

Số: 3919 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 07 tháng 11 năm 2012

V/v: Chính sách thu tiền sử dụng đất.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk.

Trả lời Công văn số 4506/CT-THNVDT ngày 18/10/2012 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về chính sách thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai 2003 quy định: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.”

Căn cứ quy định nêu trên, việc thu tiền sử dụng đất đối với đất đã được sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 1/7/2004 quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai 2003 được thực hiện theo các quy định của Chính phủ; Trong đó, đối với đất lần chiếm được thực hiện theo quy định tại tiết b, điểm 5, khoản 4, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1) Đối với diện tích đất không phải là đất lần, chiếm: Thực hiện theo quy định tại Điều 15, Điều 16 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ có quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất 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 trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này, nay Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở 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 đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân 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 thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm b khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng (không phải là 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 phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại;

c) Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp nhưng không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch hoặc tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có các hành vi vi phạm được quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”

- Tại Điều 16 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ quy định: “Đất được giao không đúng thẩm quyền nhưng người đang sử dụng đất có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

1. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thực hiện như sau:

a) Đối với diện tích đất được giao thuộc nhóm đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp nhưng không phải đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Đối với diện tích đất được giao làm đất ở trong hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất; đối với diện tích đất còn lại đã có nhà ở (nếu có) thì được cấp Giấy chứng nhận và 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; đối với diện tích còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp

tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP."

2) Đối với diện tích đất lấn, chiếm: Thực hiện theo quy định tại tiết b, điểm 5, khoản 4, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, cụ thể:

"5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn chiếm xây dựng nhà ở nếu phù hợp với quy hoạch khu dân cư và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất như sau: ...

b) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, thu tiền sử dụng đất bằng 100% theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới; đối với phần diện tích ngoài hạn mức giao đất ở thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Tổng cục Thuế trả lời để Cục thuế tỉnh Đắk Lắk được biết và căn cứ hồ sơ vụ việc cụ thể để áp dụng tính thu tiền sử dụng đất theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC – TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).

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



Cao Anh Tuấn

09539301