

Số: 3522 /TCT-TS
V/v vướng mắc các khoản
thu từ đất

Hà Nội, ngày 19 tháng 9 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà.

Trả lời Công văn số 1009/CT-THDT ngày 12/5/2006 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà về việc vướng mắc về các khoản thu liên quan đến đất đai, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

I. Về tiền sử dụng đất:

1. Việc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (UBND xã) xác nhận: Đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, làm cơ sở xác định việc không thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là SDD) đối với trường hợp SDD ổn định trước ngày 15/10/1993 nhưng không có các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai, đã được quy định tại khoản 4, Điều 50 của Luật đất đai 2003.

Yêu cầu Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà thực hiện đúng quy định, không được yêu cầu bổ sung các thủ tục gây phiền hà đối với người sử dụng đất.

2. Căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 87 Luật đất đai 2003, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai, nay được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định; diện tích đất còn lại ngoài hạn mức đất giao đất ở được xác định là đất vườn, ao. Việc thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này được phân biệt như sau:

- Nếu thửa đất nêu trên đã được sử dụng ổn định trước 15/10/1993 thì người SDD không phải nộp tiền SDD. Trường hợp sau này người SDD được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích SDD từ diện tích đất vườn, ao (ngoài diện tích hạn mức giao đất ở đã được cấp GCNQSDĐ ở) sang làm đất ở thì phải nộp tiền SDD theo quy định đối với trường hợp chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở.

- Nếu thửa đất nêu trên được sử dụng từ ngày 15/10/1993 trở đi thì người SDD phải nộp tiền SDD theo quy định (diện tích đất ở ghi trên GCNQSDĐ thu

tiền SDD theo giá đất ở; diện tích đất vườn, ao ghi trên GCNQSDĐ thu tiền SDD theo giá đất nông nghiệp).

3. Câu hỏi 3 của Cục Thuế nêu chưa rõ và có phần mâu thuẫn, Tổng cục Thuế chỉ trả lời được theo ý như sau: Trường hợp đất ở có vườn, ao đã được cấp GCNQSDĐ trước ngày Luật đất đai 2003 có hiệu lực thi hành thì:

- Đối với diện tích đất vườn, ao ghi trên GCNQSDĐ nay người sử dụng đất không đổi GCNQSDĐ thì không phải nộp tiền SDD.

- Trường hợp người SDD xin đổi lại GCNQSDĐ toàn bộ diện tích đất ở được xác định lại theo đúng quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 87 Luật Đất đai thì người sử dụng đất không phải nộp tiền SDD (kể cả diện tích đất vườn, ao được chuyển chuyển mục đích sử dụng sang đất ở).

- Trường hợp người sử dụng đất được cấp mới GCNQSDĐ với diện tích đất ở lớn hơn diện tích đất ở quy định tại các khoản 2, 3, 4 Điều 87 Luật Đất đai thì phải nộp tiền SDD phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở ghi trên GCNQSDĐ và diện tích đất ở quy định tại các khoản 2, 3, 4 Điều 87 Luật Đất đai theo hình thức chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở.

4. Liên quan đến nội dung Cục Thuế nêu, Tổng cục Thuế đã có Công văn số 990TCT/TS ngày 04/04/2005 gửi Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất, cụ thể: Đất không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1, Điều 50 Luật đất đai, nếu đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 là đất nông nghiệp, nay làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì không phải nộp tiền sử dụng đất, nếu được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

5. Căn cứ quy định tại Khoản 1(b), Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất ở có vườn ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, nếu có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn ao sang đất ở và diện tích đất vườn ao đó được xác định là đất ở theo quy định tại Khoản 2 Điều 87 của Luật đất đai 2003 thì không phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng, nếu không có nhu cầu sử dụng mà chuyển nhượng một phần thửa đất đó cho người khác thì người nhận chuyển nhượng cũng không phải nộp tiền sử dụng đất.

6. Tại Khoản 4, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 của Chính phủ 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 đã quy định: "Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng từ đất

nông nghiệp sang đất ở phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này, nếu chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số tiền sử dụng đất ghi nợ được tính theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do vậy, trường hợp các hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục ghi nợ số tiền đã ghi nợ trên GCNQSDĐ (không phải tính lại).

Về hồ sơ, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất được thực hiện theo Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Quyết định số 2746/QĐ-BTC ngày 16/8/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc đính chính Thông tư số 70/2006/TT-BTC nêu trên.

7. Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, trường hợp hộ gia đình ông A là hộ gia đình có công với cách mạng, thuộc đối tượng được xét giảm tiền sử dụng đất phải nộp trong hạn mức giao đất ở, đang sử dụng thửa đất có diện tích 250 m², trong đó có 180 m² đất sử dụng trước ngày 15/10/1993, nay được cơ quan có thẩm quyền xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả diện tích 250 m² mà hạn mức giao đất ở của địa phương là 150 m², thì gia đình ông A không được xét giảm tiền sử dụng đất đối với diện tích 70 m² trong thửa đất 250 m² do ông đã không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở.

8. Tổng cục Thuế ghi nhận ý kiến của Cục Thuế liên quan đến nội dung do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ghi trên "Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính" ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường để báo cáo Bộ Tài chính có ý kiến với Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong khi chưa có văn bản hướng dẫn khác thì việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất thuộc trách nhiệm chính của cơ quan Thuế. Trường hợp "phiếu chuyển thông tin địa chính" gửi đến không phù hợp với việc xác định của cơ quan Thuế thì trước hết cơ quan cần kiểm tra kỹ cơ sở pháp lý của mình, nếu vẫn khẳng định việc xác định của mình đúng thì ra thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính và đồng thời thông báo lại cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường biết.

