

Số: 1680 /TCT-TS
V/v: Chính sách thu liên
quan đến đất đai.

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Quảng Nam.

Trả lời Công văn số 1603/CT-THĐT ngày 12/4/2006 của Cục Thuế tỉnh Quảng Nam hỏi về vướng mắc trong quá trình thực hiện chính sách thu liên quan đến đất đai; Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Tiền thuê đất:

- Căn cứ theo Điều 1, 2, 17 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ thì đối tượng nộp tiền thuê đất khi được nhà nước cho thuê đất. Như vậy, các đối tượng đang sử dụng đất để sản xuất kinh doanh (trước ngày 01/01/2006) nhưng chưa có hợp đồng, chưa có quyết định thuê đất, phải tiếp tục hoàn tất thủ tục hồ sơ chuyên qua cơ quan có thẩm quyền (Tài nguyên môi trường) để được ra quyết định cho thuê đất. Trong thời chờ các cơ quan chức năng hoàn tất thủ tục để ký quyết định thuê đất cho năm 2006, thì cơ quan quản lý vẫn tiếp tục lập bộ trên cơ sở bản tự khai của người sử dụng đất và phải nộp tiền thuê đất theo đơn giá qui định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP nêu trên.

- Các trường hợp thuộc đối tượng thuê đất qui định tại Điều 2 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ, hoặc hết thời hạn thuê đất nay xin gia hạn thêm nhưng chưa lập thủ tục hoặc đang lập thủ tục thuê đất và chờ cơ quan nhà nước ra quyết định, nhưng thực tế vẫn sử dụng đất vào sản xuất kinh doanh thì vẫn phải lập bộ và tính tiền thuê đất theo qui định tại Nghị định này.

- Về miễn giảm tiền thuê đất: Tại khoản 2, Điều 13, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2006 của Chính phủ qui định: "Trong trường hợp đất thuê, mặt nước thuê thuộc đối tượng được hưởng cả miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước thì chỉ được hưởng miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước..."

Căn cứ qui định trên, trường hợp Hợp tác xã thuê đất thực hiện dự án thuộc danh mục lĩnh vực khuyến khích đầu tư (như công văn nêu) thì được miễn 3 năm theo qui định tại khoản 4 a Điều 14 của Nghị định nêu trên chứ không được giảm 50% tiền thuê đất theo qui định tại khoản 1, Điều 15, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2006.

- Thẩm quyền quyết định việc miễn, giảm tiền thuê đất đã được qui định tại Điều 16 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2006: "Cục trưởng Cục Thuế quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với

tổ chức kinh tế; tổ chức, cá nhân nước ngoài... Chi cục trưởng Chi cục Thuế quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất"

Như vậy việc ra quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đối với các tổ chức kinh tế, tổ chức, cá nhân nước ngoài do Cục trưởng Cục Thuế quyết định, Chi cục trưởng Chi cục Thuế ra quyết định đối với hộ gia đình, cá nhân.

- Tại Điểm 4, 5, Mục 1, phần D, Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước qui định rõ trình tự thủ tục xét miễn, giảm: Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân phải kê khai miễn, giảm tiền thuê đất gửi kèm hồ sơ về thuê đất, thuê mặt nước tới Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên môi trường để cơ quan này chuyển đến cơ quan Thuế. Riêng trường hợp miễn tiền thuê đất tại khoản 6, Điều 14 và được giảm tiền thuê đất theo qui định tại khoản 2, 3, Điều 15 của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện kê khai miễn, giảm tiền thuê đất gửi đến cơ quan trực tiếp quản lý thu thuế. Mọi trường hợp miễn, giảm đều phải ra quyết định (Cục trưởng hoặc Chi cục trưởng tùy từng trường hợp ký quyết định).

2/ Về thuê nhà đất:

Trường hợp đối tượng được nhà nước giao đất sử dụng có thời hạn:

Nếu sử dụng vào mục đích để ở thì phải nộp thuế nhà đất. Đối với các tổ chức được nhà nước giao đất có thời hạn sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh không phải dùng để ở thì phải chuyển sang thuê đất theo qui định của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư số 120/2005/TT-BTC nêu trên.

3/ Thu tiền sử dụng đất:

- Tại khoản 1, Điều 11, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất qui định về nguyên tắc thực hiện miễn, giảm.

- Tại khoản 2 Điều 13 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên có qui định: "Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với đất trong hạn mức đất ở được giao của hộ gia đình nghèo. Việc xác định hộ gia đình nghèo do Bộ Lao động Thương binh và xã hội qui định".

Căn cứ các qui định trên, trường hợp hộ nghèo (được cơ quan thẩm quyền công nhận) chưa có đất ở nay được phép chuyển mục đích đất sản xuất nông nghiệp sang làm đất ở, và đối với hộ nghèo đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất đều được giảm 50% tiền sử dụng đất phải nộp đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

- Tại Điểm 2 c Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất qui định việc miễn tiền sử dụng đất: " Đất giao để xây dựng nhà ở của đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn. Người được miễn tiền sử dụng đất phải có hộ khẩu thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất làm nhà ở, hoặc đã có nhà ở nhưng diện tích khuôn viên chưa đủ hạn mức giao đất ở theo qui định của pháp luật đất đai ".

Căn cứ qui định trên, trường hợp hộ gia đình đồng bào dân tộc thiểu số thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất (ở vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn và phải có hộ khẩu thường trú tại đây) đã có nhà ở nhưng diện tích khuôn viên chưa đủ hạn mức giao đất ở theo qui định của pháp luật đất đai, nay được nhà nước cho chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở hoặc được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất thì được miễn tiền sử dụng đất cho phần diện tích tính để đủ hạn mức đất ở.

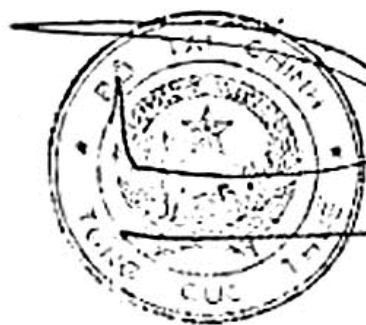
- Về trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải di dời do thiên tai, không nhận đất ở theo qui hoạch mà có diện tích đất nông nghiệp phù hợp với qui hoạch khu dân cư được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất đã có đủ hạn mức đất ở nhưng chưa được miễn, giảm tiền sử dụng đất nay được nhà nước giao đất ở bằng hình thức cho chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang đất ở.... Hiện nay trong chính sách thu tiền sử dụng đất chưa có qui định giảm, miễn đối với các trường hợp mà Cục Thuế nêu.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Quảng Nam biết và thực hiện./. *vt*

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TS.3



Phạm Duy Khương