

BỘ TÀI CHÍNH

THÔNG TƯ số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Căn cứ Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất;

Căn cứ 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất;

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đều phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, trừ những trường hợp quy định tại điểm 3 Mục I Thông tư này.

Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Nghị định

số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ) mà chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định cũng thuộc đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo hướng dẫn của Thông tư này.

Những giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP được xác định là giấy tờ hợp lệ cụ thể như sau:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Những giấy tờ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai trong từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất vẫn liên tục sử dụng đất từ đó đến nay;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc người sử dụng đất có tên trong sổ địa chính mà đất đó không có tranh chấp;

d) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp;

đ) Giấy tờ về thừa kế nhà đất; tặng, cho nhà đất trước khi có Luật Đất đai năm 1993 được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận và đất đó không có tranh chấp;

e) Bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật;

g) Giấy tờ giao nhà tình nghĩa;

h) Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 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 chứng nhận quyền sử dụng đất; được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thì người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nay thuộc diện kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

2. Đối tượng chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Đối tượng chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất là giá trị diện tích đất chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật kể cả đất có nhà và các công trình trên đó.

Giá trị diện tích đất chuyển quyền sử dụng (đ)	=	Diện tích chuyển quyền sử dụng (m ²)	x	Giá đất (đ/m ²)
--	---	--	---	-----------------------------

Trường hợp trên đất chuyển quyền sử dụng có nhà và các công trình xây dựng trên đó thì thuế chuyển quyền sử dụng đất chỉ tính giá trị đất chuyển quyền, không tính giá trị nhà hoặc giá trị các công trình xây dựng trên đó.

3. Các trường hợp thuộc diện không chịu thuế.

Những trường hợp thuộc diện không chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 3 của 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 19/2000/NĐ-CP của Chính phủ), cụ thể như sau:

3.1. Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại đất cho Nhà nước hoặc Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.3. Nhà nước bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cùng với chuyển quyền sử dụng đất cho người mua nhà.

3.4. Chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp ly hôn được pháp luật thừa nhận có phân chia quyền sử dụng đất do hai bên vợ, chồng thỏa thuận được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận hoặc phân chia quyền sử dụng đất theo Luật Hôn nhân và gia đình.

Chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp người nhận quyền sử dụng đất thừa kế theo di chúc hoặc phân chia quyền sử dụng đất theo pháp luật về thừa kế.

3.5. Chuyển quyền sử dụng đất trong các trường hợp:

- Chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ với chồng với nhau phải có bản sao sổ hộ khẩu ghi rõ mối quan hệ vợ chồng hoặc giấy kết hôn có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi họ đăng ký hộ khẩu về mối quan hệ vợ chồng đang tồn tại, được pháp luật thừa nhận, trong đó có ít nhất một người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chuyển quyền sử dụng đất giữa cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi với con đẻ, con nuôi, ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu nội, cháu ngoại (hoặc ngược lại) trong đó người chuyển quyền sử dụng đất phải có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải có sổ hộ khẩu ghi rõ mối quan hệ với người có quyền sử dụng đất, hoặc giấy khai sinh để xác định các mối quan hệ ông bà với cha mẹ; cha mẹ với các con hoặc các giấy tờ pháp lý khác chứng minh.

+ Trường hợp cha mẹ nuôi, con nuôi thì phải được pháp luật thừa nhận theo quyết định công nhận con nuôi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Nghị định số 83/1998/NĐ-CP ngày 10/10/1998 của Chính phủ.

+ Trường hợp ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu nội, cháu ngoại phải có giấy khai sinh của cháu nội, cháu ngoại và giấy khai sinh của bố mẹ cháu liên quan đến ông bà nội, ông bà ngoại của cháu hoặc sổ hộ khẩu có ghi rõ các mối quan hệ đó.

+ Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất giữa anh chị em ruột với nhau phải có giấy khai sinh có chung bố mẹ hoặc cùng bố khác mẹ hoặc cùng mẹ khác bố, sổ hộ khẩu ghi rõ mối quan hệ đó hoặc các giấy tờ khác chứng minh có quan hệ huyết thống.

