

Số: 3888 /TCT-CS
V/v thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 24 tháng 9 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bắc Kạn.

Trả lời Công văn số 704/CT-TTHT ngày 04/6/2015 của Cục Thuế tỉnh Bắc Kạn về thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về áp dụng quy phạm pháp luật theo kiến nghị của các hộ gia đình:

- Tại khoản 1, Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định: “Điều 6. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức công nhận đất ở (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

Căn cứ quy định nêu trên và theo hồ sơ của Cục Thuế tỉnh Bắc Kạn thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị Liên và ông Bùi Tấn Nậm sử dụng đất từ năm 1986 và làm nhà ở từ năm 2002, hộ gia đình bà Lã Thị Loan và ông Đặng Văn Lương sử dụng đất từ năm 1985 đến năm 2000 được chia và làm nhà ở. Do cả hai hộ gia đình đều làm nhà ở sau ngày 15/10/1993 nên không thuộc đối tượng quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

2) Căn cứ pháp lý để giải quyết cụ thể:

- Tại khoản 1, Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định: “Điều 7. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/07/2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Tại khoản 1, Điều 8 và khoản , Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định: “Điều 8. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 07 năm 2004

1. Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định, khi được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai 1993 thì không thu tiền sử dụng đất;

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai 1993 thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; phần diện tích đất còn lại thực hiện thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng

đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Diện tích đất còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng khi cấp Giấy chứng nhận. Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; ...

Điều 9. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền hoặc do lấn chiếm kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 mà nay được Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 9 Điều 210 Luật Đất đai thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá quy định tại điểm b, điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

Căn cứ các quy định nêu trên, để có căn cứ giải quyết thu tiền sử dụng đất đối với 02 hộ gia đình sử dụng đất, đề nghị Cục Thuế phối hợp với cơ quan chức năng tại địa phương xác minh, đối chiếu với hồ sơ tài liệu địa chính để xác minh nguồn gốc sử dụng đất làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất phải nộp đối với trường hợp cụ thể:

1) Đối với hộ gia đình bà Nguyễn Thị Liên và ông Bùi Tân Nậm: Theo Phiếu chuyển thông tin địa chính, xác định nguồn gốc thửa đất hộ gia đình đang sử

dụng, trước năm 2005 thuộc Trường tiểu học Bộc Bó quản lý và nhà trường trả lại cho địa phương quản lý từ năm 2005. Tại Công văn số 986/QĐ-UBND ngày 29/6/2012 của tỉnh Bắc Kạn xác định “*Thửa đất hộ gia đình đã sử dụng từ năm 1986, làm nhà ở ổn định từ năm 2002 đến nay.*”, đề nghị Cục Thuế liên hệ với cơ quan chức năng để xác minh để giải quyết cụ thể:

+ Trường hợp thửa đất đang sử dụng được Nhà trường giao (cấp) làm nhà ở không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 thì áp dụng quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; nếu giao (cấp) sau ngày 1/7/2004 thì áp dụng Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

+ Nếu thửa đất không thuộc diện nhà trường giao (cấp), mà do hộ gia đình tự xây dựng nhà ở thì Chi cục Thuế căn cứ thời điểm hộ sử dụng đất có nhà ở năm 2002 để tính tiền sử dụng phải nộp theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là thống nhất với các quy định.

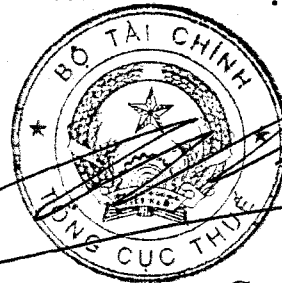
2) Đối với hộ gia đình bà Lã Thị Loan và ông Đặng Văn Lương: Theo Phiếu chuyển thông tin địa chính, xác định nguồn gốc thửa đất thuộc do bà mẹ khai phá từ năm 1985, đến năm 2000 ông bà được chia và tự xây nhà ở cho đến nay. Tại điểm 4, Mục II, bản Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác do chủ hộ khai ngày 14/5/2014 được UBND xã xác nhận: “*4. Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất: 2000.*” và tại “*Biên bản kiểm tra thực địa khu đất lập ngày 16/5/2014 được cán bộ địa chính xã, trưởng thôn, UBND xã xác nhận nguồn gốc đất: “Do bố mẹ khai phá từ năm 1985, đến năm 2000 chia cho vợ chồng tôi làm nhà ở từ đó đến nay.”*”. Cho nên, việc Chi cục Thuế căn cứ điểm a, khoản 1, Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP xác định tiền sử dụng đất phải nộp là thống nhất với các quy định.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết, chỉ đạo Chi cục Thuế giải quyết theo quy định./. ✱

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC; QLCS; CST;
- Vụ PC;
- Lưu: VT, CS (3b) *ke* 8

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



Cao Anh Tuấn