

Số: 1300 /TCT-TS

V/v tăng cường quản lý
thuế tài sản và thu khác

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trước tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản có nhiều khó khăn, giá cả bất động sản đang có xu hướng giảm dần, cùng với việc triển khai thi hành các chính sách ưu đãi đối với người sử dụng đất (giảm mức thu, ghi nợ, miễn giảm.v.v.) làm giảm đáng kể nguồn thu ngân sách. Trong khi đó nhiệm vụ thu thuế tài sản và thu khác năm 2006 tăng xấp xỉ 40% so với nhiệm vụ thu năm 2005. Để hoàn thành vượt mức nhiệm vụ thu thuế tài sản và thu khác năm 2006, yêu cầu Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tập trung chỉ đạo và tổ chức thực hiện tốt các công việc chính sau đây:

1. Giao nhiệm vụ thu thuế tài sản và thu khác năm 2006 cho từng phòng, chi cục Thuế quận, huyện tối thiểu bằng mức phấn đấu của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế đã giao cho Cục Thuế, cụ thể:

a) Tổ chức đánh giá kỹ tình hình thực hiện thu năm 2005 (số phát sinh, số đã thu, số còn tồn đọng chưa thu) và các chỉ tiêu kinh tế liên quan ảnh hưởng đến kết quả thu của từng khoản thuế tài sản và thu khác (thu tiền sử dụng đất; thuế chuyển quyền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; thuế nhà đất; lệ phí trước bạ; phí xăng dầu; phí, lệ phí và các khoản thu khác ngân sách) ở từng địa phương (quận, huyện).

b) Phân tích, dự báo các yếu tố biến động, tăng trưởng nguồn thu năm 2006 của từng khoản thu, đặc biệt phải lường hết các yếu tố ảnh hưởng của chính sách, thị trường (giá cả, ghi nợ, tình hình thị trường.v.v.) có tác động đến nguồn thu ngân sách nhà nước năm 2006.

c) Theo dõi sát tình hình thực hiện thu ở từng địa phương (phòng, chi cục), có biện pháp tháo gỡ kịp thời các vướng mắc để bảo đảm thu kịp thời, đầy đủ các khoản phát sinh, đôn đốc nộp các khoản nợ vào ngân sách nhà nước. Trường hợp vướng mắc không thuộc thẩm quyền giải quyết thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các ngành liên quan phối hợp giải quyết hoặc báo cáo Bộ Tài chính nghiên cứu hướng dẫn xử lý chung, bảo đảm thu đúng, thu đủ các khoản phải thu và chống phiền hà, tiêu cực đối với người nộp thuế.

d) Định kỳ hàng tháng thực hiện đánh giá, báo cáo tình hình thu, tình hình thực hiện các chính sách và công tác quản lý thuế tài sản và thu khác tại địa phương về Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế theo hướng dẫn tại Công văn số 486 TCT/TS ngày 7/2/2005 của Tổng cục Thuế về việc báo cáo tình hình thu thuế tài sản và thu khác ngân sách.

2. Chủ động phối hợp với các ngành liên quan (Sở Tài chính vật giá, Sở Tài nguyên và Môi trường.v.v.) để tham mưu với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố (gọi chung là UBND tỉnh) ban hành các Bảng giá tính thuế sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường địa phương, cụ thể:

a) Bảng giá đất làm căn cứ tính thu các khoản từ đất (thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ). Trường hợp tại thời điểm giao đất và tính các khoản thu từ đất mà giá đất quy định không còn sát với giá chuyển quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì báo cáo UBND tỉnh kịp thời quyết định điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

b) Bảng giá tài sản (nhà, tàu thuyền, ô tô, xe máy) tính lệ phí trước bạ. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh một số loại tài sản mới chưa được quy định trong bảng giá hoặc giá cả quy định không còn phù hợp với thực tế thì Cục Thuế phải chủ động xác định lại và kịp thời điều chỉnh giá tính lệ phí trước bạ cho phù hợp; Tuyệt đối không vì lý do chưa được quy định giá mà không thu hoặc gây khó khăn đối với người nộp thuế.

c) Quy định và công bố giá thóc tính thuế sử dụng đất nông nghiệp để làm cơ sở tính thuế nhà đất hàng năm, tránh tình trạng ổn định giá thóc tính thuế trong một số năm (trong khi giá thóc trên thị trường đã biến động tăng gần gấp 2 lần giá thóc tính thuế của địa phương đang áp dụng), hoặc ban hành giá thóc tính thuế quá chậm sau khi đã quá kỳ hạn tính thuế quy định.

