

Số: 5967/BTC-QLCS

V/v xử lý vướng mắc về chính sách và giá đất thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Hà Nội, ngày 13 tháng 5 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Trả lời công văn số 5479/CT-QLĐ ngày 23/7/2012 và công văn số 8749/CT-QLĐ ngày 14/11/2012 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc xử lý vướng mắc về chính sách và giá đất thu tiền sử dụng đất; Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Tại khoản 3, khoản 4 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“3. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định là việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đó.

4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất là việc xác lập quyền sử dụng đất do được người khác chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới”.

- Tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 11. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp: được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở”.

- 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 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP 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 UBND cấp tỉnh quy định; trường hợp giá đất do UBND 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 UBND 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 UBND 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 điểm 1.5.2 khoản 1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính quy định:

“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 UBND 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 UBND 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 UBND 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.”

Căn cứ các quy định nêu trên:

1/ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không phát sinh tiền sử dụng đất phải nộp đối với các thửa đất do nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất ở hợp pháp từ người khác (*không phải do hợp thức hoá*) nay tiếp tục lập thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (*công nhận quyền sử dụng đất*) hoặc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không phải đất ở sang đất ở tại khu đất liền kề (được hợp thửa) hoặc tại khu đất có địa chỉ khác với khu đất đã được cấp giấy chứng nhận (*do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho nêu trên*) thì giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với khu đất liền kề hoặc khu đất khác này được thực hiện theo quy định tại điểm 1.5.2 khoản 1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính, cụ thể:

- Đối với diện tích trong hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

- Đối với diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định trên cơ sở giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hệ số điều chỉnh giá đất.

2/ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã hợp thức hoá nhà đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc theo Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (*đã được ưu đãi về tiền sử dụng đất như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc chỉ phải nộp một*

phần tiền sử dụng đất). Sau đó có mua bán tài sản thêm vài lần và hiện tại chỉ còn phần đất đã hợp thức hoá trước đây, nay có nhu cầu được hợp thức hoá thêm phần diện tích mở rộng liền kề với diện tích cũ thì phần diện tích đất ở mở rộng thêm này được xem là diện tích vượt hạn mức và giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này thực hiện theo quy định tại điểm 1.5.2 khoản 1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính.

3/ Việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất 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. Vì vậy, không thực hiện cộng dồn diện tích của các thửa đất để xác định hạn mức sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân khi áp dụng nguyên tắc xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất quy định tại điểm 1.5.2 khoản 1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC nêu trên của Bộ Tài chính.

4/ Việc xác định hạn mức và giá đất để tính thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại điểm 1, 2, 3 nêu trên áp dụng đối với các trường hợp phát sinh kể từ ngày 01 tháng 03 năm 2011 (ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ có hiệu lực thi hành).

Bộ Tài chính trả lời để Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh biết và chỉ đạo các Chi cục thuế thực hiện theo quy định pháp luật./. *ly*

Nơi nhận:

- Như trên;
- TCT, Vụ PC, Vụ CST;
- Lưu: VT, QLCS. (8)

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ CÔNG SẢN
PHỐ CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Tân Thịnh