

Số: 3612 /TCT-TS
V/v: Trả lời chính sách thu
đối với đất đai

Hà Nội, ngày 27 tháng 9 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An

Trả lời Công văn số 2594/CT-THDT ngày 23/6/2006 của Cục Thuế tỉnh Long An hỏi về vướng mắc khi thực hiện chính sách thu từ đất đai, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

I. Về thu tiền sử dụng đất:

1. Theo Khoản 4, Điều 87 Luật đất đai năm 2003 quy định thì người sử dụng đất có các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 hoặc Khoản 2, Điều 50 Luật đất đai năm 2003, mà trong giấy tờ không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất sản xuất nông nghiệp, đất vườn ao, nay đăng ký hợp pháp hoá quyền sử dụng đất thì diện tích đất có vườn ao được xác định như sau:

- Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương. Phần diện tích đất vườn ao còn lại khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất.

- Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất mua nhà hoá giá của nhà nước mà trên giấy tờ về hoá giá nhà ở chỉ ghi diện tích nhà và giá trị nhà (đã nộp tiền mua nhà và lệ phí trước bạ) nay hộ gia đình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích ở gắn liền với nhà hoá giá đã nộp tiền trước đây không phải nộp tiền sử dụng đất.

Đối với phần diện tích trong khuôn viên nhà (xung quanh nhà) trước đây nhà nước không hoá giá, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét công nhận quyền sử dụng đất, nếu diện tích khuôn viên đất này vẫn thuộc quyền sở hữu của Nhà nước thì các cơ quan đang sở hữu nhà, đất phải bàn giao cho công ty kinh doanh nhà để xử lý thu tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ.

3. Theo Khoản 2, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định: " Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao

không được công nhận là đất ở hoặc đất nông nghiệp sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp".

Căn cứ quy định trên, trường hợp hộ chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh có thời hạn dưới 70 năm thì không thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất mỗi năm 1,2 % như đối tượng có thời hạn sử dụng đất 70 năm.

II. Về thu Lệ phí trước bạ (LPTB):

1. Đối với tài sản đã đăng ký nộp LPTB lần đầu (LPTB tính theo 100% giá mới), sau đó chủ tài sản không đăng ký lấy biển số được, nên phải chuyển cho người khác thì giá trị tài sản vẫn tính theo giá mới 100% .

2. Căn cứ Điểm 9.a, Mục III, Phần I Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 quy định thì tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng thì không phải nộp Lệ phí trước bạ. Do vậy đối với đất thuê đã được cấp giấy CNQSDĐ, nay chuyển sang giao đất nếu chủ tài sản chưa nộp lệ phí trước bạ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nay phải nộp lệ phí trước bạ. Nếu chủ tài sản đã nộp lệ phí trước bạ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nay không phải nộp lệ phí trước bạ.

3. Căn cứ Điểm 1.2(g), Mục I, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC quy định thì: trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp sau đó được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sang thuê đất sản xuất kinh doanh, nếu được cấp giấy CNQSDĐ thì phải nộp LPTB, giá tính LPTB là giá đất theo mục đích sử dụng mới do UBND cấp tỉnh quy định.

4. Căn cứ quy định tại Điểm 3.a, Mục III, Phần I Thông tư số 95/2005/TT-BTC quy định thì: đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê sử dụng đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người được giao hoặc cho thuê đất không phải nộp LPTB đối với phần diện tích đất này.

5. Về giá thu LPTB: theo Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 quy định thì trường hợp tài sản mua theo phương thức đấu giá thì giá tính LPTB là giá trúng đấu giá (nếu kê khai nộp LPTB trong thời hạn 30 ngày). Vì vậy, các trường hợp mà Cục Thuế hỏi đối với tài sản là xe ô tô, xe máy, tàu thuyền... bán đấu giá toàn bộ lô hàng (gồm nhiều tài sản) sau đó người trúng đấu giá đăng ký nộp LPTB từng tài sản, nếu không tách được giá trị từng tài sản thì áp dụng tính lệ phí trước bạ theo giá tính lệ phí trước bạ của UBND tỉnh quy định đối với loại tài sản tương đương, nhưng tổng giá các loại tài sản không được thấp hơn tổng giá đã trúng đấu giá.

III. Về thu tiền thuê đất:

Căn cứ Điểm 1, Thông tư số 69/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất thì: trường hợp người sử dụng đất bồi thường, hỗ trợ theo hình thức tự thỏa thuận theo Điều 42 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì xác định giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng đã được UBND tỉnh, thành phố quy định và công bố tại thời điểm bồi thường, không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng hoặc theo giá đất thực tế thỏa thuận.

IV. Về Thuế chuyển quyền sử dụng đất:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng xét giảm thuế CQSDĐ mà chuyển quyền sử dụng đất cho nhiều hộ trong cùng một thời điểm thì thực hiện xét giảm thuế CQSDĐ theo hướng dẫn tại công văn số 3812/TCT-TS ngày 26/10/2005 của Tổng cục Thuế gửi Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk (pho to đính kèm)

V. Về truy thu, truy hoàn thuế về đất đai:

1. Trường hợp người sử dụng đất chưa nắm rõ chính sách thu về đất đai, nên khi đến kê khai nghĩa vụ tài chính không cung cấp cho các cơ quan chức năng các giấy tờ về miễn giảm hoặc không phải nộp theo quy định và người sử dụng đất đã thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính. Sau đó khi người sử dụng đất đến cơ quan Thuế gửi bổ sung các giấy tờ về miễn, giảm hoặc không thu thuế theo như quy định và đề nghị được xem xét miễn, giảm hoặc không phải nộp và đề nghị giải quyết hoàn lại số tiền đã nộp thừa. Nếu các giấy tờ của người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận là đúng quy định thì được xem xét, giải quyết miễn, giảm và hoàn lại số tiền đã nộp.

2. Trường hợp phát hiện sai sót, nhầm lẫn hoặc người sử dụng đất khai man trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính thì khi truy thu theo chính sách thu và giá thu tại thời điểm phát sinh sai sót, nhầm lẫn hoặc khai man.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Long An biết và thực hiện. / *ch*

Nơi nhận:

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

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



PHẠM QUÝ KHƯƠNG