

Số: 70 /2006/TT-BTC

Hà Nội, ngày 02 tháng 8 năm 2006

THÔNG TƯ

Hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 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 77/2003/NĐ-CP ngày 01/7/2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

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

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (sau đây gọi chung là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP);

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

1- Bổ sung điểm 3 vào mục IV Phần A như sau:

“3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo khoản 1 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP. Việc xác định lại giá đất khi chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường được thực hiện như sau:

Sở Tài chính chủ trì cùng các đơn vị liên quan xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là UBND cấp tỉnh) quyết định; trường hợp thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá, tổ chức tư vấn về giá đất xác định thì Sở Tài chính có trách nhiệm thẩm định và trình UBND cấp tỉnh quyết định đảm bảo giá đất tính thu tiền sử dụng đất của thửa (lô) đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

Việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo phương pháp xác định giá đất quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá và khung giá các loại đất và Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định này”.

2- Sửa đổi, bổ sung điểm 3 mục III Phần B như sau:

“3- Khoản 3 quy định về trường hợp khi Nhà nước cho thuê đất kể từ ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước có hiệu lực thi hành mà người thuê đất đã ứng trước tiền để chi trả bồi thường đất, hỗ trợ đất; khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì được trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất phải nộp; số tiền được trừ là tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất chưa được trừ vào tiền thuê đất của phần diện tích được chuyển từ thuê đất sang giao đất, nhưng tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp”.

3- Bổ sung điểm 3 vào mục I Phần D như sau:

“3- Các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ giao đất theo quy định. Tổ chức được giao đất lập kế hoạch tiến độ giao đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất theo tiến độ. Cơ quan thuế căn cứ vào tiến độ giao đất để thu tiền sử dụng đất; giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại điểm 1 Thông tư này tại thời điểm giao đất theo tiến độ; trường hợp thời điểm giao đất không phù hợp với tiến độ trong quyết định giao đất thì tính theo thời điểm giao đất thực tế”.

4- Sửa đổi, bổ sung điểm 2 mục III Phần D như sau:

“2- Ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu nợ tiền sử dụng đất:

a- Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà thuộc các trường hợp đất sử dụng làm đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 về sau, phải nộp tiền sử dụng đất mà còn nợ và ghi rõ số tiền nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo số tiền đã ghi nợ. Trường hợp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi rõ số tiền sử dụng đất còn nợ thì tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b- Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở hoặc chuyển từ đất nông nghiệp đã được quy hoạch khu dân cư sang sử dụng vào mục đích làm nhà ở phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nhưng do có khó khăn về đời sống chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất thì được ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất: hộ nghèo theo quy định của Chính

phủ; hộ có thu nhập thấp không đủ điều kiện nộp tiền sử dụng đất do UBND cấp tỉnh quy định cụ thể sau khi xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho phù hợp điều kiện của địa phương.

Đề được ghi nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất phải làm đơn nêu rõ lý do chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất gửi UBND xã, phường, thị trấn nơi người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác nhận. UBND xã, phường, thị trấn căn cứ vào quy định của UBND cấp tỉnh và thực tế đời sống khó khăn của từng trường hợp cụ thể để xác nhận và đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất. Căn cứ hồ sơ hợp lệ và đơn đề nghị của hộ gia đình, cá nhân có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn; UBND cấp huyện quyết định việc ghi nợ tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

c- Giá đất để ghi nợ tiền sử dụng đất hoặc thu nợ tiền sử dụng đất là giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ có hiệu lực thi hành tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d- Việc nộp số tiền sử dụng đất còn nợ được thực hiện theo khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

e- Việc ghi nợ tiền sử dụng đất không áp dụng đối với trường hợp giao đất mới (kể cả hình thức đấu giá hoặc không đấu giá quyền sử dụng đất) theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP”.

5- Sửa đổi, bổ sung điểm 3 mục III Phần D như sau:

“3- Đối với các tổ chức trong nước được giao đất theo các dự án đầu tư được duyệt để xây dựng khu nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới, hoặc xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, đã được UBND cấp tỉnh quyết định cho phép chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 điều 12 Nghị định số 38/2000/ND-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ thì được nộp số tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo thời hạn chậm nộp quy định tại quyết định của UBND cấp tỉnh; sau thời hạn được phép chậm nộp tiền sử dụng đất mà chưa nộp hết tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì số tiền sử dụng đất chưa nộp phải tính lại theo giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định để thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm 1 của Thông tư này tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất và nộp phạt theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP”.

Đối với đất được giao để thực hiện các dự án trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà không thuộc loại dự án được phép chậm nộp tiền sử dụng đất nêu trên, đã được cơ quan thuế thông báo nộp tiền sử dụng đất mà chưa nộp, hoặc nộp chưa đủ tiền sử dụng đất theo quy định thì phải nộp số tiền sử dụng đất chưa nộp hoặc số tiền sử dụng đất chưa nộp đủ theo giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định theo quy định tại điểm 1 của Thông tư này tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất và nộp phạt theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP”.

6- Hiệu lực thi hành:

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo. Những quy định tại Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính không sửa đổi, bổ sung tại Thông tư này vẫn có hiệu lực thi hành.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nêu phát sinh vướng mắc, đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phản ánh kịp thời cho Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng TƯ và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP. trực thuộc TƯ;
- Sở TC, Sở TN và MT, Cục Thuế các tỉnh, TP. trực thuộc TƯ;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: + Văn phòng (2b)
+ QLCS (3b).

**KT.BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Đỗ Hoàng Anh Tuấn