

Số: 2479 /TCT-TS
V/v Thu tiền thuê đất đ/v
đất làm kinh tế trang trại

Hà Nội, ngày 13 tháng 7 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hòa Bình

Trả lời công văn số 294/CT-TH&DT ngày 22/3/2006 của Cục Thuế tỉnh Hòa Bình V/v "quản lý thu tiền thuê đất", Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

1/- Khoản 1, Điều 3 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định không thu tiền thuê đất đối với : "Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 33 Luật Đất đai."

- Khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai quy định nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp "Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật này";

- Điểm a, Khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai quy định : "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là không có tranh chấp thì được tiếp tục sử dụng theo quy định sau đây :

a/ Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại;"

Như vậy, trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao đất không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, sử dụng đất làm kinh tế trang trại không phải nộp tiền thuê đất; nếu sử dụng đất vượt hạn mức thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1(a) (gạch đầu dòng thứ 3) Điều 2 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên.

2/ Điểm b,c Khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai quy định : "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại ... sau đây :

b) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì phải chuyển sang thuê đất;

c) Trường hợp sử dụng đất do được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận khoán của tổ chức, do hộ gia đình, cá nhân góp vốn thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này."

Như vậy, tại Luật Đất đai không đặt vấn đề phải chuyển sang thuê đất đối với trường hợp đất làm kinh tế trang trại do nhận chuyển nhượng.

Căn cứ quy định trên thì : trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp hoặc không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, sử dụng đất do nhận chuyển nhượng làm kinh tế trang trại thì đất đó không thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất.

3/Pháp luật về đất đai còn có các quy định liên quan như sau :

Khoản 2(đ) Điều 50 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ Về thi hành Luật Đất đai quy định : “ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để làm kinh tế trang trại do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho thì xử lý theo quy định tại Khoản 3 Điều 71 của Luật Đất đai.”

Khoản 3 Điều 71 của Luật Đất đai quy định : . Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định.”

Căn cứ quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do nhận chuyển nhượng để làm kinh tế trang trại phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích vượt hạn mức là phù hợp; tuy nhiên, hiện UBND Quốc hội chưa ban hành hạn mức theo quy định trên và cũng chưa có quy định về thu tiền thuê đất trong trường hợp này.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Hòa Bình biết và thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 1,2 nêu trên cho đến khi có quy định mới./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục thuế các tỉnh, TP;
- Lưu : VT, TS.ĐD

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương