

Số: *3917* /TCT-CS
V/v giải đáp chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 07 tháng 11 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà.

Trả lời công văn số 4723/CT-QLĐ ngày 17/8/2012 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà về việc vướng mắc về chính sách thuế nhà đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thời điểm tính thuế đối với dự án được Nhà nước giao đất

- Tại Điều 11, Pháp lệnh thuế nhà đất năm 1992 quy định:

“Tổ chức, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình có nghĩa vụ:

1- Kê khai tình hình sử dụng đất với cơ quan thuế theo quy định của Bộ Tài chính;

Khi có sự thay đổi về quyền sử dụng đất, về diện tích đất hoặc sử dụng đất để làm nhà ở, xây dựng, công trình thì phải kê khai lại với cơ quan thuế chậm nhất không quá một tháng, kể từ ngày có sự thay đổi;

2- Cung cấp tài liệu cần thiết có liên quan đến việc tính thuế đất theo yêu cầu của cơ quan thuế;

3- Nộp thuế đầy đủ, đúng thời hạn theo thông báo của cơ quan thuế”.

- Tại Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 quy định

+ Tại Khoản 2, Điều 1 quy định đối tượng chịu thuế như sau:

“Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp”

+ Tại Điểm 3.7, Khoản 3, Điều 3 quy định người nộp thuế như sau:

“ 3.7. Trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây nhà để bán, cho thuê đất 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”.

- Tại Khoản 1, Điều 4, Nghị định số 84/2004/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định:

“1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao

đất hoặc cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế”.

- Tại Điểm 2, Mục I, Thông tư số 83-TC/TCT ngày 7/10/1994 của Bộ Tài chính quy định:

“2- Đối tượng nộp thuế đất được quy định tại Điều 2 Pháp lệnh về thuế nhà đất là tất cả các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng hoặc trực tiếp sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình, bao gồm: ...”.

Căn cứ các quy định nêu trên, đối với các tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án xây nhà để bán hoặc cho thuê thì thời điểm tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc truy thu thuế nhà đất là thời điểm các tổ chức có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì thời điểm tính thu tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc truy thu thuế nhà đất là thời điểm bàn giao đất thực tế.

2. Về xử phạt vi phạm đối với trường hợp chậm hồ sơ kê khai

Về vướng mắc đối với việc xử phạt các trường hợp chậm nộp hồ sơ kê khai Bộ Tài chính đã hướng dẫn tại Điểm 5, Mục II, Công văn số 14452/BTC-TCT ngày 23/10/2012 về việc thực hiện chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà được biết./. *✍*

Nơi nhận: *khối*

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (2b).*6*

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



Cao Anh Tuấn