

Số: *1275*/TCT- CS
V/v ưu đãi tiền sử dụng đất đối với
người có công và giải quyết nợ khi
thu hồi đất.

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bến Tre.

Trả lời Công văn số 1836/CT-THNVDT ngày 23/12/2013 của Cục Thuế tỉnh Bến Tre hỏi về ưu đãi tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng và giải quyết nợ tiền sử dụng đất khi thu hồi đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về ưu đãi tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng:

a) Đối với người bị nhiễm chất độc hoá học:

- Tại khoản 5, 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 quy định: "5. Sửa đổi khoản 5 và bổ sung khoản 7 vào Điều 11 về nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất như sau: "5. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định này và Điều 1 Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09/4/2008 của Chính phủ chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 5, 6, 7, 8, 9, 10 Nghị định này.

...
7. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng thuộc diện chính sách, người có công với cách mạng theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định này cũng được áp dụng trong trường hợp các đối tượng này được Nhà nước giao đất ở hoặc bán nhà ở tái định cư".

- Tại Khoản 5, Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định việc giảm tiền sử dụng đất đối với: "5. Đất ở trong hạn mức giao đất (bao gồm giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ."

- Tại Khoản 4, Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định: "4. Đất ở trong hạn mức giao đất (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ."

- Tại Khoản 2, Điều 1 Quyết định số 117/2007/QĐ-TTg ngày 25/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 118/TTg ngày 27/2/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở và Điều 3, Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động Cách mạng

từ trước Cách mạng tháng tám năm 1945 cải thiện nhà ở, quy định đối tượng được hỗ trợ tiền sử dụng đất khi mua nhà thuộc sở hữu nhà nước, quy định: “2. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Điều 2 Quyết định số 118/TTg:

c) Đối tượng thuộc diện được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo Quyết định này nếu mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì được hỗ trợ toàn bộ tiền sử dụng đất đối với nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở. Trường hợp mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là nhà ở một tầng hoặc nhà ở nhiều tầng có một hộ ở thì được hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ tiền sử dụng đất theo các mức cụ thể như sau: ...

- Người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hoá học; thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, bệnh binh, có tỷ lệ suy giảm khả năng lao động do thương tật, bệnh tật từ 61% đến 80% được hỗ trợ 90% tiền sử dụng đất.

... Các mức hỗ trợ nêu trên được tính trong định mức đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và tính trên số tiền sử dụng đất mà người được hỗ trợ phải nộp.”

- Tại Khoản 2, Điều 1 Quyết định số 118/TTg ngày 27/02/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở; quy định: “2. Việc hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

- Phù hợp với tình hình kinh tế- xã hội của đất nước;
- Căn cứ vào công lao và hoàn cảnh cụ thể của từng người, điều kiện và khả năng của địa phương;...”

Căn cứ quy định nêu trên, việc hỗ trợ tiền sử dụng đất cải thiện nhà ở đối với hộ gia đình người hoạt động Cách mạng bị nhiễm chất độc hoá học, có tỷ lệ suy giảm khả năng lao động do thương tật, bệnh tật từ 61% đến 80% và hộ gia đình đó chưa được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, thì khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở được hỗ trợ tùy theo công lao và hoàn cảnh cụ thể của từng người và điều kiện, khả năng của địa phương tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất do UBND cấp tỉnh quyết định, nhưng tối đa không quá 90% tiền sử dụng đất phải nộp, đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất cho một hộ.

b) Đối tượng xét miễn, giảm tiền sử dụng đất:

- Tại Khoản 1, 2, Điều 11 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định: “1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp: được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

2. Trong hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp trong hạn mức đất ở.”

- Tại khoản 4, Điều 2 Quyết định số 118/TTg quy định: “4. Việc hỗ trợ tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng chỉ xét một lần cho một hộ gia đình và mức hỗ trợ tiền sử dụng đất được tính theo diện tích đất thực tế được giao

nhưng tôi đã không vượt quá định mức đất ở cho một hộ do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp hai người là thương binh có tỷ lệ mất sức lao động 60%, có chung quyền sử dụng đất đối với một thửa đất; Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, phát sinh tiền sử dụng đất phải nộp, thì được xem xét hỗ trợ tiền sử dụng đất một lần và mức hỗ trợ tiền sử dụng đất được tính theo diện tích đất thực tế được giao đối với một hộ gia đình, nhưng tối đa không vượt quá định mức đất ở cho một hộ do UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định, mức hỗ trợ trong từng trường hợp như sau:

- Trường hợp cả hai người là thành viên của một hộ gia đình thì được cộng các mức hỗ trợ của hai người để xác định mức miễn, giảm chung cho cả hộ.
- Trường hợp hai người không cùng chung một hộ gia đình, để được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, thì phải thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất cho hộ của mình và thực hiện nghĩa vụ tài chính của mỗi hộ theo quy định; trường hợp không tách riêng thửa đất của mỗi hộ thì không có căn cứ để thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất theo chế độ người có công với cách mạng.

2) Thanh toán nợ tiền sử dụng đất khi huỷ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận:

Hộ gia đình, cá nhân có khó khăn về tài chính, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008, đồng thời cho phép ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận. Đến năm 2013, hộ gia đình không có khả năng trả nợ, nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục thu hồi đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và huỷ hồ sơ về quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, thì cơ quan thuế căn cứ hồ sơ do cơ quan chức năng chuyển đến để làm thủ tục xoá nợ tiền sử dụng đất.

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

Nơi nhận: *NH*

- Như trên;
- Vụ PC, CST, QLCS;
- Ban PC;
- Lưu: VT, CS (3b),

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



Cao Anh Tuấn