

Số: **1688** /TCT-CS
V/v giải đáp chính sách thuế sử
dụng đất phi nông nghiệp.

Hà Nội, ngày 18 tháng 5 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thanh Hoá.

Trả lời công văn số 563/CT-QLĐ ngày 21/3/2012 của Cục Thuế tỉnh Thanh Hoá về việc vướng mắc trong triển khai thực hiện Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về hồ sơ khai thuế

Về hồ sơ khai thuế đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đất để thế chấp tại Ngân hàng, Bộ Tài chính đã có công văn số 4530/BTC-TCT ngày 5/4/2012 hướng dẫn Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

2. Về đất ở của hộ gia đình bao gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm đã chia cho các thành viên trong gia đình nhưng chưa tách.

- Tại Điểm 1.2, Khoản 1, Điều 5, Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định:

“1.2. Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất tính thuế là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận; Trường hợp diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận nhỏ hơn diện tích đất thực tế sử dụng thì diện tích đất tính thuế là diện tích thực tế sử dụng.

Trường hợp nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng trên một thửa đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất tính thuế đối với từng người nộp thuế là diện tích đất thực tế sử dụng của từng người nộp thuế đó.

Trường hợp nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng trên một thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất tính thuế là diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận”.

- Tại Điểm 1.1, Khoản 1, Điều 2, Thông tư số 45/2011/TT-BTNMT ngày 26/12/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất lấn, chiếm, diện tích đất chưa sử

dụng theo đúng quy định để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định như sau:

“1.1. Đất sử dụng không đúng mục đích là đất đang sử dụng vào mục đích thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (dưới đây gọi là mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) nhưng không đúng với mục đích sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (dưới đây gọi là giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất), kể cả các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp đang sử dụng vào một mục đích, nhưng trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào nhiều mục đích;

b) Trường hợp đang sử dụng vào nhiều mục đích, nhưng trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào một mục đích (trừ trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng kết hợp với mục đích khác);

c) Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào nhiều mục đích và thực tế đang sử dụng vào nhiều mục đích, nhưng một trong các mục đích đang sử dụng không đúng với mục đích ghi trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất”.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp đất của hộ gia đình dụng (của bố, mẹ) đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng bao gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm nay chia cho các thành viên trong gia đình (các con) làm nhà ở nhưng chưa tách thửa đất thì diện tích đất tính thuế là diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận. Đối với diện tích đất trồng cây lâu năm nếu hộ gia đình sử dụng để làm nhà ở thì phải kê khai nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại Thông tư số 45/2011/TT-BTNMT nêu trên.

3. Về chủ sử dụng đất không có chứng minh nhân dân

Về vấn đề này tại hội nghị tập huấn về Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp khu vực phía Bắc tại thành phố Hà Nội ngày 5/11/2011 Tổng cục Thuế đã hướng dẫn các Cục Thuế. Theo đó, trường hợp các chủ sử dụng đất chưa có chứng minh nhân dân thì cơ quan thuế sẽ cấp cho các chủ hộ này một mã số tự sinh để kê khai và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

4. Về vấn đề phần mềm quản lý thuế sử dụng đất phi nông nghiệp chưa có để nhập dữ liệu.

Về vấn đề này Tổng cục Thuế đã có công văn số 1465/TCT-KK ngày 4/5/2012 về việc tổ chức quản lý thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp gửi Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

5. Về kinh phí triển khai Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Căn cứ dự toán triển khai Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp do các Cục Thuế lập; căn cứ dự toán Bộ Tài chính giao tạm ứng để ngành Thuế triển khai Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, năm 2011 Tổng cục Thuế đã giao tạm ứng nội dung triển khai Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo đúng dự toán Bộ Tài chính giao để đơn vị triển khai thực hiện. Tổng cục Thuế sẽ giao bổ sung dự toán cho đơn vị khi được Bộ Tài chính giao bổ sung đối với dự toán còn thiếu do đơn vị lập.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Thanh Hoá được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (2b). 75

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



Cao Anh Tuấn

09567556