

Số: 4365/TCT-TS
V/v thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 Năm 2005

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Cần Thơ.

Trả lời công văn số 198/CT/THDT ngày 28/10/2005 của Cục Thuế thành phố Cần Thơ vướng mắc về thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Căn cứ qui định tại Khoản 7, Điều 33 và Khoản 1, 2, Điều 99 Luật đất đai năm 2003 thì:

- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp qui định tại Điều 99 Luật này.

- Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được nhà nước cho phép hoạt động.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào chính sách tôn giáo của nhà nước và quỹ đất của địa phương, quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

Theo đó, đề nghị Cục Thuế chuyển hồ sơ về chuyển mục đích đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp của nhà thờ Môi Khôi cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường để đề nghị thẩm định hồ sơ và xác định số liệu địa chính: Trường hợp, nay theo qui định của Luật đất đai năm 2003 nếu đất phi nông nghiệp của nhà thờ Môi Khôi (nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, nay được phép chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp) được xác định là thuộc diện qui định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2003 nêu trên thì Cục Thuế không 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 đất vườn của ông Nguyễn Văn Biên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 5/12/2003 ghi mục đích sử dụng là đất vườn, nay theo qui định của Luật đất đai năm 2003 nếu đất vườn đó của ông Biên được cơ quan có thẩm quyền xác định là đất nông nghiệp thì ông Biên phải nộp tiền sử dụng đất theo qui định tại tiết b, Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ đối với diện tích đất vườn (đất nông nghiệp) được phép chuyển mục đích sang đất ở.

Còn nếu đất vườn của ông Biên được cơ quan có thẩm quyền xác định là đất ở có vườn ao (việc xác định đất ở có vườn ao được thực hiện theo qui định tại Điều 87 Luật đất đai năm 2003 và Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai) thì diện tích đất vườn thuộc đất ở có vườn ao đã được xác định lại mà không được công nhận là đất ở, nay được phép chuyển mục đích sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo qui định tại tiết a, Khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ nêu trên (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).

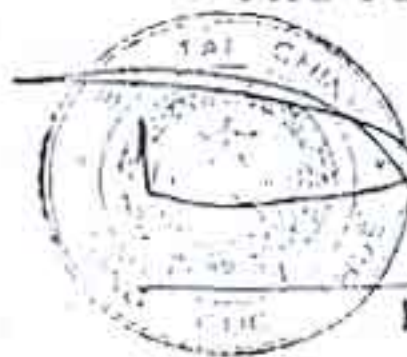
Để có căn cứ xác định tính thu tiền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Biên về đất vườn mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003, đề nghị Cục Thuế chuyển hồ sơ đất vườn của ông Biên cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường (hoặc Văn phòng đăng ký nhà đất) tại địa phương để xác định cụ thể diện tích đất vườn là thuộc đất ở có vườn ao; diện tích đất vườn là đất nông nghiệp và xác định các 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 số liệu do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển sang, cơ quan Thuế tỉnh Cần Thơ thực hiện tính tiền sử dụng đất mà ông Biên phải nộp (hoặc không phải nộp) theo qui định tại Nghị định số 198/2004/NĐ.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Cần Thơ biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TS 

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương