

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 4221/TCT-CS

V/v giải đáp vướng mắc về chính sách thu tiền
sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 05 tháng 12 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nam Định.

Trả lời công văn số 2670/CT-QLCKPTTĐ ngày 06/09/2013 của Cục Thuế tỉnh Nam Định về việc xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất cho người mua nhà theo Nghị định số 61/CP, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 2 và Khoản 3, Điều 21 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất:

"2. Việc thu tiền sử dụng đất khi bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê thực hiện theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở của Chính phủ.

3. Nghị định này thay thế Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê.

Những quy định trước đây về thu tiền sử dụng đất trái với quy định tại Nghị định này đều bãi bỏ."

- Tại Điều 15 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi mua nhà đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước:

" Thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước bán cho người đang thuê tối đa là 10 năm. Mức nộp năm đầu không dưới 20%, mỗi năm sau nộp không dưới 8%. Nếu nộp 1 lần ngay khi ký hợp đồng mua nhà thì được giảm 20% tiền sử dụng đất phải nộp."

- Tại Điểm c, Khoản 2 Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 7/9/2006 của Chính phủ về một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền nhà khi bán nhà ở cho người đang thuê;

"Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất và tiền nhà khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP thực hiện theo các chế độ ban hành trước ngày 01 tháng 01 năm 2005"

- Tại Điểm c, Khoản 2 Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30/8/2007 của Chính phủ về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê

theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng cũng quy định:

"Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất và tiền nhà khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP thực hiện theo các chế độ ban hành trước ngày 01 tháng 01 năm 2005"

- Tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 39, Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định:

"1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2013.

2. Nghị định này thay thế các văn bản sau đây:

a) Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

b) Nghị định số 21/CP ngày 16 tháng 4 năm 1996 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

c) Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 07 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ;

d) Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2007 của Chính phủ về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ và giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại."

Căn cứ các quy định trên thì:

Nghị định số 198/2004/NĐ-CP chỉ quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất và tiền nhà khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP thực hiện theo các chế độ ban hành trước ngày 01 tháng 01 năm 2005, không quy định việc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp nộp trước thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi mua nhà đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước.

Theo đó, trường hợp Công ty TNHH Một thành viên Công trình đô thị Nam Định bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người mua nhà thì kể từ ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành người mua nhà thuộc sở hữu nhà nước đã trả tiền một lần ngay khi ký hợp đồng mua nhà không được xem xét giảm 20% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế tỉnh Nam Định được biết./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Cục QLCS, Vụ CST;
- Vụ Pháp chế, Vụ KK (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

Cao Anh Tuấn