3.6. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê. Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê phải có hợp đồng thuê đất và ghi rõ số tiền thuê đất đã nộp còn lại tính đến thời điểm chuyển nhượng và thời hạn thuê đất; người nhận quyền sử dụng đất thuê tiếp tục thực hiện chế độ thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

3.7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hiến quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân các cấp hoặc cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; tổ chức xã hội; tổ chức xã hội nghề nghiệp; tổ chức kinh tế để xây dựng các cơ sở văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao; để xây dựng các cơ sở từ thiện gồm nhà tình thương, tình nghĩa, nhà trẻ mồ côi, nhà dưỡng lão, nhà nuôi dưỡng người già cô đơn và người tàn tật, các cơ sở có tính chất nhân đạo khác mà không nhằm mục đích kinh doanh theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận phù hợp với quy hoạch.

II. CĂN CỨ TÍNH THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là diện tích đất chuyển quyền, giá đất và thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất.

1. Diện tích đất.

Diện tích đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là diện tích đất thực tế ghi trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với sổ địa chính, bản đồ địa chính của xã, phường, thị trấn. Trường hợp chưa có sổ địa chính, bản đồ địa chính hoặc diện tích ghi trên sổ địa chính, bản đồ địa chính khác với diện tích ghi trong hợp đồng thì phải tổ chức đo đạc, xác định mốc giới và được Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là huyện) nơi có đất chuyển quyền sử dụng xác nhận đối với đất hộ gia đình, cá nhân; Sở Địa chính xác nhận đối với quyền sử dụng đất của các tổ chức.

Những nơi đã có đầy đủ sổ địa chính, bản đồ địa chính có trích lục bản đồ địa chính thì Ủy ban nhân dân huyện hoặc Sở Địa chính có thể ủy quyền cho cấp dưới trực tiếp của mình xác nhận diện tích đất, loại đất để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

2. Giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ, cụ thể như sau:

1. Giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ và được niêm yết công khai tại cơ quan thuế, cơ quan địa chính.

2. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất theo phương thức đấu giá thì giá đất tính thuế là giá trúng đấu giá nhưng không thấp hơn khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ quy định.

Trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất cùng với bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá mà trong giá trúng đấu giá không xác định riêng giá đất thì giá đất tính

thuế là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ quy định.

3. Trường hợp bán căn hộ thuộc nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà trên đó thì giá đất tính thuế được xác định theo hệ số phân bổ cho các tầng quy định tại Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

4. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất là ao, đất vườn nằm trong khu dân cư nông thôn, đất ở đô thị thì giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất được xác định theo loại đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo loại đất đang nộp thuế: nếu diện tích đất đang nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp thì giá tính thuế là giá đất nông nghiệp; nếu diện tích đất đang nộp thuế nhà đất thì giá tính thuế là giá đất ở, đất xây dựng công trình.

Một số trường hợp chuyển quyền sử dụng đất mà lô đất chưa có giá cụ thể trong bảng giá các loại đất của địa phương; hoặc lô đất đã được quy hoạch, cải tạo, xây dựng cơ sở hạ tầng làm cho giá trị lô đất tăng lên so với giá trị ban đầu khi chưa quy hoạch cải tạo của lô đất; giá đất đã biến động quá bất hợp lý so với giá đất trong bảng giá thì cơ quan thuế phối hợp với cơ quan tài chính, cơ quan địa chính tổ chức xác định lại giá đất cho phù hợp với thực tế (có thể thành lập hội đồng định giá đất), trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định giá đất cụ thể để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất.

3. Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ cụ thể như sau:

a) Đối với đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, thuế suất là 2% (hai phần trăm).

b) Đối với đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác không thuộc các loại đất quy định tại điểm a trên đây, thuế suất là 4% (bốn phần trăm).

