

Số: 3464 /TCT-TS  
V/v: thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 15 tháng 9 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Kon Tum.

Trả lời Công văn số 1222/CT-TB-TK ngày 05/7/2006 của Cục Thuế tỉnh Kon Tum về việc thu tiền sử dụng đất và thuế chuyển quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Căn cứ quy định tại khoản 4 (a) Điều 3 và khoản 2 Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, trường hợp hộ gia đình, cá nhân có thửa đất đang sử dụng có nguồn gốc là đất nông nghiệp hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có nguồn gốc là đất nông nghiệp trước ngày 15/10/1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 là đất phi nông nghiệp (Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đúng loại đất phi nông nghiệp, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch) và khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp (đất ở, đất sản xuất kinh doanh, dịch vụ) thì không thu tiền sử dụng đất.

- Trường hợp đất đã 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 nông nghiệp thì không thu tiền sử dụng đất.

- Trường hợp đất đã 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 quy định đối với hình thức chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên.

2. Về thuế chuyển quyền sử dụng đất:

- Về thu tiền sử dụng đất, theo Điều 50 Luật đất đai năm 2003: tại Khoản 2 quy định: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này..."; tại Khoản 4 quy định: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này...".

Khoản 2 và 4 quy định hai trường hợp khác nhau, cần lưu ý rằng các trường hợp quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003 là các trường hợp quy định việc phải nộp hay không phải nộp tiền sử dụng đất khi được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp ông A có lô đất khai phá sử dụng làm đất ở trước ngày 15/10/1993, năm 1997 (hoặc năm 2002) ông A sang nhượng cho ông B, nay ông B được UBND xã xác nhận đất đó không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch thì ông B không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Về thuế chuyển quyền sử dụng đất:

+ Theo điểm h, khoản 1, mục I Thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành 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 (CQSDĐ) và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế CQSDĐ thì: "Người bán có giấy tờ hợp lệ, người mua chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, kể cả trường hợp đã chuyển nhượng qua nhiều chủ nay xin cấp giấy CNQSDĐ; được UBND xã, phường, thị trấn (UBND xã) thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được UBND quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận kết quả thẩm tra của UBND xã thì người nhận chuyển nhượng QSDĐ nay thuộc diện kê khai nộp thuế CQSDĐ và lệ phí trước bạ.

+ Theo điểm e, khoản 2 Mục VII Thông tư số 104/2000/TT-BTC thì: "Các trường hợp đã CQSDĐ cho nhau trước ngày 1/1/2000 mà người CQSDĐ không có một trong các giấy tờ hợp lệ theo quy định của pháp luật thì không thuộc diện nộp thuế CQSDĐ; Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật".

Căn cứ quy định trên đây thì: Đối với đất không có giấy tờ hợp lệ, chuyển nhượng QSDĐ thì không thuộc diện nộp thuế CQSDĐ (trường hợp này, tùy thuộc vào nguồn gốc đất, khi người mua làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ có thể phải nộp tiền sử dụng đất). Đối với đất có giấy tờ hợp lệ theo quy định, chuyển nhượng QSDĐ, nếu được UBND xã xác nhận đất đó không tranh chấp thì người chuyển quyền SĐĐ phải nộp thuế CQSDĐ theo quy định.

3. Các trường hợp Giấy chuyển nhượng QSDĐ, mua bán nhà ở, đất ở trước 15/10/1993 theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, phải là những loại giấy tờ mua, bán được UBND xã, phường, thị trấn hoặc Công chứng nhà nước xác nhận tại thời điểm mua, bán trước 15/10/1993.

Các trường hợp giấy tờ mua bán nhà đất không được UBND xã, phường, thị trấn hoặc Công chứng nhà nước xác nhận tại thời điểm mua bán trước

15/10/1993 thì không thuộc trường hợp quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Trường hợp này, nếu được UBND xã xác nhận không tranh chấp và phù hợp với quy hoạch thì áp dụng khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai.

Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế tỉnh Kon Tum phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum để kiểm tra các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện chính sách thu liên quan đến đất đai đúng pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, TS.

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



**Phạm Duy Khương**