

Số: 4885/TCT-CS

Hà Nội, ngày 19 tháng 11 năm 2015

V/v: Tiền sử dụng đất khi chuyển  
mục đích từ đất phi nông nghiệp  
sang đất ở.

Kính gửi: Cục thuế thành phố Cần Thơ.

Trả lời Công văn số 173/CT-TTHT ngày 24/8/2015 của Cục Thuế thành phố Cần Thơ về việc xác định tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp sang đất ở, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm b, điểm c, Khoản 3, Điều 3, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

*"Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất*

*3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:*

*b) Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:*

*- Xác định tiền sử dụng đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp: Tổ chức được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.*

*- Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.*

*c) Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại áp dụng để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:*

*- Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;*

*- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;*

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điểm này.”

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

c) Chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp dưới hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Tại Khoản 1, Điều 3, Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

“Điều 3. Xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định bằng giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất

được giao tại thời điểm có quyết định giao đất nhân (x) với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, trong đó:

**1.1. Về giá đất tính thu tiền sử dụng đất:**

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định bằng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất."

- Tại điểm 1.2, điểm 1.3, Khoản 1, Điều 4, Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

**"Điều 4. Xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế**

Khi chuyển mục đích sử dụng đất, tổ chức kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Khoản này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc nhà ở để bán kết hợp với cho thuê thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

1.2. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Thông tư này trừ (-) đi số tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Số tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại quy định tại điểm này được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại} = \frac{\text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất của thời hạn sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất}}{\text{Tổng thời hạn sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất}} \times \text{Số năm sử dụng đất còn lại}$$

1.3. Số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại quy định tại Điểm 1.1 Khoản này và tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại quy định tại Điểm 1.2 Khoản này được xác định theo giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; cụ thể:

a) Nếu giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá đất tính tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại hoặc giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích cũng được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Nếu giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá đất tính tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại hoặc giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích cũng là giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp nêu trên tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc xác định trường hợp xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất hoặc theo các phương pháp định giá khác được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Thông tư này.”

- Tại điểm c, Khoản 2; điểm b, điểm c, Khoản 3, Điều 5, Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

“2. Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

c) Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại.

Số tiền sử dụng đất phi nông nghiệp của thời gian sử dụng đất còn lại quy định tại Điểm này được xác định theo công thức quy định tại Điểm 1.2 Khoản 1 Điều 4 Thông tư này.”

“3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này là giá đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể:

b) Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở, giá đất tính thu tiền sử dụng đất của mục đích trước và sau khi chuyển mục đích là giá đất tương ứng với từng mục đích và từng trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Điểm 1.1 Khoản 1 Điều 3 Thông tư này.

c) Trường hợp chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đang sử dụng hoặc có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng) sang đất ở thì giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích là giá đất của loại đất phi nông nghiệp tương ứng theo quy định của Chính phủ về giá đất (đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất thương mại dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị).”

Căn cứ các quy định nêu trên, Tổng cục Thuế thống nhất với đề xuất của của Cục Thuế thành phố Cần Thơ tại Công văn số 173/CT-TTHT ngày 24/8/2015.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế thành phố Cần Thơ được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ CST- BTC;
- Cục QLCS;
- Vụ KK&KTT (01b);
- Vụ PC-TCT (01b);
- Lưu: VT, CS (03b).

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



Ngô Văn Độ