III. KÊ KHAI VÀ NỘP THUẾ

1. Hồ sơ kê khai thuế chuyển quyền sử dụng đất.

- Tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất theo mẫu của cơ quan thuế phát hành kèm theo Thông tư này (*).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ được xác định là giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ và được quy định cụ thể tại điểm 1 Mục I Thông tư này.

Các giấy tờ trên đây phải là bản chính. Ngoài ra phải kèm theo 1 bản sao có công chứng nhà nước để cơ quan thuế lưu hồ sơ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo mẫu số 2 quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ) giữa người chuyển quyền và người nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất chuyển quyền.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ có hiệu lực thi hành, mà nay không còn hoặc không có hợp đồng chuyển nhượng thì phải có giấy tờ mua bán, chuyển nhượng, thừa kế, cho, tặng tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất chuyển quyền.

2. Kê khai và xác định số thuế phải nộp.

Các đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm kê khai thuế chuyển quyền sử dụng đất theo mẫu tờ khai của cơ quan thuế và

(*). Không in mẫu tờ khai.

cung cấp các tài liệu cần thiết khác có liên quan đến việc tính thuế theo yêu cầu của cơ quan thuế và các giấy tờ liên quan đến việc giảm, miễn thuế.

Hồ sơ kê khai thuế chuyển quyền sử dụng đất nộp tại Chi cục Thuế nếu thuộc diện Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là huyện) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nộp tại Cục Thuế nếu thuộc diện Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp địa phương có các thị trấn, thị xã ở xa trung tâm tỉnh lỵ, thành phố thì Cục Thuế có thể phân cấp cho các Chi cục Thuế quận, huyện, thị xã làm thủ tục thu thuế chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi đối tượng nộp đủ thuế chuyển quyền sử dụng đất thì hồ sơ được Chi cục Thuế hoặc đối tượng nộp thuế chuyển về cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cơ quan thuế hướng dẫn các đối tượng nộp thuế thực hiện đúng, đầy đủ việc kê khai. Khi nhận được tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, cơ quan thuế phải có biên nhận và mở sổ theo dõi hồ sơ. Cơ quan thuế tiến hành kiểm tra, xác minh các tài liệu làm căn cứ tính thuế, xác định mức thuế phải nộp và ra thông báo nộp thuế theo đúng thời hạn quy định tại Điều 12 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ.

Trường hợp hồ sơ chưa đúng hoặc chưa đủ theo quy định, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản để đối tượng nộp thuế bổ sung đầy đủ hồ sơ theo quy định.

3. Nộp thuế.

Việc nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP của Chính phủ, được cụ thể thêm như sau.

Thuế chuyển quyền sử dụng đất được nộp vào

Kho bạc nhà nước nơi có đất chuyển quyền sử dụng theo thông báo của cơ quan thuế. Khi phát thông báo thuế cho đối tượng nộp thuế, người phát phải ghi rõ ngày, tháng mà đối tượng nộp thuế nhận được thông báo thuế.

Thuế chuyển quyền sử dụng đất được nộp trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày người chuyển quyền sử dụng đất nhận được thông báo nộp thuế của cơ quan thuế. Khi thu thuế, Kho bạc nhà nước hoặc cơ quan thuế trực tiếp thu thuế phải cấp biên lai thuế hoặc chứng từ đã thu thuế do Bộ Tài chính phát hành cho đối tượng nộp thuế. Trường hợp đối tượng nộp thuế nộp làm nhiều lần thì cơ quan thu thuế phải xuất chứng từ thu theo từng lần đã thu, khi nộp đủ tiền thuế thì xác nhận đã nộp đủ tiền thuế theo thông báo để làm cơ sở cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thuế chuyển quyền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước ghi đúng vào mục, chương, loại, khoản, hạng tương ứng của Mục lục Ngân sách nhà nước hiện hành.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất khi người chuyển quyền hoặc người nhận quyền sử dụng đất đã nộp đủ thuế (có biên lai hoặc giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước do Bộ Tài chính phát hành) hoặc giấy quyết định miễn, giảm thuế của cơ quan thuế hoặc trường hợp được ghi nợ thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm 2g Mục VII Thông tư này.

Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phối hợp với cơ quan địa chính hướng dẫn cụ thể thủ tục, hồ sơ kê khai thuế và quy trình luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan địa chính và cơ quan thuế theo quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ, đồng thời phù hợp với thực tế ở địa phương, vừa đơn giản, thuận lợi cho đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất vừa bảo đảm thu đủ, thu kịp thời thuế chuyển quyền sử dụng

đất; quy trình kê khai luân chuyển hồ sơ thuế chuyển quyền sử dụng đất được thông báo công khai tại cơ quan thuế và cơ quan địa chính để đối tượng nộp thuế biết và thực hiện.

IV. MIỄN, GIẢM THUẾ

1. Đối tượng được miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Đối tượng được miễn thuế, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ, cụ thể như sau:

- 1.1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất để di chuyển đến định cư tại các vùng kinh tế mới, miền núi, hải đảo theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

1.2. Người được Nhà nước phong tặng danh hiệu "Bà mẹ Việt Nam anh hùng" có chuyển quyền sử dụng đất;

1.3. Chuyển quyền sử dụng các loại đất thuộc các xã nông thôn ở miền núi, hải đảo theo quy định của Chính phủ;

1.4. Chuyển đổi đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho nhau để phù hợp với điều kiện canh tác;

1.5. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở để bán; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng đó thì được miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đã nộp tiền sử dụng đất theo từng dự án.

Các trường hợp kinh doanh bất động sản khác có chuyển quyền sử dụng đất không thuộc diện miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định trên đây.

2. Đối tượng được giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Giảm 50% (năm mươi phần trăm) thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với những đối tượng sau đây khi chuyển quyền sử dụng đất:

2.1. Cá nhân thương binh hạng 1/4, hạng 2/4 và bệnh binh hạng 1/3, hạng 2/3;

2.1. Thân nhân liệt sỹ đang được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước;

2.3. Người tàn tật không còn khả năng lao động, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn không nơi nương tựa.

3. Hồ sơ xin miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất gồm:

3.1. Đối tượng thuộc diện được miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất ngoài các hồ sơ quy định tại điểm 1 Mục III Thông tư này, người xin miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất phải có đơn đề nghị nêu rõ lý do hoặc thuộc đối tượng được miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất.

3.2. Các đối tượng thuộc diện được miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất phải có các giấy tờ chứng minh từng trường hợp, cụ thể như sau:

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển đến định cư tại các vùng kinh tế mới, miền núi, hải đảo phải có bản sao quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được công chứng nhà nước xác nhận;

+ Trường hợp miễn, giảm thuế cho chủ hộ là thương binh, bệnh binh, thân nhân liệt sỹ, người được phong tặng Bà mẹ Việt Nam anh hùng, thì tùy từng trường hợp phải có giấy chứng nhận kèm bản sao có công chứng nhà nước về loại thương binh, bệnh binh, Giấy chứng nhận Bà mẹ Việt Nam anh hùng, giấy chứng nhận gia đình liệt sỹ, sổ hưởng trợ cấp hàng tháng của thân nhân liệt sỹ.

+ Trường hợp chuyển quyền sử dụng các loại đất thuộc xã nông thôn ở miền núi, hải đảo theo

quy định về xã miền núi, hải đảo của Chính phủ (trừ đất thuộc thành phố, thị xã, thị trấn);

+ Trường hợp chuyển đổi đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho nhau được chính quyền xã, phường, thị trấn xác nhận;

+ Trường hợp người già cô đơn không có nơi nương tựa, người chưa đến tuổi thành niên phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo từng trường hợp cụ thể; người tàn tật phải có xác nhận của cơ quan y tế quận, huyện, thị xã về mức độ tàn tật;

