BỘ TÀI CHÍNH	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 93/2011/TT-BTC	*Hà Nội, ngày 29 tháng 06 năm 2011*

CỤC THUẾ TỈNH QUẢNG NAM
ĐẾN Số: 5260
Ngày 25-07-2011
Chuyển:

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ) như sau:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Mục IV Phần A (hướng dẫn khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:

"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.

1.2. Trường hợp tổ chức kinh tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh hoặc dự án về nhà ở thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.

1.3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất đối với 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 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo mục đích sử dụng của đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của cơ quan tài nguyên và môi trường.

1.4. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP là giá đất do Uỷ 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 (hạn mức giao) đất ở; đất được chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất ở do Ủy ban nhân 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 tài nguyên và môi trường.

Giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định hoặc quyết định được hướng dẫn cụ thể như sau:

a) Giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định là giá đất tại Bảng giá đất được Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm.

b) Giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định là giá đất cụ thể của từng thửa đất theo quy hoạch được duyệt để tính thu tiền sử dụng đất trong

trường hợp giá đất tại bảng giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường mà phải xác định lại cho phù hợp.

Phương pháp xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

1.5. Việc xác định giá đất phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường quy định tại điểm 1.4 khoản này thực hiện như sau:

1.5.1. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Trên cơ sở hồ sơ theo quy định, Sở Tài chính phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo một trong hai hình thức sau:

- Trường hợp giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định để tính thu tiền sử dụng đất.

- Trường hợp giá đất do Uỷ 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 Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan liên quan xác định lại giá đất cụ thể trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá đất; trên cơ sở giá đất do Tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất tính thu tiền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể.

Trường hợp trên địa bàn địa phương không có điều kiện để thuê tổ chức thẩm định giá hoặc giá trị lô đất nhỏ (tính theo Bảng giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành): dưới 15 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 5 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì Sở Tài chính báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh cho phép phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

Các chi phí liên quan đến việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất được chi từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

b) Căn cứ giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và thông tin địa chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp tới tổ chức được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất để nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

c) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày bàn giao đất thực tế, quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; tổ chức kinh tế phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh về Quy trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng của địa phương trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định, thu nộp nghĩa vụ tài chính về đất (quy định tại điểm 1.3 khoản 1 Điều 9 Thông tư này) để kê khai nghĩa vụ về tiền sử dụng đất. Nếu quá thời hạn này mà tổ chức không đến kê khai thì cơ quan thuế xử phạt việc chậm kê khai theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

1.5.2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (công nhận quyền sử dụng đất) đối với đất đang sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải đất ở sang đất ở thì căn cứ hồ sơ kê khai nộp tiền sử dụng đất, phiếu chuyển thông tin địa chính về xác định tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; Chi cục thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp như sau:

- Đối với diện tích trong hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, Chi cục thuế căn cứ giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để xác định.

- Đối với diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, Chi cục thuế căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hệ số điều chỉnh giá đất để xác định. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo mục đích mới và tiền sử dụng đất theo mục đích trước khi chuyển mục đích cũng được xác định theo hệ số điều chỉnh tương ứng với từng loại đất.

Hệ số điều chỉnh giá đất do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trong trường hợp thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với diện tích vượt hạn mức tại cùng một khu vực có các trường hợp phải xác định giá đất thị trường để tính thu tiền sử dụng đất. Hệ số này được xác định bằng tỷ lệ giữa giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định với giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

- Việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm này chỉ được tính cho một thửa đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất thì người sử dụng đất được lựa chọn một thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức. Cục Thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân tự cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc kê khai tiền sử dụng đất của từng lần phát sinh khi nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp giao đất ở mới hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ hồ sơ kê khai nộp tiền sử dụng đất, thông tin địa chính về xác định tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, Sở Tài chính thực hiện xác định giá đất tính thu tiền sử

dụng đất áp dụng như đối với tổ chức kinh tế quy định tại điểm 1.5 (1.5.1) khoản này.

c) Trên cơ sở số tiền sử dụng đất đã xác định tại tiết a và giá đất tính thu tiền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền quyết định tại tiết b điểm 1.5 (1.5.2) khoản này, Chi cục thuế thông báo hoặc xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

2. Việc phân bổ tiền sử dụng đất đối với trường hợp công trình xây dựng nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng được thực hiện như sau:

2.1. Đối với công trình xây dựng là nhà cao tầng, nhà chung cư, nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp (trừ trường hợp quy định tại điểm 2.2 khoản này) thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng theo hệ số phân bổ nhân (x) với diện tích nhà của từng đối tượng sử dụng như sau:

a) Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa diện tích đất xây dựng nhà và tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng.

b) Trường hợp nhà có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng để tính hệ số phân bổ.

2.2. Đối với trường hợp bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 07 năm 1994 của Chính phủ thì thực hiện phân bổ tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này".

Điều 2. Bổ sung Mục V vào Phần A (hướng dẫn khoản 2 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:

"V. Khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.

1. Đối với trường hợp có phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

Trường hợp tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả dưới hình thức trừ toàn bộ số tiền đã ứng trước theo phương án được duyệt vào tiền sử dụng đất phải nộp.

Trường hợp số tiền ứng trước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã phê duyệt vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp thì chỉ được trừ bằng tiền sử dụng đất phải nộp; số còn lại được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Số tiền đã trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp thì không được hạch toán vào chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp tổ chức, cá nhân được giao đất có các thoả thuận khác với địa phương khi được giao đất (như: để lại một phần diện tích đất đã có hạ tầng cho địa phương thực hiện các chính sách xã hội hoặc nhu cầu của địa phương)

thì chi phí phát sinh theo thoả thuận không được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp.

(Ví dụ 1 tại Phụ lục đính kèm Thông tư này)

2. Đối với trường hợp không có phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

Trường hợp nhà đầu tư tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân hoặc tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng; khi được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch được duyệt thì không thực hiện khấu trừ mà nộp tiền sử dụng đất theo chênh lệch giá giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới với giá đất theo mục đích sử dụng trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại cùng thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất.

Giá đất theo mục đích mới và giá đất theo mục đích sử dụng trước khi chuyển mục đích để tính thu chênh lệch tiền sử dụng đất nêu trên là giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; trường hợp giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định (cho mục đích cũ) thấp hơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất khi nhà nước thu hồi đất tại cùng thời điểm thì được tính theo giá bồi thường, hỗ trợ về đất".

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung điểm 3 Mục III Phần B (hướng dẫn khoản 3 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:

"3. Trường hợp người sử dụng đất được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất mà trước đó đã nộp trước tiền thuê đất thì được trừ số tiền thuê đất đã nộp trước cho thời gian còn lại (nếu có) vào tiền sử dụng đất phải nộp theo nguyên tắc được bảo toàn số tiền đã nộp như sau:

Số tiền chưa được trừ (nêu trên) được quy đổi tương ứng ra mức tỷ lệ % đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước, nhưng tối đa không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp. Giá đất để tính tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước để tính quy đổi (tỷ lệ %) đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất phải được xác định phù hợp với mục đích sử dụng mới theo quy hoạch được duyệt khi được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Đối với tỷ lệ % diện tích đất được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất (còn lại) phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 1 Thông tư này.

(Ví dụ 2 tại Phụ lục đính kèm Thông tư này)

Điều 4. Bổ sung một nội dung vào cuối Mục IV Phần B (hướng dẫn khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:

"Việc xác định giá đất ở do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức

giao đất ở để tính thu tiền sử dụng đất tại khoản 4, khoản 5 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP (được bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) thực hiện theo điểm 1.5 khoản 1 Điều 1 Thông tư này".

Điều 5. Sửa đổi, bổ sung điểm 4 Mục I Phần C (hướng dẫn khoản 5 Điều 11 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đã được sửa đổi theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:

"4. Người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 12; khoản 1, khoản 3 Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tương ứng tại khoản 2, khoản 3 Điều 1 Nghị định số 44/2008/NĐ-CP) nhưng sau đó được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án thì nghĩa vụ tài chính được thực hiện như sau:

4.1. Đối với người chuyển nhượng:

Người chuyển nhượng không được tính số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

4.2. Đối với người nhận chuyển nhượng:

a) Trường hợp người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

b) Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với dự án sau chuyển nhượng.

c) Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp".

Điều 6. Bổ sung điểm 5 vào Mục II Phần C (hướng dẫn khoản 6 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:

"5. Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để sử dụng vào mục đích lòng hồ thuỷ điện. Diện tích đất lòng hồ thuỷ điện trong trường hợp này là diện tích mặt nước chuyên dùng theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 13 Luật Đất đai năm 2003, do cơ quan tài nguyên và môi trường xác định".

Điều 7. Bổ sung Mục IIa vào trước Mục II Phần D (hướng dẫn khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:

"IIa. Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất.

1. Việc ghi nợ tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 15 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP (đã được bổ sung tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) được thực hiện như sau:

1.1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất kèm theo hồ sơ có liên quan gửi về Văn phòng

đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) thuộc Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) thẩm định, trình Uỷ ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có ghi nợ nghĩa vụ tài chính (bao gồm cả tiền sử dụng đất); sau đó lập và chuyển Phiếu thông tin địa chính kèm theo bản sao một bộ hồ sơ cho Cơ quan Thuế cùng cấp để xác định số tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại tiết a điểm 1.5 (1.5.2) khoản 1 Điều 1 Thông tư này và lập sổ theo dõi việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất. Sổ theo dõi nợ được lập chi tiết theo diện tích đất ở trong hạn mức và diện tích đất ở ngoài hạn mức.

2. Việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất được thực hiện như sau:

2.1. Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất, người sử dụng đất đến cơ quan thuế kê khai thanh toán nợ, cơ quan thuế căn cứ vào sổ theo dõi nợ để làm thủ tục thanh toán nợ cho hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp sau 5 năm, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì số tiền sử dụng đất còn nợ đối với từng loại diện tích trong hạn mức và ngoài hạn mức được quy đổi ra tỷ lệ (%) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính (= tiền sử dụng đất còn nợ/tổng số tiền sử dụng đất được tính theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhân (x) với tiền sử dụng đất xác định lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại thời điểm trả nợ là giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở), là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định (đối với diện tích vượt hạn mức).

2.2. Sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành việc thanh toán nợ, cơ quan thuế ra thông báo hoặc xác nhận để người sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) làm thủ tục xóa nợ tiền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng thì phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ. Trường hợp được phép chuyển nhượng một phần thửa đất, thì cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục tách thửa để cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất tương ứng với phần chuyển nhượng. Trường hợp khi nhận thừa kế quyền sử dụng đất mà người để lại di sản thừa kế là quyền sử dụng đất chưa trả nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ theo quy định của pháp luật về thừa kế".

(Ví dụ 3 tại Phụ lục đính kèm Thông tư này)

Điều 8. Xử lý tồn tại về nộp tiền sử dụng đất

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải đất ở sang đất ở

tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 thì áp dụng thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có hiệu lực.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ thì khi thanh toán nợ, hộ gia đình, cá nhân được thanh toán theo số tiền nợ đã ghi trên giấy chứng nhận.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ thì nay được áp dụng thanh toán nợ theo quy định tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ; cụ thể:

3.1. Trong thời hạn 5 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 (ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) hộ gia đình, cá nhân đến Cơ quan thuế để kê khai và thanh toán nợ thì hộ gia đình, cá nhân được trả nợ theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xác định tiền sử dụng đất phải trả đối với diện tích trong hạn mức, diện tích ngoài hạn mức thực hiện theo quy định tại tiết a điểm 1.5 (1.5.2) khoản 1 Điều 1 Thông tư này.

3.2. Trường hợp sau 5 năm, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì thực hiện việc thanh toán nợ theo như quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 7 Thông tư này.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

1.1. Chỉ đạo các cơ quan Tài chính, Thuế, Kho bạc nhà nước phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư này;

1.2. Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất.

1.3. Quy định quy trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng của địa phương trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định, thu nộp nghĩa vụ tài chính về đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Thông tư này và quy trình về ghi nợ và thanh toán nợ quy định tại Điều 7 Thông tư này phù hợp với thực tế của địa phương; trong đó quy định rõ thời hạn, trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị và người sử dụng đất trong việc kê khai, xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính.

2. Thông tư này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 08 năm 2011.

Các trường hợp phát sinh kể từ ngày 01 tháng 03 năm 2011 được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 và hướng dẫn tại Thông tư này.

Bãi bỏ Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 08 năm 2006 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết./.

Nơi nhận:
- Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTCP;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- UBND, Sở Tài chính, KBNN, Sở TN&MT, Cục Thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Công báo, Website BTC;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- VP Ban chỉ đạo TW về PCTN, Kiểm toán NN, Cổng thông tin điện tử VPCP;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QLCS.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Hữu Chí

CỤC THUẾ TỈNH QUẢNG NAM
Số: 10/CT-SY

SAO Y BẢN CHÍNH
Quảng Nam, ngày 25 tháng 7 năm 2011

Nơi nhận:
- LĐ Cục;
- TTHT,THDT,KK,QLN,TTr, KTT1,KTT2,
- CCT các huyện,TP;
- Lưu VT.

TL.CỤC TRƯỞNG
KT.TRƯỞNG PHÒNG HC-QT-TV-AC
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

CỤC THUẾ T.QUẢNG NAM

Điệp Tấn Liễu

Lưu ý: Trường hợp Công ty B chỉ chuyển một phần diện tích từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì số tiền thuê đất đã nộp trước cho thời gian chưa sử dụng được phân bổ tương ứng với số diện tích được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất để quy đổi ra tỷ lệ % tính trên số tiền sử dụng đất tương ứng với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước.

Ví dụ 3:

Tháng 3 năm 2011, hộ gia đình A được Uỷ ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất với diện tích là 300 m2 và được ghi "nợ tiền sử dụng đất" trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giả sử hạn mức giao đất ở của địa phương tại thời điểm cấp giấy là 200m2; giá đất ở do UBND tỉnh quy định để tính thu tiền sử dụng đất đối với vị trí đất của hộ gia đình A nêu trên là 2.000.000 đồng/m2; giá đất (áp dụng tính theo hệ số) sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường là 3.000.000 đồng/m2.

Trong thời hạn 5 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đến làm thủ tục thanh toán nợ, hộ gia đình A được thanh toán nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận, cụ thể:

Số tiền sử dụng đất mà hộ gia đình A phải nộp tính tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 700.000.000 đồng, trong đó:

- Tiền sử dụng đất của diện tích trong hạn mức giao đất ở là: 200m2 x 2.000.000 đồng/m2 = 400.000.000 đồng.

- Tiền sử dụng đất của diện tích vượt hạn mức giao đất ở là: 100m2 x 3.000.000 đồng/m2 = 300.000.000 đồng.

(Trường hợp thực hiện theo hình thức trả nợ dần khi có khả năng về tài chính thì hộ gia đình A được lựa chọn trả tiền sử dụng đất cho khoản nợ tiền sử dụng đất trong hoặc ngoài hạn mức).

Giả sử trong thời hạn 5 năm (từ tháng 3/2011 đến tháng 3/2016) hộ gia đình A mới nộp được 240.000.000 đồng tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức đất ở; tháng 5 năm 2017 hộ gia đình A mới làm thủ tục thanh toán nốt số nợ tiền sử dụng đất; giá đất ở do UBND tỉnh quy định để tính thu tiền sử dụng đất đối với vị trí đất của hộ gia đình A tại thời điểm tháng 5/2017 là 3.000.000 đồng/m2; giá đất (tính theo hệ số điều chỉnh) sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường là 4.000.000 đồng/m2. Khi đó, số tiền sử dụng đất còn lại hộ gia đình A phải nộp là 680.000.000 đồng, cụ thể:

+ Tiền sử dụng đất của diện tích trong hạn mức giao đất ở là: 200m2 x 3.000.000 đồng/m2 = 600.000.000 đồng.

+ Tiền sử dụng đất của diện tích vượt hạn mức giao đất ở là: {(100m2 x 4.000.000 đồng/m2) x (300.000.000 đồng - 240.000.000 đồng)/300.000.000 đồng} = 80.000.000 đồng.

PHỤ LỤC

(Đính kèm Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 06 năm 2011 của Bộ Tài chính)

Ví dụ 1:

Năm 2011, Công ty A ứng trước 20.000.000.000 đồng theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được duyệt để bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất có diện tích được giao là 20.000 m2, trong đó: diện tích đất có thu tiền sử dụng đất là 15.000m2, diện tích sử dụng vào mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất là 5.000m2. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất là 5.000.000 đồng/m2. Việc xác định tiền sử dụng đất và khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của Công ty A như sau:

- Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là: 15.000m2 x 5.000.000 đồng/m2 = 75.000.000.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp là 20.000.000.000 đồng.

Số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng là: 75.000.000.000 đồng - 20.000.000.000 đồng = 55.000.000.000 đồng.

Ví dụ 2:

Năm 2000, Công ty B được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê 10.000 m2 đất làm cơ sở sản xuất kinh doanh với thời hạn thuê đất là 50 năm, ngay năm đầu (năm 2000) Công ty đã nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê; Cùng thời điểm và cùng mục đích này thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là 2.500.000 đồng/m2. Đến năm 2011 (sau 11 năm sử dụng đất), Công ty B được cơ quan có thẩm quyền quyết định cho chuyển toàn bộ diện tích từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất với cùng mục đích sử dụng và có thời hạn sử dụng đất 50 năm. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại thời điểm được chuyển từ thuê đất sang giao đất với thời hạn 50 năm do UBND tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường là 6.000.000 đồng/m2. Số tiền thuê đất Công ty B đã nộp trước cho thời gian còn lại chưa sử dụng (39 năm) là 7.800.000.000 đồng

Việc quy đổi số tiền thuê đất đã nộp trước cho thời gian còn lại để trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp như sau:

- Tỷ lệ (%) tính trên số tiền sử dụng đất tương ứng với trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước = Số tiền thuê đất đã nộp cho thời gian còn lại/Số tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm năm 2000 là:

[{7.800.000.000 đồng/(10.000 m2 x 2.500.000đ/m2)} x 100%] = 31,2%.

- Số tiền sử dụng đất Công ty B phải nộp khi chuyển từ thuê đất sang giao đất là: {(100% - 31,2%) x 10.000 m2 x 6.000.000 đ/m2}= 41.280.000.000 đồng.