

Số: 307/TCT-CS

V/v Vương mắc về chính sách thu  
tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2011

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Long An

Trả lời Công văn số 1592/CT-THNVDT ngày 15/12/2010 của Cục thuế tỉnh Long An về giá thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định:

“Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hoá lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp”.

- Tại điểm 1, mục II Phần B Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

“II- Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1- Khoản 1 quy định đối với tổ chức kinh tế; khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì thu đủ tiền sử dụng đất theo giá đất của mục đích sử dụng mới. Trường hợp đất được chuyển mục đích sử dụng có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng hoặc khi được giao đất phải bồi thường, hỗ trợ về đất cho người có đất bị thu hồi, thì thu tiền sử dụng đất theo chênh lệch giá giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới với giá đất theo mục đích sử dụng trước đó tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng”.

- Ngày 06/08/2010 Bộ Tài chính có Công văn số 10285/BTC-QLCS về thời điểm xác định giá đất nhận chuyển nhượng khi chuyển mục đích sử dụng đất hướng dẫn:

“Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất là giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất; trường hợp giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp”.

Do vậy, giá đất theo mục đích sử dụng mới và giá đất theo mục đích sử dụng trước đó là giá đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất; trường hợp giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất tính thu tiền sử dụng đất (giá đất theo mục đích sử dụng trước đó và giá đất theo mục đích sử dụng mới) theo quy định.

Việc xác định giá đất, các phương pháp xác định giá đất thị trường để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành của chính sách về giá đất, phương pháp xác định giá đất (Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/07/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 6/12/2007 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục thuế được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cục QLCS; Vụ Chính sách thuế;
- Vụ Pháp chế; Vụ Pháp chế-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).g

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



**Vũ Thị Mai**

09571137