+ Trường hợp miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng do cấp có thẩm quyền phê duyệt chỉ được miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với các chủ đầu tư khi đã xây dựng hoàn thành theo dự án đó như xây dựng xong nhà để bán cho các tổ chức, hộ dân cư sử dụng; xây dựng kết cấu hạ tầng các khu công nghiệp, khu dân cư để chuyển nhượng toàn bộ hoặc từng phần cho tổ chức khác quản lý, sử dụng; các trường hợp chỉ xây dựng xong cơ sở hạ tầng các khu dân cư phân chia thành ô, thành các nền nhà để chuyển nhượng thì không thuộc diện miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định này. Đơn vị được miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất phải có giấy phép đăng ký kinh doanh phù hợp với ngành nghề xây dựng đó, quyết định giao đất, dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt và chứng từ chứng minh đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định.

Các giấy tờ quy định tại điểm 2 Mục này phải là bản chính hoặc bản sao có công chứng nhà nước để cơ quan thu thuế làm rõ hồ sơ lưu theo quy định.

4. Thẩm quyền xét miễn, giảm thuế.

- Cục trưởng Cục Thuế các tỉnh, thành phố có trách nhiệm xem xét và quyết định việc miễn thuế, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất cho

đối tượng kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất tại Cục Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các trường hợp do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chi cục trưởng Chi cục Thuế quận, huyện, thị xã có trách nhiệm xem xét và quyết định việc miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất cho các đối tượng kê khai, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất tại quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Quyết định miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất ghi rõ diện tích xét miễn, giảm và số tiền thuế được miễn, giảm. Quyết định gửi cho đối tượng nộp thuế đồng thời gửi cho cơ quan có liên quan để làm cơ sở cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với người nhận quyền sử dụng đất.

Các trường hợp không thuộc đối tượng xét miễn, giảm thuế, cơ quan thuế phải trả lời bằng văn bản để đối tượng nộp thuế, cơ quan địa chính, tài chính cùng cấp biết.

5. Thời hiệu miễn, giảm thuế.

- Thời hạn xét miễn, giảm thuế không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ. Những trường hợp phức tạp phải tham khảo hoặc phối hợp với cơ quan địa chính, tài chính để xem xét, xác minh thì được kéo dài nhưng không vượt quá 30 ngày kể từ ngày cơ quan thuế nhận đủ hồ sơ.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân, thì việc miễn thuế, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất chỉ được miễn hoặc giảm 1 lần tại nơi mà hộ gia đình, cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú và là nơi có đất chuyển quyền (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương).

- Đối với các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà để bán, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng thì được miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất theo từng dự án.

V. XỬ LÝ VI PHẠM VÀ KHEN THƯỞNG

1. Xử lý vi phạm.

Người vi phạm Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất bị xử lý theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ, cụ thể thêm như sau:

a) Đối với hành vi khai man trốn thuế.

- Chi cục trưởng Chi cục Thuế được phạt đến mức cao nhất bằng một lần số tiền thuế trốn lậu. Trường hợp phạt quá 1 lần số thuế trốn lậu, Chi cục trưởng phải đề nghị Cục trưởng Cục Thuế quyết định;

- Cục trưởng Cục Thuế được phạt đến ba lần số thuế trốn lậu.

b) Đối với hành vi nộp chậm tiền thuế.

Cục trưởng Cục Thuế, Chi cục trưởng Chi cục Thuế được quyền phạt nộp chậm tiền thuế, tiền phạt theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất.

c) Đối tượng nộp thuế trốn thuế với số lượng lớn, vi phạm từ lần thứ 4 trở đi đối với 1 trong 3 hành vi vi phạm quy định tại Điều 17 của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất hoặc vi phạm trong các trường hợp nghiêm trọng khác thì cơ quan thuế lập hồ sơ chuyển cho cơ quan chức năng để truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Khen thưởng.