3. Chỉ đạo, kiểm tra và tổ chức thu thuế tài sản và thu khác đúng chính sách, quy trình và thời hạn quy định, bảo đảm nguồn thu ngân sách nhà nước và thuận tiện cho người nộp thuế:

3.1. Về thu tiền sử dụng đất:

a) Tập trung giải quyết dứt điểm các hồ sơ nộp tiền sử dụng đất đã nhận (nhận trực tiếp hoặc nhận từ cơ quan Tài nguyên môi trường) theo quy định hiện hành, tránh tình trạng tồn đọng hồ sơ nộp tiền sử dụng đất vượt quá thời hạn quy định và đẩy mạnh thu ngân sách từ những tháng đầu năm.

b) Tổ chức rà soát các trường hợp được nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, hợp thức hoá quyền sử dụng đất (cấp GCNQSDĐ) nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất để phân loại xử lý như sau:

- Phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường ở địa phương để nắm đầy đủ các trường hợp được nhà nước giao đất trong thời gian qua trên địa bàn địa phương, phát hiện những trường hợp được giao đất nhưng chưa nộp hoặc nộp chưa đủ tiền sử dụng đất, nguyên nhân của sự thất thoát, chậm nộp tiền sử dụng đất để có biện pháp truy thu đủ tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước hoặc xử lý phạt (nếu có) theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ để thực hiện việc thu tiền sử dụng đất trước khi cấp giấy CNQSDĐ đối với các trường hợp được nhà nước giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất (trừ hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất) đúng quy định, tránh tình trạng ở một số địa phương thực hiện cấp đất cho các dự án, mà các dự án này đã hoàn thành việc xây dựng, bàn giao cho tổ chức, cá nhân khác sử dụng, Ban quản lý dự án đã giải tán, nhưng tiền sử dụng đất vẫn chưa thu được hoặc thu chưa đủ.

- Đối với những hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được hợp thức hoá quyền sử dụng đất, nếu nhận được hồ sơ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến kể từ ngày Nghị định số 17/2006/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì cơ quan Thuế tính tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ và tạm thời không ghi thời hạn nộp tiền và mức phạt chậm nộp ngân sách nhà nước vào thông báo nộp tiền sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất chưa đủ khả năng nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường ghi số tiền sử dụng đất còn nợ vào Giấy CNQSDĐ. Việc ghi nợ tiền sử dụng đất trong trường hợp này chỉ thực hiện đối với những người sử dụng đất chưa đủ khả năng nộp tiền vào ngân sách nhà nước, không áp dụng đối với mọi trường hợp và đặc biệt là không thể coi việc ghi nợ là việc đương nhiên đối với tất cả các hộ gia đình, cá nhân.

3.2. Về thu tiền thuê đất:

a) Thực hiện dứt điểm việc quyết toán thu tiền thuê đất năm 2005 theo quy định tại Thông tư số 35/2001/TT-BTC ngày 25/5/2001 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước và Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành Bảng quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

b) Kiểm kê, rà soát lại toàn bộ các trường hợp thuê đất trên địa bàn địa phương:

- Tổng số đối tượng (tổ chức, cá nhân) thuê đất, số đối tượng nộp tiền thuê đất hàng năm, số đối tượng nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, số đối tượng không phải nộp hoặc được miễn, giảm tiền thuê đất.

- Diện tích đất thuê, thời hạn thuê, số tiền thuê đất đã nộp, số tiền bồi thường đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp của từng tổ chức, cá nhân thuê đất. Cần lưu ý việc trừ tiền bồi thường đất vào số tiền thuê đất phải nộp chỉ thực

hiện đối với các trường hợp bắt đầu ký hợp đồng thuê đất, có quyết định thuê đất hoặc nhận bàn giao đất thuê kể từ ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước có hiệu lực thi hành và phải nộp tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

c) Đề nghị cơ quan chức năng (Sở Tài chính, UBND quận, huyện) khẩn trương xác định và quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án, từng trường hợp thuê đất chưa nộp tiền thuê đất kể từ 01/01/2006 theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên.

