

Số: 901 /TCT-TS
V/v thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2007

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

Trả lời công văn số 114/CT-THDT ngày 16/01/2007 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai v/v đề nghị giải đáp chính sách thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Tại Khoản 5, Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất qui định đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất: “ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2003 và được quy định tại Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai”;

Theo đó, trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở được xác định từ diện tích đất đang sử dụng là đất ở có vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18/12/1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các giấy tờ về quyền sử dụng đất qui định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 (diện tích đất vườn ao được xác định là đất ở theo qui định tại Khoản 2, Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai). Đối với diện tích đất vườn, ao còn lại không được xác định là đất ở và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ghi là “đất vườn, ao” thì hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất; Diện tích đất vườn, ao này nếu được cơ quan quản lý nhà nước chuyển mục đích thành đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo qui định.

Đối với trường hợp mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã trả lời Cục Thuế tỉnh Đồng Nai tại công văn số 2966/TNMT-ĐĐ ngày 18/12/2006 thì trường hợp thửa đất có vườn, ao (không phải là đất ở có vườn, ao) được hình thành trước ngày 18/12/1980 mà người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất qui định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 (không chỉ riêng giấy Trích lục địa bộ do chế độ cũ cấp) có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất hoặc ghi rõ loại đất (mục đích sử dụng) là đất nông nghiệp thì thửa đất có vườn, ao đó không được xác định là đất ở trước ngày 18/12/1980”, vì vậy thửa đất có vườn ao đó, nay theo qui định của Luật đất đai

năm 2003 nếu được xác định là đất vườn ao (hoặc đất nông nghiệp, hoặc đất phi nông nghiệp khác) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi trên giấy chứng nhận là đất vườn ao (hoặc đất nông nghiệp, hoặc đất phi nông nghiệp khác) thì không phải nộp tiền sử dụng đất. Nhưng nếu thửa đất có vườn ao này được phép chuyển mục đích sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo định tại khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Theo điểm 2 công văn số 990 TCT/TS ngày 4/4/2005 của Tổng cục Thuế đã hướng dẫn: “Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 là đất nông nghiệp và khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp (đất ở hoặc đất sản xuất, kinh doanh, dịch vụ) thì phải thu tiền sử dụng đất theo qui định”.

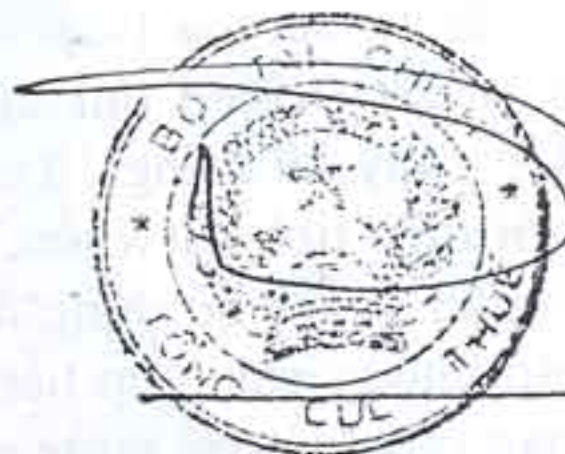
Theo đó, Đối với trường hợp mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã trả lời Cục Thuế tỉnh Đồng Nai tại công văn số 2966/TNMT-ĐĐ ngày 18/12/2006 mà đất đó trước ngày 15/10/1993 là đất nông nghiệp theo qui định của pháp luật đất đai và hộ gia đình, cá nhân tự chuyển đổi mục đích thành đất ở, nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền sử dụng đất theo qui định tại tiết b (hoặc c), Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục thuế tỉnh Đồng Nai biết và thực hiện./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, TS.



Phạm Duy Khương