Cơ quan thuế, cán bộ thuế hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, người có công phát hiện các vụ vi phạm Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất được khen thưởng theo chế độ chung của Chính phủ.

VI. GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI

1. Quyền khiếu nại về thuế.

Tại Điều 22 và Điều 23 của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất đã quy định: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Đơn khiếu nại phải được gửi đến cơ quan thuế phát hành thông báo thu thuế hoặc quyết định xử lý trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thu thuế hoặc quyết định xử lý. Trong khi chờ giải quyết, người khiếu nại vẫn phải nộp đủ và đúng thời hạn số tiền thuế, tiền phạt đã được thông báo vào ngân sách nhà nước.

Nếu tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của cơ quan thuế hoặc quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày gửi đơn mà chưa được giải quyết thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền khiếu nại lên cơ quan thuế cấp trên trực tiếp của cơ quan nhận đơn. Quyết định của cơ quan thuế cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành. Quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài chính là quyết định cuối cùng.

2. Trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan thuế.

Cơ quan thuế các cấp khi nhận được đơn khiếu nại về thuế của người nộp thuế phải xem xét giải quyết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đơn. Đối với vụ việc phức tạp phải điều tra, xác minh mất nhiều thời gian thì cần thông báo cho đương sự biết, nhưng thời hạn giải quyết chậm nhất cũng không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đơn.

Cơ quan thuế phải trả lại tiền thuế, tiền phạt thu không đúng và trả tiền bồi thường (nếu có) cho người bị thiệt hại trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định xử lý.

Nếu phát hiện và kết luận có sự khai man, trốn

thuế, lậu thuế hoặc nhầm lẫn về thuế thì cơ quan thuế có trách nhiệm truy thu thuế và xử lý vi phạm theo quy định tại Điều 17 của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn 3 năm trở về trước kể từ ngày kiểm tra phát hiện.

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tổng cục trưởng Tổng cục Thuế chịu trách nhiệm giúp Bộ trưởng Bộ Tài chính tổ chức thi hành Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất trong phạm vi cả nước, phối hợp với các ngành có liên quan tổ chức chỉ đạo công tác thu nộp thuế.

Cục trưởng Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chi cục trưởng Chi cục Thuế các huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức thi hành Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất tại địa phương mình, tổ chức thu thuế và giải quyết các công việc liên quan tới thuế chuyển quyền sử dụng đất theo đúng phạm vi và quyền hạn quy định. Lập hồ sơ theo dõi các đối tượng được ghi nợ thuế chuyển quyền sử dụng đất theo cấp quản lý thu thuế chuyển quyền sử dụng đất ở địa phương.

2. Xử lý một số vấn đề vướng mắc, tồn tại:

a) Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 1 năm 2000 mà chưa nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thì kể từ ngày 01 tháng 1 năm 2000 được nộp thuế theo mức thuế suất quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất.

b) Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 1 năm 2000 mà đã kê khai, tính thuế, cơ quan thuế đã ra thông báo nộp thuế, nhưng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân vẫn chưa nộp thuế hoặc chưa nộp đủ thuế theo thông báo thì kể từ ngày 01 tháng 1 năm 2000 cũng được tính lại và nộp thuế theo mức thuế suất quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất;

đồng thời tùy theo mức độ vi phạm, Cục Thuế xử lý phạt theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

c) Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 1 năm 2000 mà đã kê khai và nộp một phần thuế chuyển quyền sử dụng đất thì được tính lại số thuế phải nộp theo thuế suất quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và thực hiện như sau:

- Nếu số thuế đã nộp trước ngày 01 tháng 1 năm 2000 ít hơn số thuế phải nộp được tính lại thì người chuyển quyền sử dụng đất phải nộp thêm số thuế còn thiếu.