d) Tính và lập sổ bộ thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và gửi thông báo thu tiền thuê đất năm 2006 cho từng tổ chức, cá nhân và có biện pháp đẩy mạnh thu tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo đúng tiến độ quy định.

e) Thực hiện đánh giá, phân tích khả năng thu tiền thuê đất năm 2006 về các yếu tố tăng, giảm nguồn thu như: Tăng, giảm số tổ chức, cá nhân thuê đất và diện tích đất thuê; Tăng giảm giá đất và đơn giá thuê đất; Tăng số tiền bồi thường, hỗ trợ đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp làm giảm tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước; Số đơn vị và số tiền thuê đất đã nộp từ những năm trước (nộp một lần cho cả thời gian thuê hoặc nộp một lần cho nhiều năm) v.v., báo cáo Tổng cục Thuế để tổng hợp đánh giá tình hình chung.

3.3. Thuế nhà đất:

Cơ quan Thuế cần chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan ở địa phương (Tài nguyên môi trường, quản lý nhà đất, xây dựng, UBND phường, xã, v.v) để thực hiện lập sổ bộ thuế nhà đất và tổ chức thu thuế nhà đất theo đúng Thông tư số 83/TC/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 về Thuế nhà đất, cụ thể như sau:

a) Tổ chức kiểm kê, rà soát các đối tượng thực tế đang sử dụng đất trên địa bàn từng phường, xã, quận huyện, so sánh với các đối tượng đã lập sổ bộ, nộp thuế nhà đất, phát hiện các trường hợp sử dụng đất mà chưa nộp thuế nhà đất để quản lý bao quát đầy đủ các đối tượng phải nộp thuế nhà đất trên địa bàn, trong đó cần đặc biệt lưu ý đối với các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích của các cơ quan hành chính, sự nghiệp, quốc phòng, an ninh, các tổ chức chính trị, xã hội.v.v. Trường hợp phát hiện các tổ chức, cá nhân sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế nhà đất nhưng không phải nộp hoặc được miễn, giảm thuế nhà đất vào hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ... (gọi chung là kinh doanh) thì phải bổ sung các đối tượng đó vào đối tượng quản lý thu thuế nhà đất theo quy định. Trường hợp phát hiện các hợp đồng, các chứng từ cho thuê đất, sử dụng đất vào mục đích kinh doanh từ những năm trước nhưng không kê khai, nộp thuế nhà đất theo quy định thì cơ quan Thuế thực hiện truy thu kể từ thời gian bắt đầu sử dụng đất vào kinh doanh, nhưng tối đa không quá ba (03) năm kể từ ngày phát hiện.

b) Kiểm tra, xác định đúng diện tích tính thuế nhà, đất của từng tổ chức, cá nhân theo đúng quy định của pháp lệnh thuế nhà đất và Luật đất đai năm 2003, cụ thể:

- Đối với thửa đất có nhà hay chưa có nhà trên đó mà tổ chức, cá nhân đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thì diện tích đất chịu thuế nhà đất là toàn bộ diện tích đất ở (kể cả đất đã xây dựng công trình hay chưa xây dựng công trình), đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được ghi cụ thể trong GCNQSDĐ (trừ diện tích đất sản xuất nông nghiệp).

- Đối với thửa đất có nhà trên đó mà tổ chức, cá nhân chưa có GCNQSDĐ thì diện tích đất chịu thuế nhà, đất là toàn bộ diện tích đất trong khuôn viên do tổ chức, cá nhân đó thực tế quản lý sử dụng (trừ diện tích đất thuộc đối tượng không chịu thuế nhà đất nêu tại khoản 3, mục I Thông tư số 83 TC/TCT ngày 7/10/1994 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 về thuế nhà, đất).

- Đối với thửa đất chưa có nhà trên đó mà tổ chức, cá nhân chưa có GCNQSDĐ thì cần phân biệt: Nếu thửa đất đó nằm trong khu vực dân cư hoặc trong sổ địa chính của xã, phường xác định là đất ở, đất kinh doanh hoặc là đất thổ cư thì tính thuế nhà đất đối với toàn bộ diện tích đất trong khuôn viên do tổ chức, cá nhân đó quản lý sử dụng; Nếu thửa đất đó nằm trong khu vực đất sản xuất nông nghiệp hoặc sổ địa chính của xã phường cũng không xác định là đất ở, đất thổ cư hay là đất kinh doanh thì đưa vào diện chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp.

