BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3486 /TCT-CS V/v: vướng mắc về thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.	*Hà Nội, ngày 5 tháng 8 năm 2016*

Kính gửi: Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời Công văn số 3501/CT-KTTĐ ngày 19/4/2016 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo Khoản 2, Điều 103 phần diện tích vượt hạn mức, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 2, Điều 103, Luật Đất đai năm 2013 quy định:

" Điều 103. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này."

- Tại Khoản 6, Điều 103, Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này."

- Tại Điểm a, Khoản 3, Điều 3, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

"3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định áp

dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

Việc xác định diện tích đất trong hạn mức tại Điểm này phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở nhưng tổng diện tích đất lựa chọn không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nơi lựa chọn.

Hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của việc kê khai diện tích thửa đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở được áp dụng tính thu tiền sử dụng đất; nếu bị phát hiện kê khai gian lận sẽ bị truy thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và bị xử phạt theo quy định của pháp luật về thuế."

- Tại Khoản 1, Điều 7, Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

1. Việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở nhưng tổng diện tích đất lựa chọn không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở tại địa phương nơi lựa chọn đầu tiên."

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp đất có vườn ao của hộ gia đình, cá nhân sau khi đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4, Khoản 5, Điều 103, Luật Đất

đai năm 2013 thì phần diện tích đất còn lại của thửa đất được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại Khoản 6, Điều 103, Luật Đất đai năm 2013.

Nếu diện tích đất ngoài hạn mức công nhận đất ở (tính theo diện tích đất cộng dồn của các thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương) được xác định vào mục đích sử dụng hiện trạng đang sử dụng và hiện đang là vườn, ao mà Bà Phèn đề nghị được công nhận là đất ở thì khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bà Phèn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn

Nơi nhận:
- Như trên;
- Cục QLCS;Vụ PC-BTC
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (03b).