- Nếu số thuế đã nộp trước ngày 01 tháng 1 năm 2000 lớn hơn số thuế phải nộp được tính lại theo mức thuế suất mới này thì coi như nộp đủ và không bị phạt chậm nộp và cũng không được hoàn trả phần thuế đã nộp dư so với số tính lại.

d) Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 1 năm 2000 mà có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ bao gồm cả các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần, nhiều chủ khi người sử dụng đất đến làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thì chỉ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất một lần theo quy định của pháp luật.

e) Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất cho nhau trước ngày 01 tháng 1 năm 2000 mà người chuyển quyền sử dụng đất không có một trong các giấy tờ hợp lệ theo quy định của pháp luật thì không thuộc diện nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất; 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.

f) Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 1 năm 2000 và đã kê khai,

tính thuế và đã được ghi nợ thuế chuyển quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng được xem xét và tính lại số thuế phải nộp theo mức thuế suất quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất khi người đó đến xin kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

g) Điều kiện để được phép ghi nợ thuế chuyển quyền sử dụng đất:

Trường hợp người đang sử dụng đất (người nhận quyền sử dụng đất trước đây) có trách nhiệm nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà đời sống có khó khăn, chưa có khả năng nộp đủ thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, có xác nhận của chính quyền xã, phường, thị trấn thuộc diện hộ nghèo, hộ có khó khăn về đời sống thì được ghi nợ thuế chuyển quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số thuế được ghi nợ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là số thuế phải nộp ngân sách được xác định theo thông báo của cơ quan thuế.

Thời gian người sử dụng đất được ghi nợ tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất tối đa là 10 năm. Số thuế ghi nợ ngân sách nhà nước không phải tính lãi. Người nợ tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất có thể nộp trả ngân sách một lần hoặc chia làm nhiều lần trong thời gian ghi nợ. Khi nào nộp đủ thuế chuyển quyền sử dụng đất sẽ được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

3. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 1 năm 2000 và thay thế Thông tư số 78/TC-TCT ngày 30/9/1994 và Thông tư số 72/TC-TCT ngày 03/10/1995 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 114/CP ngày 05/9/1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất./.

KT. Bộ trưởng Bộ Tài chính
Thủ trưởng

VŨ VĂN NINH

THÔNG TƯ số 105/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 hướng dẫn việc miễn nộp nợ thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất từ năm 1999 trở về trước.

Căn cứ Quyết định số 105/2000/QĐ-TTg ngày 25/8/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc miễn nộp nợ thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất; Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

I. ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC MIỄN NỘP NỢ THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP, THUẾ NHÀ ĐẤT TỪ NĂM 1999 TRỞ VỀ TRƯỚC BAO GỒM

1. Nợ thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất đối với hộ thuộc vùng cao, miền núi, vùng sâu, vùng xa, vùng kinh tế mới, hộ là dân tộc thiểu số và các đối tượng thuộc diện chính sách xã hội (hộ thương binh, liệt sỹ, Bà mẹ Việt Nam anh hùng, người có công giúp đỡ cách mạng...); gia đình bộ đội, thanh niên xung phong, người tham gia kháng chiến và các hộ khác có con cái bị ảnh hưởng của di chứng chiến tranh để lại.

2. Nợ thuế của các hộ thuộc các địa phương (huyện, xã) thường xuyên gặp thiên tai trong các năm 1997, 1998, 1999 thuộc diện nghèo không có khả năng nộp số thuế còn tồn đọng.

3. Nợ thuế của các hộ dân cư ở các địa bàn khác không quy định tại điểm 1, 2 nêu trên thuộc diện đói nghèo. Hộ bị thiên tai, tai nạn rủi ro, bị bệnh tật kinh niên phải điều trị dài ngày đời sống có nhiều khó khăn chưa có khả năng nộp trả nợ thuế.

4. Nợ thuế của các doanh nghiệp, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất và các tổ chức khác đã giải thể, phá sản, đất đai đã thực hiện giao lại cho các tổ chức hoặc giao cho hộ gia đình khác sử dụng mà các đối tượng này trực tiếp đứng tên trong sổ thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất.

5. Các doanh nghiệp, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất và các tổ chức kinh tế khác chưa bị phá