- Đối với thửa đất nông nghiệp nhưng đã xây dựng nhà ở hoặc sử dụng vào kinh doanh phi nông nghiệp thì phải tính thuế nhà đất đối với toàn bộ diện tích đất thực tế sử dụng vào mục đích ở (nhà, sân, vườn...) hoặc sử dụng vào kinh doanh phi nông nghiệp.

- Đối với đất thuộc đối tượng chịu thuế nhà đất thuộc trường hợp không phải nộp thuế hoặc được miễn thuế nhà đất, nhưng nếu thực tế sử dụng không đúng mục đích thì phải tính thuế nhà đất đối với toàn bộ diện tích đất sử dụng sai mục đích.

c) Xác định đúng hạng đất và mức thuế nhà đất đối với từng vị trí đất, đặc biệt lưu ý điều chỉnh nâng hạng đất và mức thuế đối với những vị trí đất tại các địa điểm nhà nước có sự đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng giao thông, đô thị như: đất ven các khu công nghiệp, khu đô thị mới, các trục đường, các đầu mối giao thông vừa hình thành hoặc chuẩn bị hình thành, đất tại những khu vực đô thị hoá về địa giới hành chính (chuyển từ huyện sang quận, từ xã sang phường, thị trấn...). Việc xác định hạng đất và mức thuế trong thời gian đầu mới chuyển đổi, đô thị hoá về địa giới hành chính, cần phải được xem xét cân đối với các yếu tố về cơ sở hạ tầng giao thông, đô thị, trình độ văn hoá, xã hội phù hợp với tình hình thực tế chung của địa phương, tránh việc điều chỉnh tăng thuế nhà đất đột biến trong khi các điều kiện về đô thị hoá chưa có sự phát triển đồng bộ.

3.4. Thu phí, lệ phí:

a) Tổ chức rà soát các khoản phí, lệ phí hiện đang thu tại địa phương với Danh mục phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị định số 24/2006/NĐ-CP ngày 06/03/2006 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 57/2002/NĐ-CP ngày 03/6/2002 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Phí và Lệ phí.

- Đối với những loại phí, lệ phí thực tế đang thu nhưng không có tên trong Danh mục phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị định số 24/2006/NĐ-CP (Danh mục) thì trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (UBND tỉnh) quyết định bãi bỏ (đối với loại phí, lệ phí do UBND tỉnh ban hành hoặc thuộc thẩm quyền ban hành) hoặc báo cáo Bộ Tài chính xem xét, quyết định. Trường hợp xét thấy loại phí, lệ phí đó cần được tiếp tục áp dụng thì phải có văn bản báo cáo Chính phủ hoặc Bộ Tài chính về cơ sở đạo lý và thực tế để được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền. Tuyệt đối tránh tình trạng cơ quan Thuế tham mưu để ban hành các mức thu và chế độ thu, nộp phí, lệ phí trái quy định.

- Đối với những loại phí, lệ phí có tên trong danh mục quy định, nhưng chưa được ban hành mức thu và chế độ thu, nộp thì sớm có văn bản báo cáo cơ quan có thẩm quyền đề nghị kịp thời ban hành chế độ thu, tạo cơ sở pháp lý cho việc tổ chức thu đúng quy định.

b) Phối hợp với cơ quan Tài chính cùng cấp để thực hiện kiểm tra quyết toán phí, lệ phí (tình hình thu, nộp và quản lý sử dụng từng loại phí, lệ phí ở từng cơ quan, đơn vị thu phí, lệ phí).

Việc kiểm tra quyết toán phí, lệ phí trước hết cần tập trung đối với những cơ quan, đơn vị có nguồn thu thu phí, lệ phí lớn hoặc chưa thực hiện kiểm tra quyết toán trong thời gian từ 3 năm trở lại đây, nhằm mục đích:

- Phát hiện các khoản thu ngân sách còn tồn đọng để đơn đốc thu dứt điểm vào ngân sách nhà nước trong những ngày đầu năm 2006.

