

Số: *H658* /TCT-CS
V/v giải đáp chính sách tiền sử
dụng đất.

Hà Nội, ngày 05 tháng 11 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trà lời Công văn số 4949/CT-QLĐ ngày 24/07/2015 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc vướng mắc chậm nộp tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1, 3, 4 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 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:

“Điều 4. Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất hoặc thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

3. Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 trở về sau thì giá đất áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ. Nếu cơ quan chức năng chậm làm thủ tục hoặc hướng dẫn lập hồ sơ không đúng quy định thì người nộp hồ sơ thực hiện quyền khiếu nại đối với hành vi hành chính gây chậm trễ trong việc xử lý hồ sơ; công chức, viên chức có hành vi gây chậm trễ trong việc xử lý hồ sơ hoặc hướng dẫn lập hồ sơ không đúng quy định thì phải bị xử lý kỷ luật theo quy định tại Điều 175 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP); nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của người nộp hồ sơ được xác định tại thời điểm đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Căn cứ vào Sổ tiếp nhận hồ sơ hoặc giấy biên nhận về tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đã tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản về thời điểm người sử

dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại khoản 2 Điều này và chuyển cho cơ quan thuế để làm căn cứ tính các khoản thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất."

- Tại điểm c, Khoản 2, Điều 3 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:

"Điều 3. Xử lý một số vấn đề tồn tại khi Nghị định này có hiệu lực thi hành:

2. Đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo pháp luật đất đai nhưng đến ngày 01 tháng 3 năm 2011 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

c) Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và người sử dụng đất chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước nhưng không xác định được nguyên nhân của việc chậm nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì xử lý như sau:

Tiền sử dụng đất đã tạm nộp vào ngân sách nhà nước được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế và được trừ số tiền ứng trước về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại thời điểm bàn giao đất thực tế; đồng thời phải nộp thêm khoản tiền chậm nộp đối với số tiền sử dụng đất còn phải nộp ngân sách nhà nước tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu phạt chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ."

- Tại Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

"Điều 17. Xử lý chuyển tiếp một số vấn đề phát sinh khi Thông tư có hiệu lực thi hành

3. Đối với những hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đã nộp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc đã chuyển cho cơ quan thuế trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục xử lý theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

Đối với những hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đã nộp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc

cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc đã chuyển cho cơ quan thuế, cơ quan tài chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục xử lý theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc thời điểm bàn giao đất thực tế theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014. ”

Theo hồ sơ gửi kèm thì ông Mai Nhân Dương được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu giao đất theo Quyết định số 5848/QĐ-UBND ngày 30/10/2009 và có Biên bản bàn giao đất thực địa ngày 06/11/2009. Tại thời điểm nêu trên đã thông báo đến hộ gia đình ông Mai Nhân Dương tuy nhiên do khó khăn về tài chính nên ông Mai Nhân Dương chưa kê khai thuế. Đến năm 2014 (trước thời điểm 01/07/2014 thời điểm Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành) ông Mai Nhân Dương nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp ông Mai Nhân Dương được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu giao đất ngày 30/10/2009 theo Quyết định số 5848/QĐ-UBND nhưng cơ quan Thuế chưa ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất do chưa đủ thông tin. Đến ngày 11/02/2014, ông Mai Nhân Dương nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Mai Nhân Dương phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất cho khoảng thời gian từ thời điểm bàn giao đất thực tế đến thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC (BTC);
- Cục QLCS (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b). *Y*

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



Cao Anh Tuấn