

Số: 3879/TCT-CS

Hà Nội, ngày 08 tháng 11 năm 2012

V/v: Vướng mắc trong việc nộp
tiền sử dụng đất để cấp giấy chứng
nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư.

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư Miền Nam

Trả lời Công văn số 385/CV-MNJSC ngày 11/08/2012 của Công ty cổ phần đầu tư Miền Nam về việc nộp tiền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại tiết b, khoản 1, Điều 10 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai quy định:

“1. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

b) Sử dụng đất để xây nhà ở chung cư cao tầng để bán hoặc cho thuê; xây dựng ký túc xá”.

- Tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/08/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

“1. Miễn tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 10 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai”.

- Tại tiết b, điểm 2.1, khoản 2, phần C Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11/12/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/08/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

“b) Đất sử dụng để xây nhà hoàn chỉnh thuộc nhà ở chung cư cao tầng (chung cư cao tầng theo quy định của Bộ Xây dựng) để bán hoặc cho thuê; đất giao cho các tổ chức xây dựng ký túc xá cho học sinh, sinh viên ở tập thể”.

- Tại điểm a, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê quy định:

“a) Được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư cao tầng”.

- Tại điểm 2đ và điểm 3a Công văn số 2470/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 17/07/2012 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn:

“2. Những trường hợp sau đây cần thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở mà không chờ giải quyết xong tồn tại, vướng mắc, vi phạm pháp luật của chủ đầu tư:

...d) Trường hợp chủ đầu tư được giao đất và được miễn nộp tiền sử dụng đất (theo quy định tại Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê), chủ đầu tư đã hoàn thành thủ tục pháp lý về đất đai và đã xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế được duyệt, đã ký hợp đồng mua bán nhà ở từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc ký hợp đồng theo giá xác định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì cấp ngay Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở mà không phải nộp tiền sử dụng đất;

...3. Giải pháp xử lý tồn tại, vi phạm pháp luật của chủ đầu tư tại các dự án phát triển nhà ở

a) Trường hợp chủ đầu tư được giao đất và được miễn nộp tiền sử dụng đất theo Nghị định số 71/2001/NĐ-CP, nhưng chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà ở theo giá thị trường xác định từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 như trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Người mua nhà ở được xem xét cấp ngay Giấy chứng nhận mà không phụ thuộc vào việc nộp tiền sử dụng đất của chủ đầu tư”.

Đề nghị Công ty liên hệ với Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh để được hướng dẫn cụ thể.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty cổ phần đầu tư Miền Nam được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCTr - Cao Anh Tuấn để báo cáo;
- Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, CS (2b).4

**TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Ngô Văn Độ

09539883