

Số: 208 /TCT-CS
V/v chính sách thu tiền sử
dụng đất.

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế.

Trả lời Công văn số 7360/CT-QLĐ ngày 13/11/2014 của Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế về việc chính sách thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội:

+ Tại Điều 57 quy định:

"Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

...

e) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng."

+ Tại Khoản 2, Điều 177 quy định:

"Điều 177. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản

2. Quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi giải thể, phá sản thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó;

b) Đối với đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do thành viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất, quyền sử dụng đất đó là của hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã, nghị quyết của đại hội thành viên."

- Tại Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định thu tiền sử dụng đất quy định:

"Điều 5. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế:

d) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa thì nộp tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

- Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích. Khoản tiền này được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

- Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác định như sau:

+ Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

+ Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định lại theo các phương pháp này."

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp trong năm 1979 Tổ hợp tác thủy tinh Thuận Hòa nay là HTX Thủy tinh Thuận Hòa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ bà Nguyễn Thị Giáo và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà tiền nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ Ngân sách nhà nước (do thành viên góp) thì Nhà nước không thu hồi đất, quyền sử dụng đất đó là của HTX và được xử lý theo điều lệ của

HTX, nghị quyết của đại hội thành viên. Nay, HTX Thủy tinh Thuận Hòa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn ổn định lâu dài sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất, cách tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm d, Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP nêu trên.

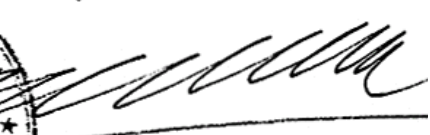
Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế được biết./. ♣

Nơi nhận: Như trên

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

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




Cao Anh Tuấn