

Số: ~~2607~~ /TCT-CS
V/v thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk.

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 861/CT-THNVDT ngày 24/4/2013 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về chính sách thu tiền sử dụng đất; về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về thu tiền sử dụng đất đối với đất ở có vườn, ao và đất nông nghiệp có vườn, ao trong khu dân cư:

- Tại khoản 2, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: "a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao không được công nhận là đất ở hoặc đất nông nghiệp sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp".

- Tại điểm b, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: "b) Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;"

- Tại khoản 5, Điều 80 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003 quy định: "5. Căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở trên thửa đất ở có vườn, ao phù hợp với cảnh quan đô thị.

Người sử dụng đất nông nghiệp có vườn, ao để làm nhà ở thì phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, tỷ lệ

diện tích được xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản này và nhu cầu thực tế của người sử dụng đất để xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất nông nghiệp trong cùng một thửa đất theo quy định, khi được phép chuyển mục đích diện tích đất nông nghiệp sang làm đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại khoản 2, Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP; Trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất điểm b, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên.

2) Đối với đất hộ gia đình, cá nhân mượn đất lâm nghiệp của nông, lâm trường quốc doanh để làm kinh tế gia đình. Sau đó hộ gia đình, cá nhân tự chuyển sang làm nhà ở sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993:

- Tại khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 14 Nghị định số 84/2007/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. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng 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 ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo 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 ngoài hạn mức (nếu có) 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.

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải 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 không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà chưa có quy hoạch được xét duyệt thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 của Nghị định này thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

d) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và đã có chủ trương thu hồi đất bằng văn bản theo quy định tại Điều 49 Nghị định này thì người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất;

đ) Trường hợp quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt điều chỉnh mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất phù hợp với quy hoạch điều chỉnh đó hoặc trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này.

....

4. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15/10/1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này):

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

đ) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này nhưng phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 15 Nghị định này.”

Căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ, tài liệu để xác định tiền sử dụng đất phải nộp đối với trường hợp có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4, Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nêu trên và trường hợp sử dụng đất ở khác để giải quyết cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân mượn đất của nông, lâm trường để sản xuất lâm nghiệp, nhưng đã tự ý xây dựng nhà ở trước ngày 15/10/1993.

Trường hợp còn phát sinh vướng mắc, đề nghị Cục Thuế phối hợp với các cơ quan liên quan, tổng hợp hồ sơ, tài liệu, báo cáo cơ quan thẩm quyền để được tiếp tục hướng dẫn thực hiện.

Tổng cục thuế trả lời đề Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Tổng cục trưởng - Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Lưu: VT, CS (02b).

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

