

Số: 3503 /TCT-TS

Hà Nội, ngày 19 tháng 9 năm 2006

**V/v: xác định diện tích
tính thuế nhà đất**

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hà Tĩnh

Trả lời Công văn số 1244/CT-THDT ngày 21/07/2006 của Cục Thuế tỉnh Hà Tĩnh về việc xác định diện tích tính thuế nhà đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Căn cứ Điều 1 Nghị định số 94/CP ngày 25/8/1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế nhà, đất thì: Đối tượng chịu thuế nhà đất là "toàn bộ diện tích đất ở, đất xây dựng công trình"; Tại khoản 1, mục I Thông tư số 83 TC/TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/CP thì: "Đất ở là đất thuộc khu dân cư ở các thành thị và nông thôn bao gồm: đất đã xây cất nhà (kể cả mặt sông, hồ, ao, kênh rạch làm nhà nổi cố định), đất làm vườn, làm ao, làm đường đi, làm sân, hay bỏ trống quanh nhà, trừ diện tích đất đã nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp; kể cả đất đã được cấp giấy phép, nhưng chưa xây dựng nhà ở."

Theo đó, toàn bộ diện tích trong khuôn viên đất ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật đất đai 2003 đều phải nộp thuế nhà, đất. Việc cho "trừ diện tích đất đã nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp" là để tránh việc thu thuế trùng Trường hợp, năm 2005 hộ gia đình, cá nhân chưa nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với diện tích đất vườn, ao trong khuôn viên có nhà ở thì phải nộp thuế nhà đất.

2. Việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn ao thực hiện theo Điều 87 Luật đất đai năm 2003.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Hà Tĩnh phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường ở địa phương, căn cứ vào nguồn gốc đất của từng hộ gia đình, cá nhân và đối chiếu với quy định tại Điều 87 Luật đất đai để xác định diện tích đất ở (kể cả vườn ao được xác định thuộc đất ở) và thực hiện tính thuế nhà đất trên toàn bộ diện tích đất được xác định là đất ở; Đối với đất vườn, ao không được xác định là đất ở theo Điều 87 Luật đất đai thì không thu thuế nhà đất (trường hợp này khi chuyển mục đích sang đất ở thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất).

Tổng cục Thuế Thông báo để Cục Thuế tỉnh Hà Tĩnh biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên,
- Vụ Pháp chế,
- Lưu VT, PCCS, TS.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương