

Số: 416 /TCT-TS
V/v: chính sách thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2007

Kính gửi Cục Thuế tỉnh Quảng Nam.

Trả lời Công văn số 5136/CT-TTHT ngày 01/12/2006 của Cục Thuế tỉnh Quảng Nam về việc đề nghị hướng dẫn chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

1. Tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003:

- Khoản 1 (đ) quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: “đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật”.

- Khoản 2 quy định: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

Căn cứ theo quy định trên, trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất nếu có giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể từ ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với thửa đất có nhà ở tương ứng diện tích đất ở ghi trên giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở (Trong quá trình sử dụng từ khi có giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình cán bộ này có chuyển nhượng một phần diện tích đất ở ghi trên giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở cho người khác thì người nhận chuyển nhượng cũng không phải nộp tiền sử dụng đất).

✎

Trường hợp trên giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật của hộ gia đình này không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định căn cứ hạn mức giao đất ở tại địa phương do Ủy ban

nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần diện tích đất ngoài diện tích đất ở ghi trên giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở, hộ gia đình cán bộ này hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ gia đình này phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

2. Tại Khoản 5 Điều 87 Luật đất đai năm 2003 quy định: “5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này”.

Tại Khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định: “2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất”.

Do vậy, trường hợp hộ gia đình A sử dụng thửa đất có nhà ở ổn định trước ngày 18/12/1980, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu không có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 thì diện tích đất ở trong hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại địa phương không phải nộp tiền sử dụng đất. Nếu có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP nêu trên và người nhận chuyển nhượng phần diện tích đất được công nhận là đất ở cũng không phải nộp tiền sử dụng đất (người nhận chuyển nhượng phần diện tích đất này từ hộ gia đình A cũng không phải nộp tiền sử dụng đất).

- Phần diện tích đất còn lại không được công nhận là đất ở khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp nếu hộ gia đình A không đăng ký quyền sử dụng đất mà chuyển

nhượng một phần diện tích đất này cho người khác sau ngày 15/10/1993 thì người nhận chuyển nhượng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

3. Tại Khoản 6, Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định: “6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ”.

Do vậy, trường hợp hộ gia đình ông C sử dụng thửa đất có nhà ở, không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thì thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 2 nêu trên.

- Nếu sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 trở đi thì phải nộp tiền sử dụng đất theo loại đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp hộ gia đình ông C không đăng ký quyền sử dụng đất mà chuyển nhượng cho người khác thì người nhận chuyển nhượng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Quảng Nam biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC, CST và Cục QLCS;
- Lưu: VT, TS.6

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**

The image shows the official seal of the General Department of Taxation of Vietnam, which is circular and contains the text 'BU LỤC TƯ' and 'CỤC THUẾ'. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink.

Phạm Duy Khương