

Số: 3819 /TCT-TS
V/v chính sách thu tiền sử
dụng đất và tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 13 tháng 10 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời công văn số 5523/CT-TTHT ngày 7/6/2006 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh vướng mắc về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thu tiền sử dụng đất:

Theo qui định tại Khoản 1, Điều 80 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ qui định: "Người sử dụng đất ở có vườn, ao thuộc trường hợp qui định tại khoản 5 Điều 87 của Luật đất đai khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo qui định tại khoản 6 Điều 50 của Luật đất đai đối với diện tích được xác định là đất ở".

Theo qui định tại Khoản 5, Điều 87 Luật đất đai năm 2003 qui định: "Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất qui định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân qui định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này".

Theo qui định tại Khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003: "Hộ gia đình cá nhân sử dụng đất không có các loại giấy tờ qui định tại Khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, đất thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với qui hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt với nơi đã có qui hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo qui định của Chính phủ".

Theo qui định tại Khoản 2, Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp qui 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 qui định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất";

Căn cứ các qui định trên đây thì việc thu tiền sử dụng đất đối với đất vườn ao qui định tại Điều 87 Luật đất đai năm 2003 thực hiện như sau:

- Đối với đất ở có vườn ao được xác định là đất ở theo qui định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 87 Luật đất đai năm 2003 thì không thu tiền sử dụng đất; Diện tích đất vườn

ao không được xác định là đất ở theo Khoản 3, 4 Điều 87 Luật đất đai, nếu được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất theo qui định tại Khoản 2, Điều 6, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

- Đối với đất ở có vườn ao không có giấy tờ về quyền sử dụng đất qui định tại Khoản 5, Điều 87 Luật đất đai năm 2003 cần phân biệt như sau:

+ Trường hợp đất đã sử dụng trước ngày 15/10/1993, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là đất ở thì không thu tiền sử dụng đất; Nếu không được xác định là đất ở, mà được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất theo qui định tại Khoản 2, Điều 6, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

+ Trường hợp đất sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành thì thu tiền sử dụng đất theo Khoản 2, Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP (nếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì thu theo giá đất ở; nếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì thu theo giá đất nông nghiệp).

2. Về thu tiền thuê đất:

a) Đối tượng khấu trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền thuê đất phải nộp đối với các trường hợp đã bồi thường, hỗ trợ đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất thuê mặt nước có hiệu lực thi hành, Tổng cục Thuế sẽ trình Bộ để có hướng dẫn thực hiện thống nhất trong cả nước.

b) Về giá bồi thường đất, hỗ trợ đất tính khấu trừ vào tiền thuê đất, thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 2, Thông tư số 69/2006/TT-BTC ngày 2/8/2006, có nghĩa là theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm theo quy định của Chính phủ. Trường hợp thực tế bồi thường thấp hơn mức bồi thường theo giá đất do nhà nước quy định tại thời điểm có quyết định thu hồi đất (thời điểm bồi thường) thì theo mức thực tế đã bồi thường.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế; Cục QLCS; CST;
- Lưu: VT, PCCS, TS.4

