

Số: 4855 /TCT-TS
V/v thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 21 tháng 12 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An.

Trả lời công văn số 5452/ CT.THDT ngày 30/11/2006 của Cục Thuế tỉnh Long An v/v vướng mắc chính sách thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Theo quy định tại tiết c, Khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 thì trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau thì không phải nộp tiền sử dụng đất: "...; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất".

Theo đó, trường hợp hộ gia đình, cá nhân được tặng nhà tình nghĩa gắn liền với diện tích đất được giao để xây dựng nhà tình nghĩa đó thì không phải nộp tiền sử dụng đất với diện tích đất được giao đó.

2. Theo quy định tại 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 về thu tiền sử dụng đất: "Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn, giảm tiền sử dụng đất một lần thuộc một trong các trường hợp được nhà nước giao đất để làm nhà ở, được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở";

Theo quy định tại Khoản 5, Điều 12 và Khoản 4 Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ thì miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với: "Đất ở trong hạn mức giao đất (bao gồm giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ";

Theo đó, hộ gia đình cá nhân có thể được nhà nước giải quyết nhiều lần về: giao đất để làm nhà ở, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nhưng chỉ được xét miễn (hoặc giảm) tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức của một lần trong các lần được nhà nước giải quyết đó.

3. Căn cứ qui định tại Khoản 1, Điều 11 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ;

Căn cứ Khoản 2, Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ thì: “Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với đất trong hạn mức đất ở được giao của hộ gia đình nghèo. Việc xác định hộ gia đình nghèo do Bộ Lao động-Thương binh và Xã hội qui định”.

Theo đó, hộ gia đình nghèo được nhà nước giao đất để làm nhà ở (hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở, hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở) thì được giảm 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở của một trong các lần được nhà nước giao đất để làm nhà ở (hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở, hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở).

4. Theo qui định tại Khoản 2, Điều 7 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ thì: “Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất sử dụng có thời hạn thì thu tiền sử dụng đất theo qui định tại Khoản 3 Điều 5 Nghị định này”.

Theo đó, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được thuê đất (sản xuất kinh doanh), nay nếu được chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn dưới 70 năm, thì phải nộp tiền thu sử dụng đất theo qui định tại tiết b, Khoản 3 Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ (được giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm).

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Long An biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

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

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương