

Số: 4604 /TCT-CS  
V/v giải đáp chính sách thu  
tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 05 tháng 11 năm 2015

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Trả lời Công văn số 924/UBND-KTTH đề ngày 19/06/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc miễn tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của Công ty cổ phần thương mại đầu tư dầu khí Nam Sông Hậu, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

*“Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP như sau:*

*1. Bổ sung khoản 2 và khoản 5 vào Điều 4 về căn cứ tính thu tiền sử dụng đất như sau:*

*“2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:*

*a) Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm bàn giao đất thực tế.*

*b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang sử dụng hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo mục đích sử dụng của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

c) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại điểm a và điểm b khoản này là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp. Riêng trường hợp cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất đang sử dụng trong hạn mức sử dụng đất; đất được chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Tại Khoản 1, Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

*“Điều 20. Điều khoản chuyển tiếp*

*1. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:*

*a) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật, tổ chức kinh tế có trách nhiệm tiếp tục nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo mức đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo và phải nộp tiền chậm nộp (nếu có) theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.*

*b) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương chỉ đạo xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật, số tiền xác định phải nộp thêm (nếu có) được thông báo để tổ chức kinh tế nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước và không phải nộp tiền chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, tổ chức kinh tế được tiếp tục thực hiện nộp theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và phải nộp tiền chậm nộp như đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này.*

*c) Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì xử lý như sau:*

Tiền sử dụng đất đã tạm nộp (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 bàn giao đất thực tế. Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế 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 tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế 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 tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Khoản chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế 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.

d) Trường hợp chưa bàn giao đất thực tế nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và tổ chức kinh tế đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì coi như tạm nộp và xử lý như quy định tại Điểm b Khoản này.

đ) Thời điểm bàn giao đất thực tế được xác định như sau:

- Trường hợp giao đất đã giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp giao đất chưa giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng theo tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư đã được duyệt; trường hợp thời điểm hoàn thành giải phóng mặt bằng không đúng với tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư được duyệt thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa.

Đối với dự án có thời gian giải phóng mặt bằng từ hai năm trở lên mà trong dự án được duyệt không xác định tiến độ giao đất thì việc bàn giao đất thực tế được thực hiện theo từng năm phù hợp với thực tế hoàn thành giải phóng mặt bằng trên thực địa.”

- Tại điểm 1.1 Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính quy định:

“1. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

1.1. Trường hợp 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 quyền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

Thời điểm bàn giao đất thực tế được xác định như sau:

a) Trường hợp giao đất đã giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp giao đất chưa giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng theo tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư đã được duyệt; trường hợp thời điểm hoàn thành giải phóng mặt bằng không đúng với tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư được duyệt thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa.

Đối với dự án có thời gian giải phóng mặt bằng từ hai năm trở lên mà trong dự án được duyệt không xác định tiến độ giao đất thì việc bàn giao đất thực tế được thực hiện theo từng năm phù hợp với thực tế hoàn thành giải phóng mặt bằng trên thực địa”.

- Tại điểm a, Khoản 1, Điều 34 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/07/2013 của Chính phủ:

“Điều 34. Tính tiền chậm nộp đối với việc chậm nộp tiền thuế

1. Các trường hợp phải nộp tiền chậm nộp tiền thuế

a) Người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan thuế, thời hạn ghi trong quyết định xử lý vi phạm pháp luật về thuế của cơ quan thuế và quyết định xử lý của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang căn cứ vào hồ sơ cụ thể, chỉ đạo các cơ quan chức năng xác định diện tích đất Công ty cổ phần thương mại đầu tư dầu khí Nam Sông Hậu nhận chuyển nhượng được bàn giao theo đúng tiến độ và diện tích đất chậm bàn giao do vướng mắc giải phóng mặt bằng để thực hiện (diện tích đất bàn giao đúng tiến độ và diện tích đất chậm bàn giao vướng mắc giải phóng mặt bằng nêu trên)

phải có giấy tờ bàn giao đất thực địa (diện tích đất, ranh giới...) để cơ quan chức năng có cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang căn cứ vào hồ sơ cụ thể của Công ty chỉ đạo các cơ quan chức năng thực hiện theo đúng quy định./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Vụ PC, Vụ CST (BTC);
- Cục QLCS (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Cục Thuế tỉnh Hậu Giang;
- Lưu: VT, CS (3b).

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



**Cao Anh Tuấn**

PPJ