

Số: 352 /TCT-CS
V/v thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2011

Kính gửi: Công ty Luật HD Dân Luật.

Trả lời Công văn số 29/2010/CV ngày 06/12/2010 của Công ty Luật HD Dân luật hỏi về chính sách thu tiền sử dụng đất khi kê biên nhà, đất để phát mại bán đấu giá thi hành án, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về chính sách ưu đãi người có công với cách mạng:

- Tại Khoản 2, Điều 1 Quyết định số 118/TTg ngày 27/02/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở quy định: “2. Việc hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở phải bảo đảm các nguyên tắc sau: - Phù hợp với tình hình kinh tế- xã hội của đất nước;

- Căn cứ vào công lao và hoàn cảnh cụ thể của từng người, điều kiện và khả năng của địa phương;...”

- Tại khoản 4, Điều 2 Quyết định số 118/TTg quy định: “4. Việc hỗ trợ tiền sử dụng đối với người có công với Cách mạng chỉ xét một lần cho một hộ gia đình và mức hỗ trợ tiền sử dụng đất được tính theo diện tích đất thực tế được giao nhưng tối đa không vượt quá định mức đất ở cho một hộ do Ủy ban nhân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.”

- Tại Khoản 8, Điều 2 Quyết định số 118/TTg quy định: “8. Việc xem xét để hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở phải dựa trên kiến nghị của Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi người đó cư trú và những kiến nghị đó phải được Ủy ban nhân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác minh lại trước khi trình lên Ủy ban nhân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định.”

Căn cứ quy định trên, việc hỗ trợ tiền sử dụng đất đối với người có công tạo lập nhà ở được thực hiện một lần, tùy theo công lao, hoàn cảnh cụ thể và khả năng, điều kiện kinh tế của địa phương. Vì vậy, hộ gia đình có công với cách mạng đã có nhà ở, nay do điều kiện phải cải thiện nhà ở thì phải thực hiện các thủ tục hồ sơ để gửi đến cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định mức hỗ trợ theo quy định khoản 8, Điều 2 Quyết định số 118/TTg nêu trên, nhưng tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp trong hạn mức đất ở do UBND cấp tỉnh quy định.

2) Về thu tiền sử dụng đất phát sinh tại thời điểm Nghị định 38/2000/NĐ-CP có hiệu lực:

- Tại điểm a, khoản 1, Điều 6 Nghị định 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, quy định: “Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất là đất ao, đất vườn, đất chuyên dùng nằm trong khu dân cư, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang đất làm nhà ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức đất ở.”

- Tại điểm 2, Mục II, Phần B Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11/12/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định 38/2000/NĐ-CP nêu trên, quy định: “2.1. Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất là đất ao, đất vườn, đất chuyên dùng (không bao gồm đất chuyên dùng được Nhà nước cho thuê để sản xuất kinh doanh; đất ao, đất vườn thuộc diện tích đất nông nghiệp và đang kê khai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp) nằm trong khu dân cư, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở phù hợp với quy hoạch thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức đất ở;

Diện tích đất ở được tính vào hạn mức đất ở bao gồm diện tích đất đang ở và diện tích đất ao, vườn được chuyển sang đất ở của hộ gia đình.

Ví dụ: Một hộ gia đình đang sử dụng khuôn viên 600 m² đất trong khu dân cư, trong đó có 100 m² đất ở, 500 m² đất vườn thuộc diện nộp thuế nhà đất. Hộ gia đình này được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng 150 m² đất vườn sang đất ở, nếu kể cả diện tích đất đang ở thì tổng diện tích đất ở của hộ gia đình này là 250 m² so với hạn mức đất ở do địa phương quy định, giả sử là 200 m² thì phần vượt hạn mức đất ở là 50 m², và phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt này.

2.2. Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất chuyên dùng khác. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở. Về nguyên tắc, không cho phép chuyển mục đích vượt hạn mức đất ở. Trường hợp nếu bắt buộc phải chuyển mục đích vượt hạn mức đất ở và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thì phần vượt này phải nộp 100% tiền sử dụng đất.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất ao, đất vườn, đất chuyên dùng nằm trong khu dân cư, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở phù hợp với quy hoạch thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức đất ở, phần vượt hạn mức diện tích đất ở phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Diện tích đất ở được tính vào hạn mức đất ở bao gồm diện tích đất đang ở và diện tích đất ao, vườn được chuyển sang đất ở của hộ gia đình.

3) Về giảm 20% tiền sử dụng đất đối với trường hợp nộp một lần:

Tại khoản 2, Điều 14 Nghị định 38/2000/NĐ-CP nêu trên, quy định về thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “2. Người sử dụng đất nộp đủ tiền sử dụng đất một lần theo thông báo của cơ quan thuế thì được giảm 20% số tiền sử dụng đất phải nộp.”

Căn cứ quy định nêu trên, việc giảm 20% số tiền sử dụng đất khi nộp đủ tiền sử dụng đất một lần theo thông báo của cơ quan thuế chỉ được áp dụng đối với người đang sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không áp dụng trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất như trường hợp Công ty Luật HD hỏi.

Tổng cục thuế trả lời để Công ty Luật HD Dân luật được biết về các quy định của pháp luật liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, để quý Công ty nghiên cứu, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân đối với việc kê biên nhà đất, phát mại bán đấu giá thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật./. ♣

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế TP HCM;
- Vụ PC, QLCS, CST;
- Vụ PC;
- Lưu: VT, CS (3b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Vũ Thị Mai

09571108