

Số: 13 /TCT-TS
V/v chính sách thu về đất

Hà Nội, ngày 03 tháng 01 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bến Tre.

Trả lời công văn số 697/CT-QLDN1 ngày 1/12/2005 của Cục Thuế tỉnh Bến Tre về việc vướng mắc chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về giá tính lệ phí trước bạ (LPTB) và thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDĐ):

- Theo điểm d, khoản 1, mục I, phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ thì giá tính LPTB đất là giá trị đất thực tế chuyển nhượng trên thị trường. Trường hợp giá đất thực tế chuyển nhượng (ghi trên hoá đơn hoặc hợp đồng chuyển nhượng, giấy tờ chuyển nhượng, kê khai của người nộp LPTB) cao hơn giá đất do UBND tỉnh ban hành thì tính LPTB theo giá đất thực tế chuyển nhượng;

- Theo Khoản 1, mục II, phần II 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 về thuế CQSDĐ thì giá đất tính thuế CQSDĐ là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Việc tính LPTB và thuế CQSDĐ theo 2 mức giá khác nhau như trên vừa gây thắc mắc đối với người nộp thuế và khó khăn trong tính toán của cán bộ Thuế, Tổng cục Thuế đang kiến nghị Bộ Tài chính xem xét điều chỉnh cho phù hợp. Trong khi chưa có văn bản sửa đổi, bổ sung đề nghị Cục Thuế tỉnh Bến Tre tiếp tục thu thuế CQSDĐ và LPTB theo đúng quy định hiện hành.

2. Theo điểm 1.4, khoản 1, mục IV Thông tư số 104/2000/TT-BTC nêu trên chỉ quy định miễn thuế CQSDĐ đối với trường hợp 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. Trường hợp tổ chức, cá nhân thực hiện chuyển đổi đất ở cho nhau thì phải nộp thuế CQSDĐ và LPTB theo quy định.

3. Căn cứ Điều 33 Luật Đất đai năm 2003 thì: Nhà nước không thu tiền SDD đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa. Vì vậy, trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất (SDD) từ đất nông nghiệp sang đất nghĩa địa thì người SDD không phải nộp tiền SDD.

4. Theo điểm b, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất thì trường hợp người sử dụng đất bị thu hồi đất nông nghiệp, sau đó được đền bù (đổi) bằng đất ở thì người SDD phải nộp tiền SDD bằng mức chênh lệch giữa tiền SDD tính theo giá đất ở với tiền SDD tính theo giá đất nông nghiệp.

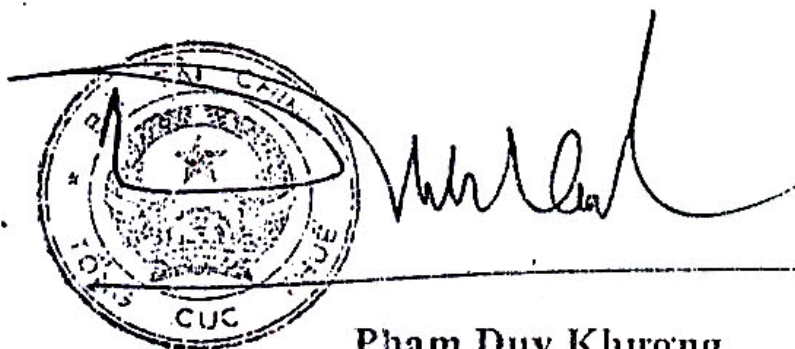
Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bến Tre căn cứ vào từng trường hợp cụ thể để giải quyết theo đúng chế độ quy định./.

Nơi nhận: 

- Như trên;

- Lưu: VT, TS. 3

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



Phạm Duy Khương

09683113