

Số: **489** /TCT-CS
V/v chính sách tiền sử
dụng đất

Hà Nội, ngày **05** tháng **02** năm **2025**

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 4755/CTLAN-HKDCN ngày 24/10/2024 của Cục Thuế tỉnh Long An về việc vướng mắc trong việc xác định diện tích tính tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm a và điểm b Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, quy định:

“Điều 5. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì thu 100% tiền sử dụng đất theo giá của loại đất sau khi chuyển mục đích.

b) Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp được Nhà nước giao đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất...”.

- Tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai, quy định:

“Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

30. Bổ sung Điều 43c như sau:

Điều 43c. Sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 43b của Nghị định này thì chế độ sử dụng đất khi chuyển mục đích được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê hoặc dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng thì được sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích theo quy định;

...

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước sang sử dụng vào mục đích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất xây dựng công trình sự nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích (nếu có) theo quy định...”.

- Tại Khoản 1 Điều 3 và Khoản 1, 6 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính) quy định:

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

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.

1.2. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất được ghi tại quyết định giao 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:

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

...
6. Tổ chức kinh tế được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 29, khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư này của thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định trừ (-) đi số tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”.

Căn cứ các quy định nêu trên:

- Trường hợp tổ chức kinh tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất sang đất ở được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính của thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định trừ (-) đi số tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp tổ chức kinh tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển từ đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu 100% tiền sử dụng đất theo giá của loại đất sau khi chuyển mục đích. Trong đó, diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng.

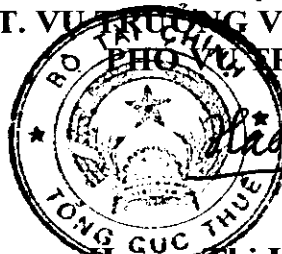
Đề nghị Cục Thuế tỉnh Long An căn cứ quy định pháp luật nêu trên và hồ sơ cụ thể để giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Long An biết ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (đề b/c);
- Cục QLCS, Cục QLGS chính sách thuế, phí và lệ phí (BTC);
- Vụ PC- TCT;
- Website (TCT);
- Lưu: VT, CS (4b).

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



Hoàng Thị Hà Giang

9527