà Nội đã đề cập tại công văn số 4571/CT-KTNB ngày 3/2/2015 nêu trên.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội căn cứ hồ sơ của từng trường hợp cụ thể để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./ *u*

Nơi nhận:

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

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG
Ngô Văn Độ
Ngô Văn Độ