

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 4222/TCT-CS

V/v: thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 05 tháng 12 năm 2013

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Tây Ninh

Trả lời Công văn số 3935/CT-THNVDT ngày 07/10/2013 của Cục Thuế tỉnh Tây Ninh về việc thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

"Điều 8. Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở do tổ chức sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này, cụ thể như sau:

a) Thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; quy định này chỉ được thực hiện một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất;

b) Thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở."

- Căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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:

"Điều 14. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

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 nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này;"

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp ông Nguyễn Xuân Thắng đang sử dụng đất có nhà ở do Công ty cao su Tây Ninh cấp từ thời điểm năm 1985 và nằm trong phần diện tích đã được UBND tỉnh thu hồi và giao cho UBND huyện Gò Dầu quản lý lập quy hoạch khu dân cư, thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, cụ thể:

- Đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở theo quy định của pháp luật thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm a, Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Quy định này chỉ được thực hiện một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục thuế tỉnh Tây Ninh được biết./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT (01b);
- Lưu: VT, CS (03b).

Cao Anh Tuấn