

Số: 2946 /TCT-TS
V/v: chính sách thu về đất

Hà Nội, ngày 15 tháng 8 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận.

Trả lời Công văn số 852/CT-THĐT ngày 30/6/2006 và Công văn số 380/CT-THĐT ngày 05/4/2006 của Cục Thuế tỉnh Bình Thuận về việc đề nghị hướng dẫn chính sách thu từ đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

1. Về tiền sử dụng đất:

Tại khoản 1(b), Điều 3 Nghị định số 197/2004/ND-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định: "b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này và được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp".

Căn cứ quy định trên và hướng dẫn tại điểm 4 Công văn số 723TC/CTP ngày 19/01/2005 của Bộ Tài chính về việc giải quyết các hồ sơ về nhà, đất tiếp nhận trước 1/1/2005, trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất hoặc chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất, có thu tiền sử dụng đất, thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 198/2004/ND-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, có chi trả tiền bồi thường hỗ trợ về đất cho người có đất bị thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì cơ quan Thuế thực hiện tính thu tiền sử dụng đất phải nộp như sau: Tiền sử dụng đất còn phải nộp bằng (=) Tiền sử dụng đất phải nộp trừ (-) Tiền bồi thường thiệt hại về đất đã chi trả cho người có đất bị thu hồi trừ (-) Tiền sử dụng đất được giảm.

2. Về lệ phí trước bạ đất:

- Tại khoản 3(c), Điều 3 Nghị định số 176/1999/ND-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định đất được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích sau đây không phải nộp lệ phí trước bạ: "Sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối".

Do vậy, trường hợp tổ chức, cá nhân sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối (không phân biệt

hình thức giao đất, thuê đất) không phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.

- Trường hợp người sử dụng đất thuê đã đăng ký quyền sử dụng đất thuê trước ngày 26/11/2005 (ngày 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 có hiệu lực thi hành) và hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ đất thuê của người sử dụng đất đã được cơ quan Thuế duyệt thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ và chuyển lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê trước ngày 26/11/2005, sau ngày này mới được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê thì không phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sử dụng đất thuê quy định tại Thông tư số 95/2005/TT-BTC nêu trên.

- Tại điểm 9 (a), mục III, Phần I 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 quy định các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ bao gồm: "Chủ tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản, nay đổi giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ tài sản (trừ trường hợp còn ghi nợ lệ phí trước bạ hoặc nghĩa vụ tài chính trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng hoặc khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng có phát sinh chênh lệch tăng diện tích nhà, diện tích đất hoặc thay đổi cấp nhà, hạng nhà so với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng cũ thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần chênh lệch tăng). Trường hợp này, chủ tài sản phải cung cấp bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản đã được cấp (bản cũ)".

Do vậy, trường hợp người sử dụng đất thuê đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê và trên giấy chứng nhận đó không ghi nợ lệ phí trước bạ; Nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất thuê đó thì không phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (với điều kiện không thay đổi diện tích đất, tên người sử dụng đất đã được ghi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê).

3. Về việc thu tiền thuê đất theo ngày, thu tiền sử dụng đất theo tháng và ngày, Tổng cục Thuế đang báo cáo Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 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, thuế mặt nước và 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. Do vậy trong khi chưa có quy định khác,

đề nghị Cục Thuế thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và thu tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Bình Thuận biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, T5.3

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương

09693280