

Số: 793 /TCT-CS
V/v thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu.

Trả lời Công văn số 11/CT-TTHT ngày 13/01/2011 của Cục Thuế tỉnh Bạc Liêu về xin ý kiến về giải quyết thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm d, khoản 1, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: "d. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993."

- Tại khoản 2, Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 07/11/2006 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao 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 18/12/1980 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."

- Tại điểm a, khoản 1, Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định: "Điều 14. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15/10/1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được

Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này;”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18/12/1980 được ghi nhận 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 nhưng chưa xác định ranh giới thửa đất 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 theo quy định tại khoản 2, Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP nêu trên.

Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, tại thời điểm bắt đầu sử dụng không vi phạm quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng. Diện tích đất không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; Diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Đối với phần diện tích sử dụng vào mục đích không phải để ở (đất có công trình xây dựng không phải nhà ở) thì căn cứ hiện trạng sử dụng đất để xác định:

Diện tích đất phi nông nghiệp, diện tích đất nông nghiệp và thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế được biết để phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền cùng xem xét giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC, QLCS, CST;
- Vụ PC;
- Lưu: VT, CS (3b),

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



Vũ Thị Mai