

Số: 2498 /CT-THNVDT

TP, Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 4 năm 2011

V/v: Vương mắc về thu tiền sử dụng đất

Kính gửi: - Bộ Tài chính (Cục Quản lý Công Sản).
- Tổng Cục Thuế.

Cục thuế thành phố có nhận được Công văn số 133/CCT-TB&TK ngày 19/03/2011 của Chi Cục thuế quận Gò Vấp và Công văn số 1126/CCT-LPTBTK ngày 22/12/2011 của Chi Cục thuế quận Tân Phú vướng mắc về việc tính thu tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, Cục thuế thành phố kính trình Bộ Tài chính - Tổng cục Thuế như sau:

- Căn cứ điểm 5 Công văn số 17236/BTC-QLS ngày 18/12/2007 của Bộ Tài chính: Trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ (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).

- Căn cứ Công văn số 10980/BTC-QLCS ngày 17/09/2008 của Bộ Tài chính: Trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở lần thứ 2 (tại khu đất có địa chỉ khác khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở lần thứ 1) thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

- Căn cứ Công văn số 1173/TTg-KTN ngày 14/07/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc vướng mắc trong việc thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân thì: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất ở đối với đất đang sử dụng hoặc được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích đất ở trong hạn mức thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành và công bố hàng năm... Đối với phần diện tích đang sử dụng vượt hạn mức giao đất ở mới, thu 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố Quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

09555836

Căn cứ các quy định nêu trên, để thống nhất áp dụng khi xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, Cục thuế thành phố đề nghị Bộ Tài chính - Tổng cục Thuế xem xét và hướng dẫn:

1/ Việc xác định hạn mức đất ở được tính trên tổng diện tích đất ở của các lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng từ trước tới nay hay chỉ tính trên diện tích đất ở của từng lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (thửa đất đang xin cấp mới giấy chứng nhận). Ngoài ra, trường hợp giấy chứng nhận đã được cấp lần đầu do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế ... (không phải do hợp thức hóa) nay tiếp tục lập thủ tục cấp giấy chứng nhận tại khu đất có địa chỉ khác khu đất đã được cấp giấy chứng nhận thì có được hiểu là giao đất lần thứ 2 hay không?

2/ Đối với trường hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường quận huyện không thực hiện được việc xác định một cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu hay lần 2,3 ... và đồng thời đề nghị Chi Cục thuế hướng dẫn người dân tự cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc được cấp giấy chứng nhận lần thứ mấy. Trong khi chờ chỉ đạo của Bộ Tài chính - Tổng Cục Thuế để giải quyết kịp thời nghĩa vụ tài chính của người dân Cục thuế thành phố đề nghị Chi Cục thuế hướng dẫn người dân cam kết và kê khai nội dung này trên Tờ khai nộp tiền sử dụng đất để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính.

3/ Đối với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 mà chưa thanh toán nợ có diện tích đất ở vượt hạn mức thì nay được áp dụng quy định về thanh toán nợ tại Nghị định 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ trong thời hạn tối đa là 5 năm, đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể quy trình người sử dụng đất được thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có phải tính phân biệt diện tích trong hạn mức (giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố công bố hàng năm) và diện tích vượt hạn mức (giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố Quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận) hay không?

Cục thuế kính trình Bộ Tài chính - Tổng cục Thuế xem xét và sớm có hướng dẫn làm cơ sở Cục thuế thành phố thông báo để Chi cục thuế thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên.
- CCT Quận Huyện..
- Lưu (HCLT, THNVDT).

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Đình Cử

09555836