

Số: 4434 /TCT-TS

V/v: Chính sách thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 28 tháng 11 năm 2006

Kính gửi: Thanh tra tỉnh Quảng Ninh.

Tổng cục Thuế nhận được các Công văn số 378/TTr, số 379/TTr cùng ngày 04/10/2006 và Công văn số 449/TTr ngày 23/10/2006 của Thanh tra tỉnh Quảng Ninh về việc giải đáp chính sách trong việc thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích ngoài hạn mức và xã biên giới, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

I - Về các Công văn số 378/TTr và số 379/TTr cùng ngày 04/10/2006:

1. Về bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất:

Tại Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định: “Người bị thu hồi đất đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc bằng nhà, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thực hiện thanh toán bằng tiền”.

Căn cứ theo quy định trên thì:

- Trường hợp đất bị thu hồi của hộ gia đình, cá nhân đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bị nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo loại đất có cùng mục đích sử dụng đối với đất bị thu hồi ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trường hợp đất bị thu hồi của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại Khoản 6, Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP nêu trên, nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, nay nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp khi bị nhà nước thu hồi đất, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án phải căn cứ vào nguồn gốc đất, thực trạng sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất và các quy định của nhà nước có liên quan để xác định cụ thể diện tích đất thực tế thu hồi theo mục đích sử dụng đất và giá đất được xác định phù hợp với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi để tính bồi thường.

2. Về thu tiền sử dụng đất khi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở không được công nhận là đất ở theo Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất theo quy định 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, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 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, và các Thông tư của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện.

II - Về Công văn số 449/TTr ngày 23/10/2006:

1. Về miễn tiền sử dụng đất đối với xã biên giới (liên quan đến nội dung câu hỏi 1 và 2):

Tại điểm 2.1, Phần C Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11/12/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định miễn tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 10 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai như sau: “c) Đất sử dụng tại hải đảo, các xã biên giới, xã vùng cao, xã vùng sâu, vùng xa (theo quy định của Chính phủ về xã biên giới, vùng cao, xã vùng sâu, vùng xa) để làm nhà ở (không bao gồm đất ở tại thị tứ, thị trấn)”.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp xã Hải Hoà (thuộc thị xã Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh) nếu được xác định là xã thuộc biên giới theo quy định của Chính phủ về xã biên giới, vùng cao, xã vùng sâu, vùng xa thì các hộ dân sử dụng đất tại xã này để làm nhà ở (không bao gồm đất ở thị tứ, thị trấn) khi hợp thức hoá đất ở, đề nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2004 trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Thông tư số 117/2004/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên có hiệu lực thi hành thì thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền đã có quyết định hợp thức hoá đất ở và cơ quan thuế đã có thông báo nộp tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên có hiệu lực thi hành nhưng các hộ dân này chưa đồng tình và chưa nộp tiền, nay cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xác định lại thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định có hiệu lực thi hành tại thời điểm cho phép hợp thức hoá đất ở thì được tiếp tục áp dụng chính sách miễn tiền sử dụng đất theo quy định đó; Nếu cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền đã thu tiền sử dụng đất của các hộ dân này thì phải hoàn trả lại số tiền đã thu.

Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận hồ sơ về nhà đất của người sử dụng đất nộp kể từ ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên có hiệu lực thi hành thì phải áp dụng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

2. Việc quy định khái niệm thế nào là “Thị tứ”, đề nghị Thanh tra tỉnh Quảng Ninh căn cứ Thông tư số 03 BXD/KTQH ngày 03/6/1997 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng các thị trấn, thị tứ để xác định.

3. Về miễn tiền sử dụng đất đối với các hộ dân kinh tế mới:

Tại các văn bản quy định về thu tiền sử dụng đất trước đây và hiện nay không quy định miễn tiền sử dụng đất cụ thể đối với hộ dân kinh tế mới. Tuy nhiên tại Thông tư số 115/2000/TT-BTC nêu trên có quy định miễn tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng để làm nhà ở tại các xã biên giới (không bao gồm đất ở tại thị tứ, thị trấn), và Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất có quy định giảm 50% tiền sử dụng đất đối với đất trong hạn mức đất ở được giao của hộ gia đình nghèo.

Do vậy, trường hợp các hộ dân kinh tế mới nếu có sử dụng đất làm nhà ở tại các xã biên giới (theo quy định của Chính phủ, không bao gồm đất ở tại thị tứ, thị trấn), hoặc được xác định là hộ nghèo (việc xác định hộ gia đình nghèo do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định)... thì cũng thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định có hiệu lực thi hành tại thời điểm được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hợp thức hoá đất ở và cơ quan Thuế đã có thông báo nộp tiền sử dụng đất trong thời gian Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành nhưng đến nay vẫn chưa nộp số tiền vào ngân sách nhà nước:

Tại điểm 1, mục III, Phần D 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: “1- Các trường hợp đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà nay mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn áp dụng thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực. Trường hợp đã được giao đất nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất thì nay nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này”.

Hiện nay, Bộ Tài chính đang xem xét hướng dẫn việc thu tiền sử dụng đất đối với các hồ sơ về nhà, đất của người sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tiếp nhận trước ngày 01/01/2005. Trong khi chưa có quy định khác, trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

hợp thức hoá đất ở và cơ quan Thuế đã có thông báo nộp tiền sử dụng đất trong thời gian Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành nhưng đến nay vẫn nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Tổng cục Thuế đề nghị Thanh tra tỉnh Quảng Ninh phối hợp với các ngành có liên quan ở tỉnh để giải quyết thực hiện chính sách thu các khoản thu liên quan đến đất đai theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh;
- Các Vụ PC, CST và Cục QLCS;
- Lưu: VT, TS.

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



Phạm Duy Khương