

Số: 34/60 TCT-TS

Hà Nội, ngày 15 tháng 9 năm 2006

V/v chính sách thu  
tiền sử dụng đất.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

Trả lời công văn số 1625 CT/THDT ngày 18/8/2006 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai V/v đề nghị giải đáp chính sách thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo qui định tại Khoản 4, Điều 50 Luật đất đai năm 2003: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ qui định tại Khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ trước ngày 15/10/1993, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với qui hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có qui hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất".

Căn cứ qui định trên đây, trường hợp không thu tiền sử dụng đất qui định tại Khoản 4, Điều 50 Luật đất đai năm 2003 được áp dụng đối với toàn bộ diện tích đất ở thực tế sử dụng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phân biệt diện tích đất trong hạn mức hay diện tích vượt hạn mức.

Tổng cục Thuế đã có công văn số 990 TCT/TS ngày 04/04/2005 gửi Cục Thuế các tỉnh hướng dẫn việc xác định không thu (hoặc thu) tiền sử dụng đất đối với các trường hợp đất không có giấy tờ, sử dụng trước ngày 15/10/1993 theo qui định tại Khoản 4, Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Vì vậy, đề nghị Cục Thuế tỉnh Đồng Nai nghiên cứu kỹ để thực hiện không thu (hoặc thu) tiền sử dụng đất theo đúng qui định.

2. Xác định diện tích đất ở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất trong trường hợp thửa đất ở có vườn ao:

Tại Khoản 2, Điều 45 Nghị định số 181/2004/NND-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thi hành Luật đất đai qui định việc xác định diện tích đất ở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp thửa đất ở có vườn ao, được sử dụng trước ngày 18/12/1980 mà

trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất qui định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai.

Trường hợp mà Cục Thuế hỏi về việc xác định diện tích đất ở (trường hợp thửa đất có vườn, ao được hình thành trước ngày 15/12/1980 và người sử dụng đất chỉ có giấy tờ về quyền sử dụng đất với mục đích là đất sản xuất nông nghiệp, được ghi trên các trích lục địa bộ của chế độ cũ cấp. Như vậy đất có vườn, ao đó có được xác định là đất ở ổn định trước ngày 18/12/1980 hay không? và diện tích đất ở là bao nhiêu) và xác định đất ở ổn định trước ngày 15/10/1993 (trường hợp sử dụng đất ở trước ngày 15/10/1993 nhưng tự do chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở thì có được công nhận là đất ở ổn định trước ngày 15/10/1993 hay không), đề nghị Cục Thuế trao đổi với cơ quan Tài nguyên và Môi trường tại địa phương hoặc gửi văn bản tới Bộ Tài nguyên và Môi trường để được trả lời cụ thể.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Đồng Nai biết và thực hiện./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, TS.



*[Handwritten signature of Phạm Duy Khương]*

Phạm Duy Khương