II. Về tiền thuê đất, thuê mặt nước:

1. Về giá thuê đất đối với trường hợp trước ngày 01/01/2006 mà đến ngày 01/01/2006 vẫn chưa hết thời hạn 5 năm, đã được Tổng cục Thuế hướng dẫn tại Công văn số 3182/TCT-TS ngày 29/8/2006 gửi Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (bản photocopy gửi kèm theo).

2. Tại điểm 5, mục I, Phần D Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định: "Thông tư này thay thế việc... hướng dẫn về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tại Thông tư số 98/2002/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc miễn thuế, giảm thuế cho các đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 8 tháng 7 năm 1999 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) số 03/1998/QH10".

Như vậy, từ ngày 01/01/2006 việc miễn giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với doanh nghiệp nhà nước sau khi chuyển thành công ty cổ phần (thực hiện theo Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần và theo Nghị định số 44/1998/NĐ-CP ngày 29/6/1998 về chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần) và doanh nghiệp nhà nước giao cho tập thể người lao động, bán cho tập thể, cá nhân hoặc pháp nhân theo Nghị định số 103/1999/NĐ-CP ngày 10/9/1999 của Chính phủ về giao, bán, khoán kinh doanh, cho thuê doanh nghiệp nhà nước thực hiện theo quy định tại Thông tư số 120/2005/TT-BTC nêu trên.

Tại Khoản 5, Điều 13 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên quy định: "Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước cao hơn quy định của Nghị định này thì được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại".

Như vậy, đối với doanh nghiệp cổ phần hoá, nếu đang trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Thông tư số 98/2002/TT-BTC nêu trên thì từ ngày 01/01/2006 áp dụng theo nguyên tắc trên. Trường hợp doanh nghiệp thuê thêm đất mới thì mới được thực hiện việc miễn giảm theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên; Đối với diện tích đất không thuê mới thì đến nay vẫn chưa có quy định khác. Trong khi chưa có hướng dẫn mới, đề nghị Cục Thuế giải quyết ưu đãi về tiền thuê đất theo quy định hiện hành.

3. Về thực hiện ưu đãi đầu tư đối với tổ chức, cá nhân trong nước thuê mặt nước trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên có hiệu lực thi hành:

Như đã nêu tại điểm 2 mục này, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên không quy định hồi tố đối với các trường hợp được miễn giảm. Do đó, đối với các dự án của tổ chức, cá nhân trong nước có thuê mặt nước trước ngày 01/01/2006 mà đã nộp tiền thuê đất thì nay không được hưởng ưu đãi theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên. Trường hợp chưa nộp tiền thuê đất và nếu thuộc diện được ưu đãi và đang còn trong thời hạn được ưu đãi thì được miễn giảm tiền thuê đất cho thời gian được ưu đãi còn lại kể từ ngày 01/01/2006 theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên.

4. Về ưu đãi tiền thuê đất theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP đối với các dự án đầu tư đã nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước đây, đã được trả lời tại điểm 3 nêu trên.

5. Tại Khoản 4, Điều 13 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên quy định: "4. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được thuê và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp".

Trường hợp Nông trường Bò giống Miền Trung được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp trước ngày 01/01/1999 thì nay phải chuyển sang thuê đất, sau đó Nông trường đã giao khoán cho các hộ nông trường viên trực tiếp sản xuất, nay Nông trường chuyển đổi thành Công ty cổ phần Bò giống Miền Trung và vẫn tiếp tục giao khoán cho từng hộ thì từng hộ nhận khoán chỉ được miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm 3, mục II, Phần C Thông tư số 120/2005/TT-BTC nêu trên nếu từng hộ đó trực tiếp ký hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (xác định mỗi hộ là 1 đối tượng nộp tiền thuê đất).

III. Về thuế chuyển quyền sử dụng đất:

Tổng cục Thuế đã có Công văn số 3078/TCT-TS ngày 22/8/2006 trả lời Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà (bản photocopy gửi kèm theo).

IV. Về lệ phí trước bạ:

Tại điểm 2.1, mục I, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ quy định: "Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích sàn nhà (kể cả diện tích công trình phụ kèm theo) của một căn hộ (đối với nhà chung cư) hoặc một toà nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân".

Căn cứ quy định trên, trường hợp trên Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất có nhà ở xác nhận diện tích thửa đất là 50 m², phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 30 m², diện tích đất vi phạm lộ giới (lưu không) là 20 m², diện tích nhà là 50m² và được xác định là vi phạm lộ giới 20m². Trường hợp này chỉ thu lệ phí trước bạ đối với diện tích nhà đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng; phần diện tích nhà đất vi phạm lộ giới nếu không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng thì không thu lệ phí trước bạ.

Chính sách thu các khoản từ đất hiện còn nhiều vướng mắc. Nhiều vấn đề vướng mắc đã được Tổng cục Thuế, Bộ Tài chính trả lời, đề nghị Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà cần nghiên cứu và đối với những vấn đề vướng mắc có tính thực tiễn thì khi hỏi cần đề xuất phương án xử lý.

Trên đây là những nội dung Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế biết và thực hiện, không nên đề dồn nhiều vấn đề, thuộc nhiều lĩnh vực để tập trung hỏi vào một công văn như công văn số 1009/CT-THDT nêu trên. ✓

Nơi nhận:

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

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



Phạm Duy Khương