

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 3589/TCT-CS

V/v thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Lạng Sơn.

Trả lời Công văn số 541/CT-THHT ngày 31/5/2013 của Cục Thuế tỉnh Lạng Sơn hỏi về tính, thanh toán nợ tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về thanh toán nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân:

- Tại khoản 8, Điều 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: *“Đối với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01/3/2011 mà chưa thanh toán nợ thì nay được áp dụng quy định về thanh toán nợ tại Nghị định này; trong thời hạn tối đa là 5 năm kể từ ngày 01/3/2011, người sử dụng đất được thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm trả nợ.”*

- Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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: *“1. Hộ gia đình, cá nhân chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP của Chính phủ về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (gọi là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP) và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị được ghi nợ 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. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải trả theo giá đất tại thời điểm trả nợ và được xóa “nợ tiền sử dụng đất” đã ghi trên Giấy chứng nhận.*

2. Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (gọi là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP) thì người sử dụng đất trả nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 5 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP đối với trường hợp đã ghi nợ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất trả nợ tiền sử dụng đất theo số tiền nợ đã ghi trên Giấy chứng nhận.”

- Tại khoản 3, Điều 8 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: “3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ thì nay được áp dụng thanh toán nợ theo quy định tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ; cụ thể:

3.1. Trong thời hạn 5 năm kể từ ngày 01/3/2011 (ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) hộ gia đình, cá nhân đến Cơ quan thuế để kê khai và thanh toán nợ thì hộ gia đình, cá nhân được trả nợ theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xác định tiền sử dụng đất phải trả đối với diện tích trong hạn mức, diện tích ngoài hạn mức thực hiện theo quy định tại tiết a điểm 1.5 (1.5.2) khoản 1 Điều 1 Thông tư này.

3.2. Trường hợp sau 5 năm, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì thực hiện việc thanh toán nợ theo như quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 7 Thông tư này.”

- Tại điểm 1.5.2.a, khoản 1, Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC nêu trên quy định: “a) Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (công nhận quyền sử dụng đất) đối với đất đang sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải đất ở sang đất ở thì căn cứ hồ sơ kê khai nộp tiền sử dụng đất, phiếu chuyển thông tin địa chính về xác định tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; Chi cục thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp như sau:

- Đối với diện tích trong hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, Chi cục thuế căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để xác định.

- Đối với diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, Chi cục thuế căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hệ số điều chỉnh giá đất để xác định. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo mục đích mới và tiền sử dụng đất theo mục đích trước khi chuyển mục đích cũng được xác định theo hệ số điều chỉnh tương ứng với từng loại đất.

Hệ số điều chỉnh giá đất do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trong trường hợp thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với diện tích vượt hạn mức tại cùng một khu vực có các trường hợp phải xác định giá đất thị trường để tính thu tiền sử dụng đất. Hệ số này được xác định bằng tỷ lệ giữa giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định với giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01/3/2011 mà chưa thanh toán nợ thì nay được áp dụng quy định về thanh toán nợ theo khoản 8, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP

a) Trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP mà thanh toán nợ trong thời hạn 5 năm, kể từ ngày 01/3/2011 thì được áp dụng giá đất tính tiền sử dụng đất trả nợ như sau:

+ Đối với diện tích trong hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định công bố tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

+ Đối với diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ và hệ số điều chỉnh giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định theo quy định tại tiết a điểm 1.5 (1.5.2) khoản 1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC nêu trên.

b) Trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, mà thanh toán nợ trong thời hạn 5 năm, kể từ ngày 01/3/2011 thì được áp dụng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về thủ tục ghi nợ, thanh toán nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất tái định cư:

- Tại khoản 8, Điều Nghị định số 120/2010/NĐ-CP nêu trên quy định: “4. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6, Điều 8 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được trả nợ dần khi có khả năng về tài chính trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ. ...”

- Tại điểm 1.5.2.b khoản 1, Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC nêu trên quy định: “b) Trường hợp giao đất ở mới hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ hồ sơ kê khai nộp tiền sử dụng đất, thông tin địa chính về xác định tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, Sở Tài chính thực hiện xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất áp dụng như đối với tổ chức kinh tế quy định tại điểm 1.5 (1.5.1) khoản 1 Điều này.”

- Tại khoản 1, khoản 2, Điều 7 Thông tư số 93/2011/TT-BTC nêu trên quy định về thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất:

“1. Việc ghi nợ tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 15 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP (đã được bổ sung tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) được thực hiện như sau:

1.1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất kèm theo hồ sơ có liên quan gửi về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có ghi nợ nghĩa vụ tài chính (bao gồm cả tiền sử dụng đất); sau đó lập và chuyển Phiếu thông tin địa chính kèm theo bản sao một bộ hồ sơ cho Cơ quan Thuế cùng cấp để xác định số tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại tiết a điểm 1.5 (1.5.2) khoản 1 Điều 1 Thông tư này và lập sổ theo dõi việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất. Sổ theo dõi nợ được lập chi tiết theo diện tích đất ở trong hạn mức và diện tích đất ở ngoài hạn mức.

2. Việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất được thực hiện như sau:

2.1. Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất, người sử dụng đất đến cơ quan thuế kê khai thanh toán nợ, cơ quan thuế căn cứ vào sổ theo dõi nợ để làm thủ tục thanh toán nợ cho hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp sau 5 năm, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì số tiền sử dụng đất còn nợ đối với từng loại diện tích trong hạn mức và ngoài hạn mức được quy đổi ra tỷ lệ (%) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính (= tiền sử dụng đất còn nợ/tổng số tiền sử dụng đất được tính theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhân (x) với tiền sử dụng đất xác định lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại thời điểm trả nợ là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở), là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định (đối với diện tích vượt hạn mức)."

Căn cứ quy định nêu trên, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất tái định cư thuộc diện được ghi nợ tiền sử dụng đất (bao gồm phần diện tích trong hạn mức và vượt hạn mức giao đất ở) thì việc xác định tiền sử dụng đất ghi nợ thực hiện theo quy định tại tiết a điểm 1.5 (1.5.2) khoản 1 Điều 1 Thông tư 93/2011/TT-BTC nêu trên.

Trường hợp sau 5 năm, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì số tiền sử dụng đất còn nợ xác định lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ. Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định; đối với diện tích vượt hạn mức là giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định.

Tổng cục thuế trả lời đề Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

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

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

Cao Anh Tuấn