

Số: ~~793~~ /TCT-CS

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2013

V/v xác định giá đất khi cấp Giấy chứng nhận.

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời Công văn số 9947/CT-QLĐ ngày 19/12/2012 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về xác định giá đất tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại điểm 1.5.2.b, khoản 1, Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 7, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định: "7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật."

- Tại điểm a, khoản 1, 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 có quy định: "1. Bổ sung khoản 2 và khoản 5 vào Điều 4 về căn cứ tính thu tiền sử dụng đất như sau: "2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm 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 giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang sử dụng hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo mục đích sử dụng của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

- Tại điểm 1.5.2.b, khoản 1, Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định: "b) Trường hợp giao đất ở mới hoặc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ hồ sơ kê khai nộp tiền sử dụng đất, thông tin địa chính về xác định tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, Sở Tài chính thực hiện xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất áp dụng như đối với tổ chức kinh tế quy định tại điểm 1.5 (1.5.1) khoản 1 Điều này.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp hộ gia đình đã được nhà nước giao đất ở vào năm 2000, trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực và đã xây dựng nhà ở sử dụng ổn định từ năm 2000. Đến ngày 07/9/2012 hộ gia đình lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, thì không thuộc đối tượng áp dụng điểm 1.5.2.b, khoản 1, Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC nêu trên để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận: Số 1

- Như trên;
- Vụ PC-BCT, QLCS, CST;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b)

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn

09529349