

Số: 3141 /TCT- CS
V/v xác định thời điểm tính thu
tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 20 tháng 8 năm 2008

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Cà Mau.

Trả lời Công văn số 712/CT-TNNVDT ngày 11/6/2008 của Cục Thuế tỉnh Cà Mau hỏi về xác định thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 5, Điều 134 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định: “Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1. Người xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp người xin chuyển mục đích sử dụng đất là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa; xem xét tính phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký lại hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này không quá ba mươi (30) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý.”

- Tại khoản 3, Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định về thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận thu tiền sử dụng đất hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất quy định “3. Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 01/01/2005 trở về sau thì giá đất áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.”

Căn cứ quy định nêu trên, thời gian tính từ ngày nộp hồ sơ đến ngày UBND cấp tỉnh quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất là 30 ngày làm việc (không kể ngày lễ, ngày nghỉ theo quy định của Bộ luật Lao động). Vì vậy, trường hợp Công ty CP CBT SXNK Hoà Trung nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường vào tháng 12/2006, đến ngày 05/2/2007 mới được UBND tỉnh Cà Mau quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp là giá đất do UBND tỉnh Cà Mau quyết định tại thời điểm Công ty nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại khoản 4, Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

Trường hợp Công ty chậm nộp tiền sử dụng đất thì bị xử phạt theo quy định tại khoản 1, Điều 18 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Đề nghị Cục Thuế kiểm tra hồ sơ để xác định thời điểm Công ty nộp đủ hồ sơ hợp lệ và thời gian chậm nộp tiền sử dụng đất để áp dụng giá đất tính thu tiền sử dụng đất và xác định số ngày chậm nộp tiền sử dụng đất.

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

Nơi nhận:

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

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



Phạm Duy Khương