

Số: 2062 /TCT- CS

Hà Nội, ngày 14 tháng 6 năm 2010

V/v về thực hiện chính sách thuế,
đất, lệ phí trước bạ.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bến Tre.

Trả lời Công văn số 151/CT-KTr ngày 24/3/2010 của Cục Thuế tỉnh Bến Tre về một số vướng mắc về thuế, các khoản thu về đất và lệ phí trước bạ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về giải quyết ghi nợ tiền sử dụng đất:

Tại khoản 4, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần có quy định: "...Khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất), tặng cho quyền sử dụng đất đối với người ngoài diện thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự (trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai) hoặc được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi thì phải nộp cho Nhà nước số tiền còn nợ. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất có trách nhiệm chính lý xoá số tiền nợ đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ cho Nhà nước.

Các giao dịch về quyền sử dụng đất đối với đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn ghi nợ tiền phải nộp cho Nhà nước đều không có giá trị pháp lý."

Căn cứ quy định nêu trên, việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất được ghi nợ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một số trường hợp được xem xét giải quyết như sau:

a) Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên cha, mẹ được ghi nợ tiền sử dụng đất, nay chuyển nhượng sang cho con:

- Trường hợp cha, mẹ còn sống làm thủ tục chuyển nhượng sang cho con thì cha, mẹ phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ khi chuyển nhượng sang cho con theo quy định tại khoản 4, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP nêu trên.

- Trường hợp khi cha, mẹ đã chết và con được nhận thừa kế quyền sử dụng đất kèm theo khoản nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi người con làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp khoản nợ theo quy định tại Điều 636, Điều 637 Bộ Luật Dân sự hoặc làm thủ tục để tiếp tục ghi nợ tiền sử dụng đất và trả nợ theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định 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.

Việc xác định quyền và nghĩa vụ của các bên nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 111 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

- Thời điểm xác định người nhận chuyển nhượng, thừa kế quyền sử dụng đất được thực hiện các quyền sử dụng đất được áp dụng theo từng trường hợp cụ thể quy định tại khoản 1, Điều 98 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP nêu trên.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở gắn với đất nông nghiệp (không phải nộp tiền sử dụng đất) đều ghi chung trên một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, kể cả trường hợp thửa đất ở và thửa đất nông nghiệp riêng rẽ nhưng đều được lập chung trên một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì: khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện quyền theo quy định tại điểm b, c, khoản 1, Điều 98 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, với chuyển nhượng một phần diện tích đất thì phải nộp đủ số tiền còn ghi nợ của diện tích đất được phép chuyển nhượng theo khoản 4, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP nêu trên.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có thửa đất đã được ghi nợ tiền sử dụng đất, nay xin tách thành hai (02) thửa để chuyển nhượng thì hộ gia đình, cá nhân đó phải chuyển hồ sơ cho cơ quan đăng ký nhà đất làm thủ tục tách thửa để xác định diện tích tiếp tục sử dụng còn được ghi nợ, diện tích phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi làm thủ tục chuyển nhượng theo thẩm quyền.

2) Tại khoản 1, Điều 14 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, quy định: “1. Hồ sơ (tài liệu) địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến là căn cứ để cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất và các khoản thu khác mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp.”

Căn cứ quy định nêu trên, việc xác định hồ sơ địa chính như: Có nhà ở trên đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận làm đất ở nhưng nay cho phép chuyển sang làm đất ở để thu nghĩa vụ tài chính theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất được căn cứ vào điểm e, g, h, k, Khoản 2, Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nêu trên là do cơ quan tài nguyên và môi trường xác nhận và chuyển đến cơ quan thuế.

3) Về xác định cá nhân kinh doanh thuộc diện nộp thuế thu nhập cá nhân:

Tại Điều 36 Nghị định số 88/2006/NĐ-CP ngày 29/8/2006 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh, quy định về hộ kinh doanh:

“1. Hộ kinh doanh do một cá nhân là công dân Việt Nam hoặc một nhóm người hoặc một hộ gia đình làm chủ, chỉ được đăng ký kinh doanh tại một địa

điểm, sử dụng không quá mười lao động, không có con dấu và chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình đối với hoạt động kinh doanh.

2. Hộ gia đình sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp, làm muối và những người bán hàng rong, quà vặt, buôn chuyến, kinh doanh lưu động, làm dịch vụ có thu nhập thấp không phải đăng ký kinh doanh, trừ trường hợp kinh doanh các ngành, nghề có điều kiện. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định mức thu nhập thấp áp dụng trên phạm vi địa phương. Mức thu nhập thấp được quy định không được vượt quá mức khởi điểm chịu thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Hộ kinh doanh có sử dụng thường xuyên hơn mười lao động phải đăng ký kinh doanh dưới hình thức doanh nghiệp.”

Căn cứ quy định nêu trên, hộ gia đình không thuộc diện xác định là hộ kinh doanh theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 88/2006/NĐ-CP nêu trên, nếu có chuyển nhượng xe máy là tài sản cá nhân đã qua sử dụng không cần dùng nên không thuộc diện kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định tại điểm 3.1, Mục I và điểm 1, Mục II, Phần A Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân.

4) Về lệ phí trước bạ: Tại khoản 2, Mục I, Phần I Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ: “2. Phương tiện vận tải, gồm: phương tiện vận tải cơ giới đường bộ, phương tiện vận tải cơ giới đường thủy (sông, biển, đầm, hồ...), phương tiện đánh bắt và vận chuyển thủy sản, cụ thể:

a) Tàu thủy, kể cả sà lan, ca nô, tàu kéo, tàu đẩy, vỏ hoặc tổng thành máy tàu thủy.

b) Thuyền gắn máy (trừ thuyền không gắn máy loại không phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật).”

Căn cứ quy định nêu trên, đối với bè nuôi cá trên sông không thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./. #

Nơi nhận:

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

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



Vũ Thị Mai