

Số **3277**/TCT-CS
V/v: tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày **13** tháng 8 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Phú Yên

Trả lời công văn số 3430/CT-THNVDT ngày 17/12/2014 của Cục Thuế tỉnh Phú Yên vướng mắc miễn giảm và ghi nợ tiền sử dụng đất theo Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về việc giảm tiền sử dụng đất đối với hộ nghèo

- Tại tiết b Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

“Điều 20. Điều khoản chuyển tiếp

...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:

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 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”;

- Tại Khoản 2 Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

“ Điều 13. Giảm tiền sử dụng đất

2. Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với đất trong hạn mức đất ở được giao của hộ gia đình nghèo. Việc xác định hộ gia đình nghèo do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định”.

Theo hồ sơ gửi kèm thì hộ gia đình Ông Nguyễn Anh Trí- sinh năm 1976 và Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga – sinh năm 1977 được nhà nước giao 60m² đất để xây dựng nhà ở đô thị tại khu tái định cư phường 9, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên từ ngày 28/8/2007 theo Quyết định số 2533/QĐ-UBND của UBND tỉnh Phú Yên; Thời điểm này, hộ gia đình Ông Nguyễn Anh Trí và Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là hộ nghèo; Tháng 9/2014, Hộ gia đình Ông Trí, Bà Nga làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đề nghị được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Căn cứ quy định và hồ sơ kèm theo thì trường hợp hộ gia đình Ông Nguyễn Anh Trí và Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất và tiền chậm nộp 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. Theo đó, trường hợp này cơ quan thuế phải xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được giảm (50%) theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; đồng thời tính số tiền chậm nộp (sau khi đã được giảm 50%) cho thời gian từ ngày 28/8/2007 đất đến ngày chính thức thông báo theo tỷ lệ % quy định tại Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành theo từng thời kỳ để thông báo cho hộ gia đình Ông Nguyễn Anh Trí và Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga thực hiện.

2. Về ghi nợ tiền sử dụng đất

- Tại Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ 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”.

- Căn cứ tiết b Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (nêu trên);

Căn cứ quy định trên thì trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư từ năm 2009, nay làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ, có đơn đề nghị thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy chứng nhận và được áp dụng quy định hỗ trợ giảm trừ khi thanh toán trả nợ trước thời hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP. Để công bằng với những trường hợp đã chấp hành đúng quy định, kê khai kịp thời từ năm 2009, thời hạn thanh toán đối với các trường hợp này được tính từ 01/03/2011.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Phú Yên được biết./.

Nơi nhận:

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

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



Ngô Văn Độ

09943930