

Số: 2492/TCT-CS

Hà Nội, ngày 05 tháng 8 năm 2013

V/v thu tiền sử dụng đất khi cấp
Giấy chứng nhận.

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng.

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 687/CT-QLĐ ngày 01/3/2013 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng về thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Thu tiền sử dụng đất đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình sử dụng trước ngày 15/10/1993 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Tại 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.”

- Tại điểm a, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: “a) Thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; quy định này chỉ được thực hiện một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; Lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất.”

Căn cứ các quy định nêu trên, kể từ ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, hộ gia đình sử dụng đất có nhà ở 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 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình 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 còn lại thì thu tiền sử dụng đất theo mức thu bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở và chỉ được thực hiện một lần, lần sau thu 100% tiền sử dụng đất.

2) Thu tiền sử dụng đất đối với đất vườn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình:

Tại khoản 2, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về 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, quy định:

"a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao không được công nhận là đất ở hoặc đất nông nghiệp sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp".

Căn cứ quy định nêu trên, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 cho thửa đất đang sử dụng; trong đó xác định diện tích đất ở là 1750 m² và diện tích đất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) là 343,8 m². Đến năm 2013, hộ gia đình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển 27,2 m² từ diện tích đất trồng cây lâu năm thì thu tiền sử dụng đất theo mức thu bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

3) Về giá đất tính thu tiền sử dụng đất: Đề nghị Cục Thuế căn cứ tiết a, điểm 1.5.2, khoản 1, Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính và hồ sơ cụ thể để xem xét giải quyết theo đúng quy định.

Tổng cục thuế trả lời đề Cục Thuế được biết./. 6

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC- BTC, CST, QLCS;
- Vụ PC;
- Lưu: VT, CS (20).3

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn