

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3043/TCT-KK

V/v xác định nghĩa vụ tài chính về đất

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2020

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 2549/CT-QLĐ ngày 12/3/2020 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất; Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 3, Điều 133 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017, quy định: "Điều 133. Hiệu lực thi hành

...3. Tài sản nhà nước được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật

ban hành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành là tài sản công"

- Tại điểm a, khoản 1, khoản 2, Điều 1; khoản 1, Điều 2 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ về quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công, quy định:

"Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định về việc sắp xếp lại, xử lý các loại tài sản công gồm:

a) Đất, nhà, công trình và các tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là nhà, đất) của cơ quan, tổ chức, đơn vị và doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng, trừ nhà, đất quy định tại khoản 2 Điều này;

....

2. Nhà đất không thuộc phạm vi áp dụng quy định tại Nghị định này gồm:

a) Nhà, đất của công ty cổ phần được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng hợp pháp sau thời điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án cổ phần hóa;

b) Nhà, đất thuê, thuê lại, nhận góp vốn, nhận giữ hộ, mượn của các tổ chức, cá nhân khác và nhà, đất khác không phải của cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp .

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất bao gồm:

a) Cơ quan, tổ chức, đơn vị bao gồm: Cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ

chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật về hội;

b) Doanh nghiệp bao gồm: Doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ (sau đây gọi là doanh nghiệp nhà nước); công ty cổ phần và Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ (sau đây gọi là công ty cổ phần).

Đối với Công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ từ 50% vốn điều lệ trở xuống, việc quản lý, sử dụng nhà, đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật có liên quan. "

- Tại khoản 2, Điều 11 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

"Điều 11. Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

...2. Việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của doanh nghiệp được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Nhà, đất dôi dư không còn nhu cầu sử dụng sau khi sắp xếp lại;

b) Tạo nguồn vốn để đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo văn phòng làm việc cơ sở sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

3. Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt phương án và ban hành Quyết định:

a) Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá đối với nhà, đất thuộc trung ương quản lý theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP,

b) Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chỉ định thuộc một trong các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trên cơ sở đề nghị của bộ, cơ quan trung ương (đối với nhà, đất thuộc trung ương quản lý), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với nhà, đất thuộc địa phương quản lý) và ý kiến bằng văn bản của Bộ Tài chính.

4. Bộ trưởng Bộ Tài chính quyết định bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá đối với nhà, đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị doanh nghiệp thuộc trung ương quản lý, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Thẩm quyền quyết định bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà, đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc địa phương quản lý thực hiện theo phân cấp của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

6. Việc tổ chức bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá và quy định tại Điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP.

Việc xử lý nhà, đất trong trường hợp đấu giá không thành thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP.

7. Việc xác định giá bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chỉ định được quy định như sau:

a) Giá bán tài sản trên đất phải bảo đảm phù hợp với giá trị thực tế còn lại theo kết quả đánh giá lại, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường theo mục đích sử dụng mới của khu đất theo quy định của pháp luật về xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, không thấp hơn giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất do ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tương ứng với mục đích sử dụng mới nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do ủy

ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá bán tài sản trên đất, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo không thất thoát tiền, tài sản của Nhà nước. "

- Tại khoản 3, Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở quy định:

"Điều 71. Giải quyết bán phần diện tích nhà sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

... 3. Trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước mà phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở và không có tranh chấp, khiếu kiện thì người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, mức thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này được tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm thực hiện công nhận quyền sử dụng đất."

Căn cứ quy định nêu trên, tại Công văn số 2549/CT-QLĐ của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh có nêu: "- Nguồn gốc đất... + Phần 2: Phần nhà đất chưa được cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc trước và sau năm 1975, đất có chủ không rõ tên. Sau năm 1975 nhà nước quản lý. Tháng 10/2019 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận Thủ Đức có Thông báo số 424/TB-DVCI-QLN ngày 04/10/2019 về trường hợp bà Phạm Thị Hằng xin được mua phần diện tích còn lại trong khuôn viên căn nhà số 29 đường số 5, Khu phố 4, phường Linh Chiểu. Phần diện tích nêu trên trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được xác lập sở hữu nhà nước theo Quyết định số 58890/QĐ-UB ngày 14/01/1995 do UBND thành phố Hồ Chí Minh ký.";

Đề nghị Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh báo cáo UBND thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo các cơ quan liên quan làm rõ diện tích nhà, đất mà Phan Thị Hằng đề nghị mua lại có nguồn gốc sở hữu nhà nước và thuộc đối tượng, phạm vi điều chỉnh của pháp luật về sắp xếp, xử lý nhà, đất từng thời kỳ hay không, làm căn cứ xác định theo nguyên tắc:

- Trường hợp thuộc phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng pháp luật về sắp xếp xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước thì phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật liên quan.

- Trường hợp không thuộc phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng pháp luật về sắp xếp xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước thì việc tính thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Tổng cục trưởng Đặng Ngọc Minh (đề b/c)
- Vụ CST; QLCS; TCDN; PC-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

**TL. TÔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**

Hoàng Thị Hà Giang