- Phát hiện những trường hợp sử dụng tiền phí, lệ phí được để lại sai mục đích, sử dụng không hết tiền phí, lệ phí (thừa) năm này chuyển sang năm khác với số lượng lớn (tỷ trọng so với số thu).

- Tổng hợp báo cáo tình hình thu và quản lý sử dụng các loại phí, lệ phí không phù hợp, phân tích nguyên nhân và đề xuất với cơ quan ban hành và Tổng cục Thuế để có cơ sở nghiên cứu điều chỉnh, sửa đổi chính sách thu và quản lý cho phù hợp về các chỉ tiêu chủ yếu như: Tổng số tiền phí, lệ phí thu được; Số tiền phí, lệ phí được trích để lại theo chế độ; Số tiền phí lệ phí đã sử dụng, trong đó: số tiền chi đúng nội dung và số tiền đã chi sai nội dung chi quy định; Số tiền phí, lệ phí được trích còn thừa và tỷ lệ (%) số trích thừa so với tổng số tiền phí, lệ phí thu được; Kiến nghị biện pháp xử lý.v.v.

c) Quản lý, phản ánh đầy đủ các khoản phí, lệ phí thuộc nguồn thu ngân sách nhà nước, kể cả các khoản phí, lệ phí phát sinh tại xã, phường, thị trấn vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định của Luật ngân sách nhà nước.

3.5. Về thu lệ phí trước bạ (LPTB):

Cơ quan Thuế trực tiếp thu LPTB tại các khu vực đô thị cần kiểm soát và áp dụng đúng mức thu 5% đối với ô tô, xe máy kê khai LPTB lần đầu tại các thành phố, thị xã. Trong đó, cần đặc biệt lưu ý đối với trường hợp một số tổ chức, cá nhân không có năng lực vận tải hành khách và thực tế cũng không hoạt động vận tải hành khách, nhưng xin bổ sung ngành nghề vận tải chở khách trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh để được nộp LPTB với mức 2%. Trường hợp này, cơ quan Thuế cần thông báo cho người nộp LPTB biết: Nếu quá trình hoạt động, tổ chức, cá nhân đó không hoạt động vận tải hành khách (không phát sinh doanh thu vận tải hành khách) thì cơ quan Thuế sẽ truy thu đủ số tiền LPTB phải nộp theo mức thu 5%, ngoài ra còn bị xử phạt về hành vi trốn nộp LPTB theo quy định.

3.6. Về phí xăng dầu:

a) Thực hiện kiểm tra các đơn vị kinh doanh xăng dầu trên địa bàn để phát hiện và quản lý thu phí xăng dầu đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng phải nộp phí xăng dầu nhưng chưa nộp phí xăng dầu.

b) Thường xuyên nắm sát tình hình kinh doanh xăng dầu của các tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng phải nộp phí xăng dầu tại địa phương về số lượng xăng, dầu diesel nhập kho (nhập khẩu, mua vào hoặc nhận từ kho nội bộ); số lượng xăng, dầu tồn kho (đầu kỳ, cuối kỳ); tỷ lệ hao hụt định mức và số lượng xăng dầu hao hụt thực tế để xác định đúng số lượng xăng dầu thực tế đã xuất bán, đối chiếu với lượng xăng dầu kê khai nộp phí xăng dầu để phát hiện số phí xăng dầu kê khai thiếu và có biện pháp thu đủ phí xăng dầu vào ngân sách nhà nước. Trường hợp tổ chức, cá nhân cố tình trốn nộp hoặc vi phạm nhiều lần (có hệ thống) thì áp dụng biện pháp xử lý phạt về hành vi gian lận phí xăng dầu.

Trên đây là một số công việc cần tập trung triển khai của năm 2006 để tăng cường hơn nữa công tác quản lý thu các khoản thuế, phí, lệ phí và thu khác. Tổng cục Thuế yêu cầu Cục Thuế các tỉnh, thành phố chỉ đạo cán bộ thường xuyên cập nhật thông tin, nghiên cứu kỹ các chính sách chế độ, triển khai các biện pháp quản lý phù hợp, bảo đảm hoàn thành vượt mức nhiệm vụ thu ngân sách nhà nước theo chỉ tiêu phân đấu mà Bộ Tài chính và Tổng cục Thuế đã giao năm 2006. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TS.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương