

Số: 3759 /TCT-CS
V/v tính, ghi nợ tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2011

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Mão.
Số 48 Hùng Vương, TP. Buôn Mê Thuật, Tỉnh Đắk Lắk.

Trả lời văn thư ghi ngày 05/8/2011 của Bà Nguyễn Thị Mão, ở tại 48, Hùng Vương, P. Tự An, TP. Buôn Mê Thuật, tỉnh Đắk Lắk hỏi về việc tính tiền sử dụng đất, ghi nợ tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 8, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, quy định: "4. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6, Điều 8 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi "nợ tiền sử dụng đất" trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được trả nợ dần khi có khả năng về tài chính trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ."

- Tại khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ 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 sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

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 thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

c) Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp."

- Tại khoản 1, Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/ 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, quy định: "1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 và điểm b, c khoản 2 Điều 6 Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo giá bằng 50% giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở do tổ chức sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức trong thời gian từ ngày 15/10/1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này, cụ thể như sau:

a) Thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; quy định này chỉ được thực hiện một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất;

b) Thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở."

Căn cứ các quy định nêu trên, do không có đủ hồ sơ giấy tờ, tài liệu về nhà đất của Bà gửi kèm theo. Vì vậy, Tổng cục Thuế trích dẫn các văn bản liên quan để Bà tham khảo và đề nghị Bà liên hệ với Chi cục Thuế thành phố Hoà Bình, cung cấp hồ sơ, tài liệu về nhà đất bà đang quản lý sử dụng để được xem xét, giải quyết. Trường hợp, Bà có căn cứ xác định việc tính và ghi nợ tiền sử dụng đất không đúng quy định thì có quyền khiếu nại đến cơ quan thuế trực tiếp quản lý thu tiền sử dụng đất để được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Tổng cục thuế trả lời để quý Bà được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế tỉnh Hoà Bình;
- Vụ PC, QLCS, CST;
- Vụ PC;
- Lưu: VT, CS (2b),

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



Ngô Văn Độ