

Số: ~~4250~~ /TCT-CS
V/v: Chính sách thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Quảng Bình

Trả lời Công văn số 1173/CT-THDT ngày 22/05/2014 của Cục Thuế tỉnh Quảng Bình về thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 3 Điều 80 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“Điều 80. Đất ở có vườn, ao và đất nông nghiệp có vườn, ao trong khu dân cư

3. Trường hợp người sử dụng đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đất ở đã được xác định theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai mà có nhu cầu mở rộng diện tích đất ở thì phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 45 của Nghị định này...”

- Tại Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 6. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

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 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 và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần quy định:

“2. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 6 như sau:

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;

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”..

- Tại Khoản 5 Điều 17 Chương III Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, quy định:

“5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì thực hiện nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp Giấy chứng nhận nhưng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm chậm nhất theo thời hạn mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư của Liên Bộ Tài chính và Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”

- Theo hồ sơ gửi kèm của Cục Thuế tỉnh Quảng Bình về các trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn, ao sang đất ở của các ông: Nguyễn Thế Luân, Từ Hoàng Long, Nguyễn Đức Hải, Nguyễn Khánh Dur, Hồ Văn Hải, Nguyễn Trường Hải theo đề nghị của Tổng cục Thuế tại công văn số 3001/TCT-CS ngày 04/8/2014 về bổ sung hồ sơ.

Căn cứ các quy định trên và hồ sơ kèm theo, các trường hợp của ông: Nguyễn Thế Luân, Từ Hoàng Long, Nguyễn Đức Hải, Nguyễn Khánh Dư, Hồ Văn Hải, Nguyễn Trường Hải thuộc diện 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 trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư mà đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm c Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ theo nguyên tắc:

- Trường hợp 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.

- Trường hợp chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất không có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 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.

- Các trường hợp chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở mà đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp thì mức thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điểm c Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ nêu trên.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Quảng Bình căn cứ vào hồ sơ cụ thể, Phiếu chuyển thông tin địa chính (thông tin về thửa đất có nhà ở hay không có nhà ở, các thông tin liên quan,...) và các nguyên tắc nêu trên để giải quyết cụ thể. Trường hợp trong quá trình thực hiện cần làm rõ các thông tin trên Phiếu chuyển thông tin địa chính thì cơ quan Thuế cần phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường để xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh để xác định và điều chỉnh chính xác các thông tin mới có căn cứ xử lý đúng quy định và phù hợp với thực tế địa phương.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Quảng Bình được biết./. 4

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế, CST (BTC);
- Cục Quản lý công sản;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b).

