

V/v nghĩa vụ tài chính khi chuyển
mục đích sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 21 tháng 2 năm 2008

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

Gần đây, một số địa phương và doanh nghiệp có đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn về nghĩa vụ tài chính khi được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Tại Điều 36 Luật Đất đai năm 2003 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:

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;

d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

....

3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật này;

4. Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong 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:

a. Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

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;

c) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

d) Trả tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất;"

- Theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất thì:

"Điều 6. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất giao sử dụng ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này.

b) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang giao đất sử dụng có thời hạn thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này".

Căn cứ các quy định nêu trên thì chỉ khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm c (chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp), d (chuyển đất phi nông nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất) và đ (chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở) khoản 1 Điều 36 Luật Đất đai năm 2003 thì tổ chức sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất áp dụng theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng, cụ thể như sau:

1. Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất giao sử dụng ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

2. Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang giao đất sử dụng có thời hạn thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, cụ thể:

- Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm, thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này;

- Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm, thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm.

3. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp nêu tại điểm 1, điểm 2 công văn này là giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này không bị giới hạn bởi khung giá do UBND tỉnh ban hành; việc xác định giá đất do Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xác định trình UBND cấp tỉnh quyết định; trường hợp thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá, tổ chức tư vấn về giá đất xác định thì Sở Tài chính có trách nhiệm thẩm định và trình UBND cấp tỉnh quyết định đảm bảo giá đất tính thu tiền sử dụng đất của thửa (lô) đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

Riêng đối với tổ chức kinh tế đang sử dụng đất dưới hình thuê đất của Nhà nước; nếu có nhu cầu chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp với chuyển mục đích sử dụng đất sang sử dụng ổn định lâu dài thì nghĩa vụ tài chính được thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo điểm 3 Công văn này.

Căn cứ vào quy định của pháp luật và hướng dẫn trên đây của Bộ Tài chính, đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chỉ đạo các cơ quan chức năng thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất kèm theo nghĩa vụ tài chính đúng quy định. Nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường để xử lý kịp thời./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ TN và MT;
- Sở TC, Cục thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Lưu: VT, QLCS.

KT.BỘ TRƯỞNG

THỦ TRƯỞNG


Đỗ Hoàng Anh Tuấn