

Số: 1373 /TCT- CS
V/v khấu trừ tiền sử dụng đất đã
trả vào tiền sử dụng đất phải nộp.

Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2008

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Phước

Trả lời Công văn số 1623/CT-THNVDT ngày 06/12/2007 của Cục Thuế tỉnh Bình Phước hỏi về việc khấu trừ tiền sử dụng đất đã trả vào tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1, Điều 12 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết Thi hành Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định: "1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất (gọi chung là người chuyển quyền sử dụng đất) có trách nhiệm nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế..."

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể thỏa thuận nộp thuế thay cho người chuyển quyền sử dụng đất, trong trường hợp này người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có trách nhiệm kê khai và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất."

- Tại Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định về quyền lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; trong đó tại Khoản 2, Điều 28 quy định về khoản tiền nhà đầu tư thực tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: "Khoản tiền mà nhà đầu tư thực tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xử lý như sau: a) Được trừ vào số tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất mà nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước để được sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;" và tại Khoản 3, Điều 28 quy định: "3. Khoản tiền mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định trên cơ sở giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường nhưng không được vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất."

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Doanh nghiệp tư nhân Tuấn Nghĩa được UBND tỉnh Bình Phước quyết định cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ các hộ gia đình để dùng vào mục đích sản xuất, kinh doanh ngày 05/11/2007 thì nghĩa vụ tài chính được thực hiện như sau:

a) Hộ gia đình có đất nông nghiệp được phép chuyển nhượng phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định. Nếu Doanh nghiệp tư nhân Tuấn Nghĩa nhận kê khai nộp thuế thay cho các hộ thì Doanh nghiệp có trách nhiệm kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

b) Doanh nghiệp tư nhân Tuấn Nghĩa phải kê khai nộp tiền sử dụng đất theo giá đất phi nông nghiệp khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang mục đích kinh doanh và được trừ số tiền sử dụng đất Doanh nghiệp thực tế đã trả để nhận chuyển nhượng theo giá thị trường trong điều kiện bình thường, nhưng không được vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp nhà nước thu hồi đất. Giá đất kê khai nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 12, Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC, CST, QLCS;
- Ban PC, HT, TTTĐ;
- Lưu: VT, CS (3b)

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương