

Số: 1398 /TCT-TS  
V/v thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 17 tháng 4 năm 2006

Kính gửi: Chi cục Thuế huyện Cần Giờ,  
thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời công văn số 41/CCT/NV-TH ngày 21/3/2006 của Chi cục Thuế Huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh vướng mắc khi thực hiện chế độ thu tiền sử dụng đất theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Để có cơ sở và căn cứ xác định tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp ông Nguyễn Văn A mà Chi cục Thuế huyện Cần Giờ hỏi (ông Nguyễn Văn A có quá trình sử dụng đất ở trước năm 1975 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, có ghi diện tích đất thổ cư là 100m<sup>2</sup> và diện tích đất gò là 400 m<sup>2</sup>. Nay ông A có nhu cầu xin chuyển mục đích từ đất gò sang đất ở với diện tích 200 m<sup>2</sup>, như vậy ông A có phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển đổi mục đích đó hay không), đề nghị Chi cục Thuế chuyển hồ sơ về đất đai của ông A cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường (hoặc Văn phòng đăng ký nhà đất) tại địa phương để xác định:

- Diện tích ở và đất gò mà ông A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, nay theo qui định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thi hành Luật đất đai năm 2003 thì được xác định lại về diện tích đất ở, đất vườn, ao, đất nông nghiệp (nếu có) theo qui định tại Điều, Khoản nào của Nghị định này.

- Thông tin, số liệu địa chính theo như hướng dẫn tại Thông tư liên bộ Tài chính, Tài nguyên và Môi trường số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Sau đó, trên cơ sở thông tin, số liệu do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển sang, Chi cục Thuế thực hiện tính tiền sử dụng đất mà ông A phải nộp (hoặc không phải nộp) theo qui định tại Nghị định số 198/2004/NĐ ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

2. Căn cứ qui định tại tiết a và b, Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất thì:

- 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.

- 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.

Theo đó trường hợp hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất ở có vườn ao, nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được xác định lại diện tích: đất ở, đất vườn, ao, đất nông nghiệp (nếu có) theo qui định tại Điều 45, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thi hành Luật đất đai năm 2003. Đối với diện tích đất vườn, ao, sau khi đã được xác định lại vẫn còn một diện tích là đất vườn, ao (tức là không được công nhận là đất ở), nếu chuyển mục đích sang làm đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo qui định tại tiết a (hoặc theo qui định tại tiết b nếu là trường hợp đất vườn ao được xác định lại là đất nông nghiệp) Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên.

3. Căn cứ điểm 1, mục I phần C Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ qui định nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất.

Theo đó, trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất ở, nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất qui định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hộ gia đình đó chưa được miễn, giảm tiền sử dụng đất lần nào thì được miễn, giảm tiền sử dụng đất (chỉ được miễn, giảm một lần).

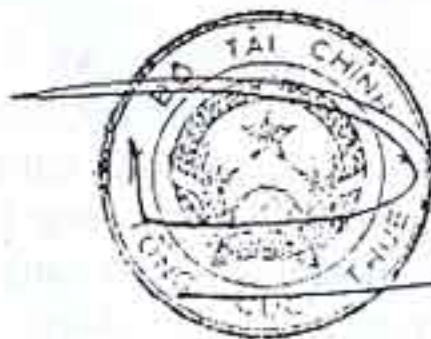
Còn về trường hợp Chi cục Thuế hỏi (Hộ ông Nguyễn Văn B có sử dụng một khu đất có nhà ở thuộc khu dân cư và đất đã sử dụng trước ngày 15/10/1993. Nay ông B đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy ông B có phải nộp tiền sử dụng đất không), đề nghị Chi cục Thuế căn cứ vào việc xác định thông tin, số liệu địa chính của cơ quan Tài nguyên và Môi trường nếu được xác định là thuộc diện khoản 1,2,3,4 Điều 50 Luật đất đai 2003 thì ông A thuộc diện không phải nộp tiền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế thông báo để Chi cục biết và thực hiện./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, TS. 4



Phạm Duy Khương