

Số: 834 TCT/TS

V/v: các khoản thu trên đất

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2005

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nam Định

Trả lời Công văn số 262CT/THĐT ngày 03/3/2005 của Cục Thuế tỉnh Nam Định về chính sách thu đối với các khoản thu trên đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

1. Tại điểm 2a, Mục III, Phần A Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp: "Đất đang sử dụng ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật đất đai 2003; trong trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 không có tranh chấp thì không phân biệt người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc là người sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 (do nhận chuyển nhượng, thừa kế, hiến, tặng...) khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không phải nộp tiền sử dụng đất".

Căn cứ theo quy định trên thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993 nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật đất đai 2003 và nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không phân biệt diện tích đất trong hạn mức hay diện tích đất vượt hạn mức); trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chuyển mục đích sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

2. Tại điểm 3.3, Mục I Thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 của Bộ Tài chính 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 CQSDĐ và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế CQSDĐ quy định trường hợp thuộc diện không chịu thuế CQSDĐ là: "Nhà nước bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cùng với chuyển quyền sử dụng đất cho người mua nhà".

Căn cứ quy định trên, trường hợp nhà nước giao đất cho các cơ quan, tổ chức quản lý (không thu tiền sử dụng đất), các cơ quan, tổ chức đó xây nhà tập thể phân cho cán bộ công nhân viên (CBCNV) và CBCNV này đã làm thủ tục thanh lý, hoá giá nhà trước ngày 15/10/1993 thì nay CBCNV này đăng ký quyền sử dụng đất

với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền không phải nộp thuế CQSDĐ. Trường hợp CBCNV này không đăng ký quyền sử dụng đất mà chuyển nhượng cho người khác thì người nhận CQSDĐ phải nộp thuế CQSDĐ theo quy định.

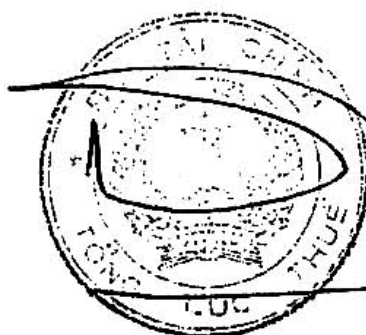
3. Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Thông tư số 144/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP nêu trên không quy định số lượng loại đường phố trong đô thị. Vì vậy, để phù hợp với quy định về thu thuế nhà đất, đề nghị Cục Thuế phối hợp với Sở Tài chính tỉnh Nam Định xây dựng phương án phân loại đường phố tính thuế nhà đất năm 2005 theo quy định tại Thông tư số 83TC/TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/CP ngày 25/8/1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế nhà, đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh không quy định lại loại đường phố theo Thông tư số 83TC/TCT của Bộ Tài chính nêu trên thì Cục Thuế lập bộ thuế nhà đất theo những vị trí do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định (áp dụng theo thứ tự tại bảng giá từ vị trí có mức giá cao nhất trở xuống).

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Nam Định biết và thực hiện./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG TỔNG CỤC THUẾ
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu: VP (HC), TS



Phạm Duy Khương