

Số: 3215 /TCT-CS  
V/v thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Cà Mau

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 377/CT-THNVDT ngày 8/4/2015 của Cục Thuế tỉnh Cà Mau đề nghị hướng dẫn vướng mắc về thu tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, sau khi báo cáo và được sự đồng ý của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011: “cơ quan, tổ chức, cá nhân có trách nhiệm kiểm tra xem xét lại quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật của mình, nếu trái pháp luật phải kịp thời sửa chữa, khắc phục, tránh phát sinh khiếu nại”.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 120 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định:

“Điều 120. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong khi thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai

1. Nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất do cơ quan thuế xác định căn cứ vào số liệu địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp”.

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 14 và Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

Khoản 5 Điều 14:

“5. Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

Trường hợp đang sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước”.

Khoản 1 Điều 16:

“1. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận

thông báo nộp tiền sử dụng đất. Người sử dụng đất được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2%/năm của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn”.

Ngày 23/10/2014, Bộ Tài chính đã có công văn số 15286/BTC-QLCS gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hướng dẫn tạm thời về trình tự, thủ tục thẩm định giá đất và hồ sơ, trình tự, thủ tục, luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Căn cứ hướng dẫn nêu trên, trường hợp ngày 11/5/2011 Chi cục Thuế huyện Thới Bình nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 496/PC-VPĐKQSDĐ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Thới Bình về việc tính thu tiền sử dụng đất đối với ông Phan Văn Thạnh. Sau khi nhận Phiếu chuyển thông tin, Chi cục Thuế huyện Thới Bình đã áp dụng giá đất để xác định lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất và Ông Thạnh đã nộp tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện cho ghi nợ 05 năm (2011 đến 2016) đồng thời Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thạnh.

Tuy nhiên, trường hợp ông Phan Văn Thạnh đang ghi nợ tiền sử dụng đất và chưa nộp tiền sử dụng đất, nay có đơn yêu cầu xem xét tính lại tiền sử dụng đất do xác định vị trí không đúng và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Thới Bình chuyển lại Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 1551/PC-VPĐKQSDĐ thay thế Phiếu chuyển thông tin địa chính số 496/PC-VPĐKQSDĐ ngày 11/5/2011 là căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan thuế xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện theo quy định (Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình không có thẩm quyền tính tiền sử dụng đất phải nộp).

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Cà Mau được biết./.

**Nơi nhận:**

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

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



**Phan Văn Tuấn**