

Số: 2156 /TCT-CS
V/v thu tiền sử dụng đất khi cấp
Giấy chứng nhận QSD đất.

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An.

Trả lời Công văn số 497/CT-THNVDT ngày 21/4/2010 của Cục Thuế tỉnh Long An hỏi về chính sách thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 5, Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 quy định về xác định diện tích đất ở trong trường hợp có ao, vườn, quy định: “5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này.”

- Tại điểm 4, Mục II, Phần C Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, quy định thực hiện miễn tiền sử dụng đất theo khoản 6, Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP cụ thể như sau: “4. Khoản 6 quy định về hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đất đó đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, Điều 50, Điều 87 Luật Đất đai và Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà còn ghi nợ tiền sử dụng đất.”

- Tại điểm a, khoản 1, Điều 14, 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, quy định: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này;"

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp hộ gia đình làm nhà ở trên đất có vườn, ao (có nguồn gốc đất nông nghiệp, đất công điền) từ năm 1960 thì giải quyết như sau:

- Trường hợp hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực và được ghi nợ tiền sử dụng đất thì được miễn tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 5, Điều 87 Luật Đất đai năm 2003, đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình phải nộp đủ số tiền sử dụng đất theo quy định.

- Đối với hộ gia đình đã kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực, nhưng không thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định nên chưa được cấp, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010 hộ gia đình kê khai nghĩa vụ tài chính để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì xác định tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 14, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nêu trên.

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

Nơi nhận:

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

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



Vũ Thị Mai