

Số: 922/TCT-CS

V/v Luân chuyển hồ sơ để xác định
tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2011

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Đắk Lắk

Trả lời Công văn số 101/CT-THNVDT ngày 11/01/2011 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk về luân chuyển hồ sơ để xác định tiền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm b, Khoản 2, Điều 122 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“Điều 122. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất.

2. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất”.

- Tại khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“2. Trong thời hạn không quá năm mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định mức nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; thông báo cho người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất biết”.

- Tại mục II Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/04/2005 của Liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định:

“1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc phòng Tài nguyên và môi trường quận, huyện, hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn (sau đây gọi chung là cơ quan nhận hồ sơ về nghĩa vụ tài chính) có trách nhiệm:

1.1. Cấp phát đầy đủ tờ khai các khoản thu liên quan đến nhà, đất theo yêu cầu của người sử dụng đất (loại tờ khai tương ứng với khoản thu người sử dụng đất phải nộp) và hướng dẫn người sử dụng đất kê khai theo đúng mẫu tờ khai quy định tại điểm 1, mục I Thông tư này....

1.2. Kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của bộ hồ sơ của người sử dụng đất nộp, xác nhận và ghi đầy đủ các chỉ tiêu vào "Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính" ban hành kèm theo Thông tư này, sau đó chuyển giao cho cơ quan Thuế một (01) bộ hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, gồm các giấy tờ sau:

a) Một (01) bản chính Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính theo mẫu số 02-05/VPĐK ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Một (01) bản chính tờ khai các khoản thu liên quan đến nhà, đất nêu tại điểm 1, mục I Thông tư này (tương ứng với từng khoản thu, mỗi khoản thu phải 01 bản tờ khai);

c) Những giấy tờ có liên quan chứng minh thuộc diện không phải nộp hoặc được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính đã được quy định tại các văn bản pháp luật có liên quan nêu tại điểm 2, mục I Thông tư này (bản chính);

d) Những giấy tờ liên quan đến việc bồi thường đất, hỗ trợ đất cho người có đất bị thu hồi nêu tại điểm 3, mục I Thông tư này;

e) Những giấy tờ hoặc chứng từ có liên quan đến việc đã nộp tiền thuê đất, hoặc thuộc diện được hưởng ưu đãi, khuyến khích đầu tư;

f) Bản sao các giấy tờ khác có liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính gồm Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy tờ mua, bán, tặng, cho, thừa kế nhà, đất; Giấy phép xây dựng nhà; Quyết toán và biên bản bàn giao công trình (nếu có).

Trường hợp các giấy tờ chuyển giao cho cơ quan Thuế yêu cầu bản chính (nêu trên), nếu không có bản chính mà sử dụng bản sao thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước.

...3. Cơ quan thu tiền về thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến nhà, đất (Kho bạc nhà nước hoặc cơ quan Thuế đối với những nơi Kho bạc nhà nước chưa bố trí điểm thu tiền thuận tiện) có trách nhiệm:

Người sử dụng đất sau khi nhận được "Thông báo nộp tiền" có nghĩa vụ mang "Thông báo nộp tiền" đó đến cơ quan thu tiền theo địa chỉ, thời hạn nộp tiền ghi trong "Thông báo nộp tiền" để nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Cơ quan thu tiền có trách nhiệm:

3.1. Thực hiện thu tiền theo "Thông báo nộp tiền" của cơ quan Thuế do người sử dụng đất hoặc người được người sử dụng đất uỷ quyền mang đến. Khi thu tiền, cơ quan thu tiền phải lập chứng từ thu tiền: "Giấy nộp tiền" nếu cơ quan Kho bạc nhà nước thu, "Biên lai thu tiền" nếu cơ quan Thuế thu và thực hiện luân chuyển chứng từ thu tiền theo đúng qui định của pháp luật hiện hành.

3.2. Trường hợp quá ngày phải nộp tiền ghi trên "Thông báo nộp tiền" của cơ quan Thuế, mà người sử dụng đất vẫn chưa thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì cơ quan thu tiền thực hiện phạt chậm nộp theo quy định của pháp luật hiện hành. Khi thu tiền phạt, cơ quan thu phải lập chứng từ thu tiền phạt, thực hiện luân chuyển chứng từ và quản lý số tiền phạt chậm nộp thu được theo đúng quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế và các khoản thu ngân sách nhà nước.

Sau khi nộp đủ tiền vào ngân sách nhà nước theo "Thông báo nộp tiền" của cơ quan Thuế và tiền phạt (nếu có), người sử dụng đất mang chứng từ đã nộp tiền đến cơ quan nhận hồ sơ để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

- Tại khoản 3, mục VIII, Phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/06/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế quy định:

"3. Khai tiền thuê đất, thuê mặt nước và thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước:

3.1. Người thuê đất, thuê mặt nước thực hiện khai tiền thuê đất, thuê mặt nước theo mẫu số 01/TMĐN ban hành kèm theo Thông tư này và nộp cùng hồ sơ thuê đất, thuê mặt nước cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên môi trường.

3.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên môi trường có trách nhiệm chuyển hồ sơ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước cho chi cục thuế địa phương nơi có đất, mặt nước cho thuê.

Trường hợp người được thuê đất, thuê mặt nước từ (những) năm trước và đã nộp hồ sơ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cơ quan thuế thì không phải nộp hồ sơ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Trường hợp có thay đổi diện tích trong hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước thì người được thuê đất, thuê mặt nước phải khai lại hồ sơ nộp tiền thuê đất mới và nộp hồ sơ theo quy định tại điểm 3.1 mục này

...3.4. Đối với trường hợp người được thuê đất, thuê mặt nước từ (những) năm trước, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất cho người thuê đất, thuê mặt nước..."

- Tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất quy định:

"Điều 3. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

3. Giấy chứng nhận được cấp cho người đề nghị cấp giấy sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; trường hợp Nhà nước cho thuê đất thì Giấy chứng nhận được cấp sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký".

- Tại khoản 3, Điều 9 Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất quy định:

“Điều 9. Trình tự thực hiện việc chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế và việc trình cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp, trao Giấy chứng nhận

b) Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận (trừ trường hợp nộp tiền thuê đất hàng năm) thì Giấy chứng nhận được trao ngay sau khi người được cấp Giấy chứng nhận nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm thì Giấy chứng nhận được trao sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường;”.

Căn cứ các quy định trên thì quy trình để ký hợp đồng thuê đất sẽ được thực hiện như sau:

Người thuê đất thực hiện nộp hồ sơ khai tiền thuê đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc phòng Tài nguyên và môi trường; sau khi kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc phòng Tài nguyên và môi trường sẽ xác nhận các thông tin vào Phiếu chuyển thông tin địa chính và chuyển hồ sơ đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính. Người nộp thuế sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính sẽ được ký hợp đồng thuê đất theo quy định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có). Trường hợp nộp tiền thuê đất hàng năm thì cơ quan thuế sẽ gửi thông báo tới người nộp thuế để thực hiện theo thời hạn quy định tại Thông tư số 60/2007/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Như vậy, Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên & Môi trường quy định trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm thì Giấy chứng nhận được trao sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường là vẫn đảm bảo đúng trình tự thủ tục quy định việc xác định nghĩa vụ tài chính của người nộp thuế đã được quy định tại Thông tư Liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT của Liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đề nghị Cục thuế nghiên cứu để thực hiện theo đúng quy định.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục QLCS; Vụ Chính sách thuế;
- Vụ Pháp chế; Vụ Pháp chế-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b)¶

