

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 3461/TCT-CS
V/v tiền sử dụng đất

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2020

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Cần Thơ

Trả lời công văn số 3108/CT-QLHKDCNTK ngày 26/6/2020 của Cục Thuế thành phố Cần Thơ về thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội quy định:

+ Tại Điểm a và Điểm h, Khoản 2 Điều 10 quy định:

“Điều 10. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;”

+ Tại Khoản 2 Điều 54 quy định Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: *“...đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này;”*

+ Tại Khoản 4 Điều 55 quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: *“4. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.”*

+ Tại Khoản 1 Điều 57 quy định:

“Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:...

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

e) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở; ...”

- Tại Khoản 1 Điều 109 quy định:

“Điều 109. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm d, đ, e và g khoản 1 Điều 57 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất; ... ”

Căn cứ quy định trên, trường hợp Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy ban hành Quyết định số 2991/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 cho phép hộ ông (bà) Trần Văn Hoài - Nguyễn Mỹ Nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nghĩa trang, nghĩa địa (đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB418870 ngày 19/8/2015 do ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp) sang đất ở đối với diện tích 304,40m² mà hộ ông (bà) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến Thắng thì đề nghị Cục Thuế thành phố Cần Thơ phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với “đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Tiến Thắng và hộ ông (bà) Trần Văn Hoài - Nguyễn Mỹ Nhân đã phù hợp với quy định của pháp luật đất đai hay chưa; trường hợp còn vướng mắc thì báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ xin ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên là phù hợp với quy định của Luật Đất đai thì thực hiện thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai năm 2013 và hướng dẫn tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Cần Thơ được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo)
- Cục QLCS, Vụ CST, Vụ Pháp chế (BTC)
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

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

Hoàng Thị Hà Giang