

Số: 2795/TCT-CS

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2014

V/v chính sách thu tiền sử
dụng đất và lệ phí trước bạ.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận.

Trả lời Công văn số 466/CT-QLTĐ ngày 20/04/2014 của Cục Thuế tỉnh Bình Thuận về việc chính sách thu tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

*** Về tiền sử dụng đất:**

- Tại Điều 36 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 năm 2003 của Quốc hội quy định:

“Điều 36. Chuyển mục đích sử dụng đất

Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 của Luật này được thực hiện như sau:

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

a) Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản;

b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

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

d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với văn phòng của tổ chức có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) hoặc Ủy ban nhân dân xã nơi có đất;

3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật này;

4. Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

b) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

c) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;...”

- Tại Khoản 1, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

“1. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang giao đất sử dụng ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này;

b) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang giao đất sử dụng có thời hạn thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp ông Phạm Ngọc Thuật được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 677099 ngày 13/12/2005 với diện tích 100 m² đất ở đô thị. Ngày 25/09/2007, ông Thuật được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thửa đất ở nêu trên sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, sau đó đến ngày 21/02/2011 ông Thuật xin chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 100 m² đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp nêu trên sang đất ở thì ông Thuật không phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích đất 100 m² nêu trên.

*** Về lệ phí trước bạ:**

- Tại điểm a, khoản 16, Điều 3, Chương 1, Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/08/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ như sau:

“16. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

a) Tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản, nay đổi giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ tài sản (bao gồm cả trường hợp được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhưng còn ghi nợ lệ phí trước bạ hoặc nghĩa vụ tài chính)."

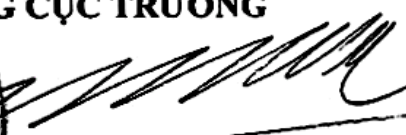
Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp ông Phạm Ngọc Thuật được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 677099 đối với 100 m² đất ở, sau đó ông xin chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích sản xuất kinh doanh. Nay đổi giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ tài sản thì không phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại điểm a, khoản 16, Điều 3, Chương 1, Thông tư số 124/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./. ✎

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).✎

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG


Cao Anh Tuấn

09465730