BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 884 /TCT-CS V/v chính sách thu tiền sử dụng đất.	*Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2015*

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Ninh Thuận.

Trả lời Công văn số 4374/CT-THDT ngày 22/12/2014 của Cục Thuế tỉnh Ninh Thuận về chính sách thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ quy định tại Luật Đất đai năm 2013:

+ Tại khoản 1 Điều 52 quy định:

"Điều 52. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1.Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt"

+ Tại điểm a, điểm c khoản 1 Điều 56 quy định:

"Điều 56. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

...c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;"

+ Tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 57 quy định:

"Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

...d) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng."

+ Tại điểm a, khoản 2 Điều 59 quy định:

"Điều 59. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định"

+ Tại khoản 2 Điều 60 quy định:

"2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành và nộp tiền thuê đất."

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Tại khoản 5 Điều 1 quy định:

"5. Chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) sang hình thức Nhà nước cho thuê đất"

+ Tại điểm c khoản 1 Điều 2 quy định:

"Điều 2. Đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp"

+ Tại khoản 1 Điều 3 quy định:

"Điều 3. Căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

1. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

a) Diện tích đất cho thuê.

b) Thời hạn cho thuê đất.

c) Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; đơn giá thuê đất của thời hạn thuê đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá.

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê."

+ Tại Điều 17 quy định:

"Điều 17. Nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các Điểm d, đ, g Khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất hàng năm hoặc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì nộp tiền thuê đất bằng mức chênh lệch giữa tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại; trường hợp có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì khi chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Nghị định này"

Căn cứ các quy định nêu trên, từ ngày 01/07/2014 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) phải thực hiện thủ tục chuyển sang thuê đất và nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Do vậy, đối với các trường hợp được UBND cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp tại hồ sơ gửi kèm công văn của Cục Thuế, nếu chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển sang thuê đất thì Cục Thuế báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo cơ quan chức năng thực hiện hoàn tất thủ tục thuê đất (hoặc thực hiện chuyển trả lại hồ sơ cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo hướng dẫn tại Công văn số 15286/BTC-QLCS ngày 23/10/2014 của Bộ Tài chính). Trên cơ sở đó, cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

chính của người sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất ghi trên quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./.

TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Ngô Văn Độ

Nơi nhận:
- Như trên;
-Cục QLCS,Vụ CST,Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

www.LuatVietnam.vn

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn