

Số: 3949 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 02 tháng 11 năm 2011

V/v thu nghĩa vụ tài chính về đất.

Kính gửi: Ông Phan Tấn Dũng.  
Số 191/1A khu phố 4, P. An Phú Đông, Q. 12, TP. Hồ Chí Minh

Trả lời văn thư của ông Phan Tấn Dũng gửi qua hòm thư điện tử đề ngày 04/6/2011 hỏi về việc chậm tính nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất do Công TTĐT Chính phủ của Văn phòng Chính phủ chuyển đến kèm theo Công văn số 394/TTĐT-BĐ ngày 17/6/2011, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm c, khoản 1, 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: "c) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại điểm a và điểm b khoản này là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp. Riêng trường hợp cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất đang sử dụng trong hạn mức sử dụng đất; đất được chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

- Tại khoản 1, Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính 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, quy định việc xác định giá đất như sau: "1.5.2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

"a) Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (công nhận quyền sử dụng đất) đối với đất đang sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải đất ở sang đất ở thì căn cứ hồ sơ kê khai nộp tiền sử dụng đất, phiếu chuyển thông tin địa chính về xác định tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; Chi cục thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp như sau:

- Đối với diện tích trong hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, Chi cục thuế căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để xác định.

- Đối với diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, Chi cục thuế căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hệ số điều chỉnh giá đất

để xác định. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo mục đích mới và tiền sử dụng đất theo mục đích trước khi chuyển mục đích cũng được xác định theo hệ số điều chỉnh tương ứng với từng loại đất.

Hệ số điều chỉnh giá đất do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trong trường hợp thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với diện tích vượt hạn mức tại cùng một khu vực có các trường hợp phải xác định giá đất thị trường để tính thu tiền sử dụng đất. Hệ số này được xác định bằng tỷ lệ giữa giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định với giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

- Việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm này chỉ được tính cho một thửa đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất thì người sử dụng đất được lựa chọn một thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức. Cục Thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân tự cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc kê khai tiền sử dụng đất của từng lần phát sinh khi nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp giao đất ở mới hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ hồ sơ kê khai nộp tiền sử dụng đất, thông tin địa chính về xác định tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, Sở Tài chính thực hiện xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất áp dụng như đối với tổ chức kinh tế quy định tại điểm 1.5 (1.5.1) khoản 1 Điều này.

c) Trên cơ sở số tiền sử dụng đất đã xác định tại tiết a và giá đất tính thu tiền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền quyết định tại tiết b điểm 1.5 (1.5.2) khoản 1 Điều này, Chi cục thuế thông báo hoặc xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định.”

Tổng cục thuế trả lời để ông được biết và đề nghị ông liên hệ với cơ quan thuế tại địa phương để được hướng dẫn thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC;
- Lưu: VT, CS (2b).5

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn