

Số: **2496** /TCT-CS

Hà Nội, ngày **16** tháng **7** năm **2012**

V/v giải đáp chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Kính gửi: Ông Phan An Sa.

(Số 312 nhà NƠ 2 Bán đảo Linh Đàm- phường Hoàng Liệt- quận Hoàng Mai- thành phố Hà Nội)

Trả lời đơn phản ánh ngày 20/5/2012 của ông Phan An Sa về những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 quy định:

- Tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 4 quy định về người nộp thuế như sau:

“1. Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật này.

2. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận) thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế”.

- Tại Tiết b, Khoản 2, Điều 6 quy định về diện tích tính thuế như sau:

“b) Đối với đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư bao gồm cả trường hợp vừa để ở, vừa để kinh doanh thì diện tích đất tính thuế được xác định bằng hệ số phân bổ nhân với diện tích nhà của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng”.

Như vậy đối với trường hợp Nhà nước giao đất cho các chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê thì chủ đầu tư là người có quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích kinh doanh nên chủ đầu tư là người nộp thuế.

Trường hợp khi các chủ đầu tư đã chuyển nhượng căn hộ cho các hộ gia đình, cá nhân thì các hộ gia đình, cá nhân là người có quyền sử dụng đất để ở đối với diện tích nhận chuyển nhượng nên các hộ gia đình, cá nhân là người nộp thuế.

Do đó, tại Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011, Bộ Tài chính đã hướng dẫn cụ thể là:

“3.1. Trường hợp người nộp thuế được Nhà giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người được nhà nước giao đất, cho thuê đất là người nộp thuế.

3.7. Trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây nhà ở để bán, cho thuê thì người nộp thuế là người được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức cá nhân khác thì người nộp thuế là người nhận chuyển nhượng”.

Tổng cục Thuế trả lời đề Ông Phan An Sa được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (2b).

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



Cao Anh Tuấn