Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: 123 Lò Đúc
Thời gian ký: 31.07.2024 15:56

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 3347/TCT-CS
V/v tiền sử dụng đất

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Trả lời công văn số 4174/CTTPHCM-QLĐ ngày 25/04/2024 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về vướng mắc chính sách ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1 Điều 16 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 16. Ghi nợ tiền sử dụng đất

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."

- Tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 5 Điều 2, Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ sửa đổi Điều 16 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 2. Xử lý chuyển tiếp

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ mà đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

... b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 3 năm 2016 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất.

Quá thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

2. Không thực hiện hỗ trợ giảm trừ 2%/năm vào tiền sử dụng đất phải nộp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn (05 năm) kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

5. Không thực hiện ghi nợ tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc nhận Thông báo của cơ quan thuế về tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng có Đơn đề nghị ghi nợ kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành trở về sau; trừ đối tượng là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2019."

Căn cứ quy định trên, đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đã nộp Đơn ghi nợ tiền sử dụng đất kèm theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư trước ngày 10/12/2019 (ngày Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) theo đúng quy định của pháp luật nhưng chưa được ghi nợ tiền sử dụng đất thì được xem xét, cho phép ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) để được xác định thời điểm đã ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông (bà) Nguyễn Văn Bình – Nguyễn Thị Quy làm cơ sở để cơ quan thuế xác định số tiền hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo đúng quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ.

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục Quản lý, giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Cục Quản lý công sản (BTC);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Hoàng Thị Hà Giang