

Số: ~~6027~~/TCT-CS
V/v tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 17 tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng

Trả lời công văn số 8417/CTDAN-HKDCN ngày 31/10/2024 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng báo cáo vướng mắc về thời hạn thanh toán nợ tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 16. Ghi nợ tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất. Người sử dụng đất được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2%/năm của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.”

- Tại Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

“Điều 12. Ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư; hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất nộp về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (trong trường hợp chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

b) Căn cứ hồ sơ địa chính, trong đó có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) chuyển đến, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định và lập hồ sơ theo dõi nợ tiền sử dụng đất (sổ theo dõi nợ được lập chi tiết theo diện tích đất trong hạn mức và ngoài hạn mức); đồng thời chuyển thông tin về số tiền sử dụng đất phải nộp cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.

c) Căn cứ vào số tiền sử dụng đất do cơ quan thuế xác định, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi nhận Thông báo nộp tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân mới có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển thông tin về ghi nợ tiền sử dụng đất đến cơ quan thuế cùng cấp để lập sổ theo dõi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định.”

- Tại Điều 2 và Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 2. Xử lý chuyển tiếp

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ mà đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi

trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật) đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2021. Quy định này không áp dụng đối với số tiền sử dụng đất thanh toán nợ mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp vào ngân sách nhà nước.

Kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2021 trở về sau thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 3 năm 2016 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất.

Quá thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ...

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2019.”

- Tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 4, Khoản 2 Điều 147 và Khoản 4 Điều 148 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội quy định:

“Điều 4. Áp dụng Bộ luật dân sự

2. Luật khác có liên quan điều chỉnh quan hệ dân sự trong các lĩnh vực cụ thể không được trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật này.

3. Trường hợp luật khác có liên quan không quy định hoặc có quy định nhưng vi phạm khoản 2 Điều này thì quy định của Bộ luật này được áp dụng.

Điều 147. Thời điểm bắt đầu thời hạn

2. Khi thời hạn được xác định bằng ngày, tuần, tháng, năm thì ngày đầu tiên của thời hạn không được tính mà tính từ ngày tiếp theo liền kề ngày được xác định.

Điều 148. Kết thúc thời hạn

4. Khi thời hạn tính bằng năm thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày, tháng tương ứng của năm cuối cùng của thời hạn.”.

Căn cứ quy định trên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 Nghị định số

45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính thì đề nghị Cục Thuế thành phố Đà Nẵng phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) để được xác định thời điểm đã ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân làm cơ sở để cơ quan thuế xác định số tiền hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Việc xác định ngày thanh toán nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bắt đầu thời hạn ghi nợ đến ngày kết thúc thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định của Bộ Luật Dân sự năm 2015, trong đó:

- Thời điểm bắt đầu thời hạn ghi nợ được tính từ ngày tiếp theo liền kề ngày hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 147 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

- Kết thúc thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất là thời điểm kết thúc ngày, tháng tương ứng của năm cuối cùng của thời hạn được ghi nợ theo quy định tại Khoản 4 Điều 148 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

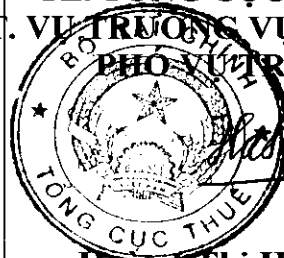
Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Đà Nẵng biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý, giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

(316)

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Hoàng Thị Hà Giang