

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1936 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 11 tháng 6 năm 2013

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

Kính gửi: Báo Điện tử Chính phủ

Trả lời Công văn số 320/BDTCP-TTPA ngày 10/05/2013 của Báo Điện tử Chính phủ về trả lời đơn thư ông Phạm Trọng Luật về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, quy định:

+ Tại Điều 5, Chương II, quy định:

"Diện tích đất tính thuế là diện tích đất phi nông nghiệp thực tế sử dụng."

+ Tại Khoản 3, Điều 5, Chương II, quy định diện tích đất tính thuế:

"Diện tích đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định được xác định theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường."

Ví dụ 3: Hộ gia đình ông A đang sử dụng 2000 m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên Giấy chứng nhận ghi: 200 m² đất ở, 1.800m² đất vườn. Diện tích đất thực tế sử dụng để ở là 400 m². Hạn mức đất ở tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận là 200m².

Ông A phải tính thuế đối với diện tích đất gia đình Ông thực tế sử dụng để ở là: đất ở 400 m².

Cơ quan thuế sẽ tính thuế như sau: tổng diện tích đất ở tính thuế SDDPNN là 400 m², trong đó: diện tích đất ở trong hạn mức 200m², diện tích đất ở ngoài hạn mức: 200 m².

Nếu cơ quan có thẩm quyền xác định diện tích 200 m² đất vườn mà gia đình Ông A đã sử dụng để ở là đất sử dụng không đúng mục đích thì diện tích đất tính thuế của Ông A được xác định lại là: 200 m² đất ở trong hạn mức; 200m² sử dụng không đúng mục đích."

+ Tại Khoản 3, Điều 6, Chương II, quy định giá của 1m² đất tính thuế:

"Trường hợp đất sử dụng không đúng mục đích hoặc lấn, chiếm thì giá của 1 m² tính thuế là giá đất theo mục đích đang sử dụng do UBND cấp tỉnh quy định áp dụng tại địa phương."

+ Tại Khoản 3, Điều 7, Chương II, quy định thuế suất:

“Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất 0,15%.”

- Căn cứ Khoản 1, Điều 2 Thông tư số 45/2011/TT-BTNMT ngày 26/12/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất lấn, chiếm, diện tích đất chưa sử dụng theo đúng quy định để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, quy định đất sử dụng không đúng mục đích; đất lấn, chiếm; đất chưa sử dụng theo đúng quy định:

“1. Đất sử dụng không đúng mục đích quy định tại khoản 6 Điều 7 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được xác định như sau:

1.1. Đất sử dụng không đúng mục đích là đất đang sử dụng vào mục đích thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (dưới đây gọi là mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) nhưng không đúng với mục đích sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (dưới đây gọi là giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất). ...”

- Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH11 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Việt Nam, quy định:

+ Tại Điều c, Khoản 1, Điều 36, Mục 3, Chương II, quy định:

“1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

...

c) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;”

+ Tại Khoản 2, Điều 37, Mục 3, Chương II, quy định thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

“Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.”

Căn cứ các quy định trên thì:

- Trường hợp đất sử dụng không đúng mục đích áp dụng mức thuế suất thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 0,15%, giá của 1m² đất tính thuế là giá đất theo mục đích thực tế đang sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Việc xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích thuộc đối tượng chịu thuế sử

dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại Điều 2 và Điều 3 Thông tư số 45/2011/TT-BTNMT ngày 26/12/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là khoản thu Ngân sách Nhà nước từ đất đai chỉ thể hiện chính sách điều tiết nguồn lợi từ đất đai, không liên quan đến quyền định đoạt mục đích sử dụng đất. Việc quyết định mục đích sử dụng đất hợp pháp do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Đề nghị bạn đọc liên hệ với Cục thuế địa phương để được hướng dẫn cụ thể phù hợp với thực tế vướng mắc của bạn đọc.

Tổng cục Thuế trả lời để Báo Điện tử Chính phủ được biết và trả lời độc giả./. *Xuân*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (02b)

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



09512380