

Số: 2432 /TCT-CS
V/v thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nam Định

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 645/CT-QLCKTTĐ ngày 23/3/2015 của Cục Thuế tỉnh Nam Định đề nghị hướng dẫn vướng mắc về thu tiền sử dụng đất đối với các hộ dân sử dụng đất chưa hợp pháp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ tiết a, tiết b Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định điều khoản chuyển tiếp về tiền sử dụng đất.

“2. Xác định tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc thời điểm kê khai nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

- Nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc thời điểm kê khai nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này.

b) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất thì được tiếp tục nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo mức đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo và phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì cơ quan

thuế xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có) vào ngân sách nhà nước và không áp dụng phạt chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục thực hiện theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hoặc đã nộp một phần tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất đã tạm nộp vào ngân sách nhà nước (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm có quyết định giao đất. Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:

Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.

Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất không có nguyên nhân chủ quan từ hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Khoản chậm nộp số tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ”.

Căn cứ quy định trên, theo trình bày của Cục Thuế tỉnh Nam Định đối với các trường hợp sử dụng đất tại huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1099/2003/QĐ-UB ngày 8/5/2003 của UBND tỉnh Nam Định về việc chuẩn y phương án thu tiền sử dụng đất chưa hợp pháp và Quyết định số 3010/2003/QĐ-UB ngày 7/12/2004 của UBND huyện Giao Thủy phê chuẩn phương án xử lý đối với trường hợp sử dụng đất chưa hợp pháp mà chưa nộp đủ hoặc chưa nộp tiền sử dụng đất, nay mới nộp tiền sử dụng đất thì Tổng cục Thuế thống nhất với ý kiến xử lý của Cục Thuế tại công văn số 645/CT-QLCKTTĐ ngày 23/3/2015 nêu trên./. ✕

Nơi nhận:

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



Cao Anh Tuấn

2829