

Số: 3268 /TCT-CS
V/v: Chính sách thu tiền sử dụng
đất.

Hà Nội, ngày 21 tháng 7 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bắc Giang.

Trả lời Công văn số 1427/CT-QLCKTTĐ ngày 27/4/2016 của Cục Thuế tỉnh Bắc Giang về thu tiền sử dụng đất khi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam:

+ Tại Điểm b Khoản 1 Điều 10 quy định nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây: “b) Đất trồng cây lâu năm”

+ Tại Điểm a Khoản 2 Điều 10 quy định nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây: “a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;”

+ Tại Điểm d, e Khoản 1 và Khoản 2 Điều 57 quy định:

“1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

d) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

e) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.”

+ Tại Khoản 6 Điều 103 quy định:

“Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.”

- Tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

“2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Theo hồ sơ gửi kèm, phần diện tích đất trồng cây lâu năm (266,8 m²) của hộ gia đình bà Trần Thị Mỹ được Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 896/QĐ-UBND ngày 11/10/2013.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp hộ gia đình bà Trần Thị Mỹ đã được Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 790864 ngày 11/10/2013 với tổng diện tích đất 466,8 m² trong đó: đất ở nông thôn 200 m², đất trồng cây lâu năm 266,8 m²; Ngày 11/8/2015, hộ gia đình bà Mỹ có đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo hạn mức đất ở quy định tại Quyết định số 745/2014/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang; Ngày 11/9/2015, Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên có Quyết định số 1175/QĐ-UBND đồng ý cho hộ gia đình bà Mỹ được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này theo hạn mức đất ở quy định tại Quyết định số 745/2014/QĐ-UBND thì đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm (266,8 m²) được chuyển mục đích sang đất ở phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể:

- Trường hợp phần diện tích đất 266,8 m² được cấp có thẩm quyền xác định là đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm): Khi chuyển sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có Quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp phần diện tích đất nêu trên được cấp có thẩm quyền xác định là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở: Khi chuyển sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bắc Giang được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCTr – Cao Anh Tuấn (đề báo cáo);
- Vụ CST, Vụ Pháp chế (BTC);
- Cục Quản lý công sản;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b);*

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Hoàng Thị Hà Giang