

Số: 2352 /TCT-TS
V/v: chính sách thu về đất

Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2007

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bến Tre.

Trả lời Công văn số 234/CT-QLDN1 ngày 09/5/2007 của Cục Thuế tỉnh Bến Tre về việc chính sách thu về đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

1. Về lệ phí trước bạ:

- Điểm 3, 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 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm 1, mục I Thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 08/01/2007 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 95/2005/TT-BTC nêu trên quy định trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ là:

"3. Đất được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích sau đây:

**...
c) Đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.**

**...
Tổ chức, cá nhân kê khai lệ phí trước bạ đối với đất nêu tại Khoản này phải có: Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao có công chứng nhà nước hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền), hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn về việc giao đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân nêu tại điểm c).**

Trường hợp tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất nhưng sử dụng không đúng mục đích sử dụng đất nêu tại khoản này, hoặc sử dụng đúng mục đích nhưng không phải là đất được nhà nước giao (như đất nhận chuyển nhượng, chuyển đổi, khai hoang...) thì phải nộp lệ phí trước bạ trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."

- Điểm 9 (c), mục III, Phần I Thông tư số 95/2005/TT-BTC nêu trên quy định:

"c) Tài sản đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình (đồng đứng tên chủ sở hữu, sử dụng tài sản trong giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản) khi phân chia tài sản đó cho những người trong hộ gia đình thì người được chia tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ".

Căn cứ quy định trên, người đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối, mà đất đó có nguồn gốc do thừa kế (cha mẹ cho con) nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay nếu đủ điều kiện được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì người đang sử dụng đất phải nộp một lần lệ phí trước bạ đất theo mục đích sử dụng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chuyển đổi vị trí đất thổ cư và đất nông nghiệp trên cùng một thửa đất của 1 hộ:

Tại Luật đất đai năm 2003:

- Khoản 2 (a), Điều 13 quy định:

"2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất:

a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị".

- Điều 36 quy định việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 của Luật này được thực hiện như sau:

+ Khoản 1 (c):

"1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

**...
c) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp".**

+ Khoản 4 (b):

"4. Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong á trường hợp quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây:

**...
b) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất".**

- Khoản 2, Điều 113 quy định hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây: "2. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác".

Theo nội dung hỏi của Cục Thuế (điểm 2 Công văn số 234/CT-QLDN1 nêu trên) thì ông A đang sử dụng thửa đất 500m², trong đó 400m² đất nông nghiệp nằm ở mặt tiền, còn lại 100m² phía sau là đất thổ cư (đất ở); nay ông A được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng

100m² đất nông nghiệp ở mặt tiền sang mục đích sử dụng là đất ở và 100m² đất thổ cư (đất ở) ở phía sau sang đất nông nghiệp.

Tại Luật đất đai năm 2003 không có cụm từ “chuyển đổi vị trí đất” trong cùng một thửa đất như ví dụ của Cục Thuế. Do vậy, căn cứ theo các quy định trên, trường hợp của ông A thuộc diện chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

3. Về thu tiền sử dụng đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ các quy định tại Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất 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 nêu trên, Cục Thuế phối hợp với các ngành có liên quan tại địa phương để xem xét thực hiện thu tiền sử dụng đất đúng quy định.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Bến Tre biết và thực hiện/.

Nơi nhận:

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

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



Phạm Duy Khương