

Số: 4057 /TCT-TS

Hà Nội, ngày 02 tháng 11 năm 2006

V/v: giá tính thu nợ các khoản thu về đất

Nhân gửi: Cục Thuế tỉnh Kon Tum.

Trả lời Công văn số 1546/CT-THDT ngày 24/8/2006 của Cục Thuế tỉnh Kon Tum về việc giá tính thu nợ các khoản thu về đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

- Tại điểm 2.g, Mục VII 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 ngày 08/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDĐ) quy định điều kiện để được phép ghi nợ thuế CQSDĐ như sau: “Trường hợp người đang sử dụng đất (người nhận quyền sử dụng đất trước đây) có trách nhiệm nộp thuế CQSDĐ theo quy định của pháp luật mà đời sống có khó khăn, chưa có khả năng nộp đủ thuế CQSDĐ theo quy định của pháp luật, có xác nhận của chính quyền xã, phường, thị trấn thuộc diện hộ nghèo, hộ có khó khăn về đời sống thì được ghi nợ thuế CQSDĐ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số thuế được ghi nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là số thuế phải nộp ngân sách được xác định theo thông báo của cơ quan thuế. Thời gian người sử dụng đất được ghi nợ tiền thuế CQSDĐ tối đa là 10 năm. Số thuế ghi nợ ngân sách Nhà nước không phải tính lãi. Người nợ tiền thuế CQSDĐ có thể nộp trả ngân sách một lần hoặc chia làm nhiều lần trong thời gian ghi nợ. Khi nào nộp đủ thuế CQSDĐ sẽ được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới”. Tại điểm 2.1, Mục II Thông tư này quy định: “Giá đất tính thuế CQSDĐ là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ và được niêm yết công khai tại cơ quan thuế, cơ quan địa chính”.

- Tại Điều 1 Quyết định số 2746/QĐ-BTC ngày 16/8/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc đính chính Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung 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 quy định sửa đổi, bổ sung điểm 2, mục III, Phần D Thông tư số 70/2006/TT-BTC nêu trên như sau: “d- Việc nộp số tiền sử dụng đất còn nợ được thực hiện theo khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP. Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà thuộc các trường hợp đất sử dụng làm đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 về sau, phải nộp tiền sử dụng đất mà còn nợ và ghi rõ số tiền nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo số tiền đã ghi nợ. Trường hợp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không

ghi rõ số tiền sử dụng đất còn nợ thì tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Tại điểm 4. mục IV, 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 về ghi nợ lệ phí trước bạ như sau: “4. Đối với những nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng mà trên giấy đó có ghi “Nợ lệ phí trước bạ” thì khi thực hiện chuyển nhượng, chuyển đổi nhà, đất đó phải nộp tiền lệ phí trước bạ còn ghi nợ trước khi chuyển nhượng, chuyển đổi theo giá tính lệ phí trước bạ tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ”. Tại điểm 1, mục I, Phần II Thông tư này quy định: “Giá trị đất tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường”; điểm 2 mục này quy định: “Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ (sau đây gọi là giá trị nhà trước bạ) là giá trị nhà thực tế chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm trước bạ”.

Căn cứ các quy định trên, đối tượng thuộc diện được ghi nợ tiền sử dụng đất (SDĐ), lệ phí trước bạ (LPTB) và thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDĐ) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi nợ tiền SDĐ, LPTB và thuế CQSDĐ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay đến cơ quan thuế nộp tiền SDĐ, LPTB và thuế CQSDĐ còn nợ thì không phải tính lại số tiền SDĐ, LPTB và thuế CQSDĐ phải nộp nếu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có ghi rõ số tiền được ghi nợ. Trường hợp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi rõ số tiền được ghi nợ thì phải tính lại số tiền SDĐ, LPTB và thuế CQSDĐ phải nộp theo giá nhà, giá đất như sau:

+ Giá đất tính, thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo khung giá của Chính phủ áp dụng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Giá đất tính, thu thuế CQSDĐ là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo khung giá của Chính phủ áp dụng tại thời điểm kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

+ Giá nhà, đất tính, thu LPTB là giá nhà, đất thực tế trên thị trường tại thời điểm kê khai nộp LPTB (nhưng giá đất không được thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo khung giá của Chính phủ áp dụng cùng thời điểm).

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Kon Tum biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế, Cục QLCS;
- Lưu: VT, TS.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHẠM DUY KHƯƠNG

