

Số: ~~HA/ST~~ /TCT- CS
V/v thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang

Trả lời công văn số 1566/CT-KTNB ngày 29/7/2010 của Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang về thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003 quy định: “4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”

Tại Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại

thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.”

Tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: “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 tháng 10 năm 1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thì 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 vào quy định trên, trường hợp ông A xây nhà trên diện tích đất tự khai phá đã sử dụng ổn định từ trước 15/10/1993, không có giấy tờ, nộp hồ sơ làm nghĩa vụ tài chính vào ngày 15/3/2009 đáp ứng đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003 thì ông A không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở trong hạn mức; phần diện tích đất ngoài hạn mức (nếu có) thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục QLCS; Vụ CST-BTC; Vụ PC-BTC;
- Vụ PC – TCT (2b);
- Lưu: VT, CS (3b).

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



Vũ Thị Mai