

Số: **4650** /TCT-CS
V/v thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 05 tháng 11 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Trà Vinh

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1149/CT-THDT ngày 16/6/2015 của Cục Thuế tỉnh Trà Vinh đề nghị hướng dẫn vướng mắc về thu tiền sử dụng đất và giá thu lệ phí trước bạ của ông Kiên Xương. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 59 Luật Đất đai 2013 hướng dẫn về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

“1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;

b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;

c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật này;

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật này;

đ) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao”.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ quy định:

“Điều 14. Xác định tiền sử dụng đất và các khoản thu khác

1. Hồ sơ (tài liệu) địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến là căn cứ để cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất và các khoản thu khác mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp”.

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 14 và Khoản 1 Điều 16, Khoản 2, 3 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định.

- Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan và người sử dụng đất trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất

“2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm bàn giao đất thực tế (đối với trường hợp được giao đất trước ngày Luật Đất

đai 2013 có hiệu lực thi hành) làm cơ sở để cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp.

3. Cơ quan thuế:

a) Xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm theo quy định tại Nghị định này và thông báo cho người sử dụng đất đúng thời hạn.

b) Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc, giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế”.

- Điều 14: về trình tự xác định, thu nộp tiền sử dụng đất:

“5. Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

Trường hợp đang sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước”.

- Điều 16: Ghi nợ tiền sử dụng đất:

“1. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất. Người sử dụng đất được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2%/năm của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn”.

Căn cứ hồ sơ kèm theo, trường hợp ngày 17/01/2011, UBND thành phố Trà Vinh có Quyết định số 141/QĐ-UBND về việc cho phép ông Kiên Xương chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 522,9 m² tại khóm 2, phường 8, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính theo Phiếu chuyển thông tin địa chính số 1217/CMĐ ngày 29/12/2010 và căn cứ Quyết định số 141/QĐ-UBND ngày 17/01/2011, Chi cục Thuế thành phố Trà Vinh ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1217/CMĐ ngày 29/12/2011 đối với diện tích 522,9 m² với số tiền chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp là 93.076.000 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1217/CMĐ ngày 13/01/2011 đối với diện tích 522,9 m² với số tiền 465.000 đồng;

Tuy nhiên, ông Kiên Xương chưa nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo thông báo nêu trên do có khó khăn và được UBND thành phố Trà Vinh ban

hành Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 về việc điều chỉnh Quyết định số 141/QĐ-UBND ngày 17/01/2011 của UBND thành phố Trà Vinh và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Trà Vinh tiếp tục phát hành Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai thay thế Phiếu chuyển số 1217/CMĐ ngày 29/12/2010.

Căn cứ quy định và hồ sơ kèm theo thì trường hợp ông Kiên Xương đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 141/QĐ-UBND nhưng sau đó ban hành Quyết định số 829/QĐ-UBND điều chỉnh, thay thế quyết định số 141/QĐ-UBND thì việc xác định lại nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ đối với ông Kiên Xương theo Quyết định số 829/QĐ-UBND; Cơ quan tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký đất đai xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm bàn giao đất thực tế (đối với trường hợp được giao đất trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành) làm cơ sở để cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp; trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin địa chính số 1217/CMĐ, cơ quan thuế xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Trà Vinh được biết./. ✱

Nơi nhận:

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

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn