

Số: 2838 /TCT-TS
V/v: C/s thu liên quan
đất đai.

Hà Nội, ngày 19 tháng 8 năm 2005

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng

Trả lời Công văn số 3045/CT-TH&DT ngày 29/7/2005 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng, đề nghị hướng dẫn thêm về chính sách áp dụng giá đất để thu tiền sử dụng đất (SDD), thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDD), lệ phí trước bạ; Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

1/Giá để thu thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố qui định trong khung giá của Chính phủ phù hợp với thực tế ở địa phương; Vì thuế suất tính trên toàn bộ doanh thu chịu thuế.

Đối với doanh nghiệp: Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tính theo giá thực tế; Vì thuế suất tính trên thu nhập chịu thuế tức là trên tổng doanh thu trừ đi các khoản chi phí hợp lý có liên quan đến thu nhập chịu thuế, do vậy phải tách riêng 2 loại giá thu thuế (CQSDD) đối với hộ gia đình, cá nhân và giá thu thuế (CQSDD) đối với các doanh nghiệp.

Đối với đất để tính lệ phí trước bạ là giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương qui định theo khung giá của Chính phủ.

Tổng cục Thuế ghi nhận ý kiến đóng góp của Cục Thuế để nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chính sách thu về đất đai cho phù hợp. Trước mắt đề nghị Cục Thuế thực hiện theo đúng qui định hiện hành.

2/ Việc xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp kê khai nộp chậm tiền thuế đã được qui định rõ tại Thông tư số 41/2004/TT-BTC ngày 18/5/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2004/NĐ-CP ngày 25/2/2004 của Chính phủ qui định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

3/ Tại khoản a, b, điểm 1, Điều 106, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai qui định rõ:

+ Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất.

+ Trường hợp trả tiền cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chuyển sang thuê đất.

Theo qui định trên, trường hợp nếu Doanh nghiệp nhà nước đã mua hợp pháp đất của cá nhân bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (NSNN) thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất. Việc xác định nguồn vốn có nguồn gốc từ NSNN hay không có nguồn gốc từ NSNN do Sở Tài chính hoặc Chi cục Tài chính Doanh nghiệp xác định.

Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế thành phố Đà Nẵng thực hiện đúng qui định pháp luật./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TS.



**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**

Phạm Duy Khương

096881410