

Số: /CTVPH-HKDCN
V/v chính sách thu tiền sử dụng đất

Vĩnh Phúc, ngày tháng năm

Kính gửi: Chi cục Thuế Khu vực Phúc Yên

Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc nhận được Văn bản số 2185/CCTKV-TTHT&TB ngày 07/12/2023 của Chi cục Thuế Khu vực Phúc Yên về việc áp dụng tính hệ số điều chỉnh giá đất để xác định thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong và ngoài hạn mức của hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, quy định căn cứ tính tiền sử dụng đất:

“Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

1. Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất.

2. Mục đích sử dụng đất.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

Việc xác định diện tích đất trong hạn mức tại Điểm này phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở nhưng tổng diện tích đất lựa chọn không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nơi lựa chọn.

Hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của việc kê khai diện tích thửa đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở được áp dụng tính thu tiền sử dụng đất; nếu bị phát hiện kê khai gian lận sẽ bị truy thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và bị xử phạt theo quy định của pháp luật về thuế.

b) Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:

- Xác định tiền sử dụng đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp: Tổ chức được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

- Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại áp dụng để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

- Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điểm này.”

- Tại Khoản 1, Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất

1. Bổ sung điểm d vào khoản 3 Điều 3 như sau:

“d. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm. Thời điểm khảo sát để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện từ ngày 01 tháng 10 hàng năm. Các chi phí liên quan đến việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất (bao gồm cả chi phí thuê tổ chức tư vấn trong trường hợp cần thiết) được chi từ ngân sách theo quy định của pháp luật

về ngân sách nhà nước. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn khảo sát, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trường hợp tại thời điểm xác định tiền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm trước đó để xác định tiền sử dụng đất phải nộp và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm về việc thất thu ngân sách do chậm ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có).” ”

Căn cứ quy định của Pháp luật hiện hành về thu tiền sử dụng đất trích dẫn trên đây và các Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, Cục Thuế yêu cầu Chi cục Thuế Khu vực Phúc Yên:

1. Giải quyết hồ sơ thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Người sử dụng đất kịp thời, đúng thời hạn quy định, thực hiện việc thu nộp tiền sử dụng đất vào NSNN theo đúng quy định của pháp luật;

2. Thực hiện nghiêm túc, đúng quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Chi cục Thuế theo quy định tại Quyết định số 110/QĐ-BTC ngày 14/01/2019 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, không đùn đẩy trách nhiệm lên Cục Thuế.

Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc trả lời Chi cục Thuế khu vực Phúc Yên biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lãnh đạo Cục Thuế (CĐTH);
- Các Phòng: TTHT, KTNB; NVDTTC;
- Các CCT Khu vực, thành phố (T/h);
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT; HKDCN.

(PN.Minh - 05b)

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Trọng Việt Hải