

Số: 725 /TCT- CS
V/v thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bến Tre.

Trả lời Công văn số 792/CT-KTNB ngày 04/8/2009 và Công văn số 480/CV-KTNB ngày 04/8/2009 của Cục Thuế tỉnh Bến Tre về thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình tự xây dựng nhà trên đất nông nghiệp từ trước ngày 15/10/1993, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- 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 quy định về thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất và đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ quy định: “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;”

- Tại khoản 1, khoản 5 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ 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: “Điều 14. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15/10/1993 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 15/10/1993 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.

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này;...

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này nhưng phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 15 Nghị định này.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất đã làm nhà ở trước ngày 15/10/1993, khi xác định tiền sử dụng đất phải nộp được căn cứ giấy tờ pháp lý về việc sử dụng đất sản xuất nông nghiệp: Nếu đất chưa có văn bản nhà nước giao là đất nông nghiệp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất đã có văn bản giao đất nông nghiệp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp và nguồn gốc đất để áp dụng quy định tương ứng tại khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, khoản 1, khoản 5 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nêu trên. Đối với nội dung điểm 2 Công văn số 2579 ngày 20/7/2006 của Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế tỉnh Bến Tre về cơ sở tính thu tiền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp đã làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 được căn cứ văn bản giao đất nông nghiệp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo thống nhất với các quy định nêu trên.

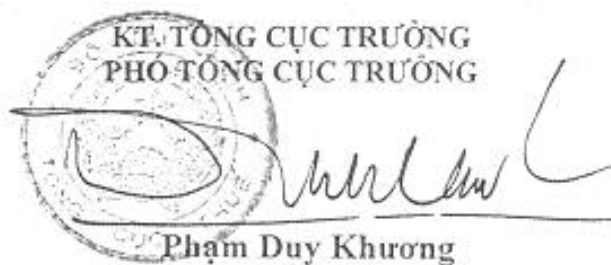
Trường hợp khi xác định tiền sử dụng đất phải nộp chưa đúng quy định thì điều chỉnh lại khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bến Tre được biết./. ❖

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC- BTC, CST-BTC, QLCS;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, Vụ CS (3b)¶

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương