

Số: 134 /2015/TT-BTC

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2015

THÔNG TƯ

Hướng dẫn một số điều của Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Căn cứ Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo.

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn một số điều của Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn một số Điều của Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận)) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo (sau đây gọi là Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở ổn định có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo; gồm:

a) Đất được Nhà nước giao hoặc cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuê quản lý, sử dụng nhưng cơ quan, tổ chức, đơn vị đã phân (cấp) không đúng thẩm quyền cho cán bộ, công nhân viên, người lao động của cơ quan, tổ chức, đơn vị làm nhà ở.

b) Đất do người đứng đầu điểm dân cư, Ủy ban nhân dân cấp xã giao (cấp) không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở.

Trong đó, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg là các xã, phường, thị trấn nằm trong Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo theo quy định tại các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Thời điểm áp dụng Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo theo quy định tại Quyết định của Thủ tướng Chính phủ tại các thời kỳ để miễn, giảm tiền sử dụng đất là thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

2. Cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg hoặc các văn bản quy

phạm pháp luật khác có liên quan thì chỉ được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất một lần.

2. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được miễn tiền sử dụng đất. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được hưởng mức giảm cao nhất; hộ gia đình, cá nhân không được cộng dồn các mức giảm.

3. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất chỉ được thực hiện trực tiếp với hộ gia đình, cá nhân được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp.

4. Hộ gia đình, cá nhân chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.

Điều 4. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với trường hợp quy định tại Điều 4 Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg cụ thể như sau:

a) Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương đối với hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo.

b) Giảm 50% tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn; cụ thể: Thu 20% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương.

2. Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thì hộ gia đình, cá nhân phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Giá đất cụ thể được xác định như sau:

a) Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi diện tích đất ở vượt hạn mức giao đất ở 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.

b) Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP

ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất khi diện tích đất ở vượt hạn mức giao đất ở 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.

Điều 5. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất và thẩm quyền xác định, quyết định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm

1. Căn cứ hồ sơ, Phiếu chuyển thông tin địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường, kèm theo các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 5 Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg; trong thời hạn 15 ngày làm việc, Chi cục Thuế xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất.

2. Chi cục trưởng Chi cục thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân theo Mẫu ban hành kèm theo Thông tư này.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Xử lý chuyển tiếp

1. Việc xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp quy định tại Điều 8 Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg, cụ thể như sau:

a) Trường hợp chưa xác định tiền sử dụng đất phải nộp: Cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm theo quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg; trên cơ sở đó ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất và phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp đã xác định nhưng chưa thông báo tiền sử dụng đất phải nộp: Cơ quan thuế xác định lại số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm theo quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg; trên cơ sở đó ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất và phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất.

c) Trường hợp đã phát hành Thông báo nhưng người sử dụng đất chưa nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước: Cơ quan thuế xác định lại số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm theo quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg; trên cơ sở đó ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất; thu hồi thông báo cũ và phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất mới.

d) Trường hợp đang ghi nợ tiền sử dụng đất mà trong thời hạn trả nợ tiền sử dụng đất theo quy định, hộ gia đình, cá nhân chưa thanh toán hoặc đã thanh toán một phần số tiền sử dụng đất được ghi nợ: Cơ quan thuế xác định lại số tiền sử dụng đất còn lại phải nộp bằng (=) Số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định (-) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg trừ (-) Số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có); trên cơ sở đó ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất và phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất. Trong đó, số tiền sử dụng đất đã nộp được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì số tiền sử dụng đất còn lại phải nộp được xác định theo nguyên tắc nêu trên trừ (-) số tiền được hỗ trợ trả nợ trước hạn theo quy định.

đ) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán sau thời gian được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định: Cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp bằng (=) Số tiền sử dụng đất còn lại phải nộp tính theo giá đất tại thời điểm trả nợ trừ (-) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg; trên cơ sở đó ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất và phát hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất. Trong đó, số tiền sử dụng đất được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất còn lại phải nộp theo quy định.

2. Đối với những hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 6 năm 2015 mà thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg và Thông tư này thì hộ gia đình, cá nhân nộp bổ sung các giấy tờ liên quan còn thiếu theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg để được giải quyết miễn, giảm tiền sử dụng đất.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2015.

2. Các trường hợp thuộc đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg nhưng đã nộp hồ sơ xin công nhận (cấp Giấy chứng nhận) và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính từ ngày 01 tháng 06 năm 2015 đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg và hướng dẫn tại Thông tư này. Việc xử lý số tiền sử dụng đất được miễn, giảm đối với trường hợp này mà người sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước được thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý thuế.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để được xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng: Chủ tịch nước, Quốc hội, Tổng bí thư;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- HĐND, UBND, Sở TC, Cục Thuế, KBNN các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra VB QPPL (Bộ Tư pháp);
- Cổng thông tin điện tử: Chính phủ, Bộ Tài chính, Cục Quản lý công sản;
- Các đơn vị thuộc Bộ;
- Lưu: VT, QLCS.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Hữu Chí

Nguyễn Hữu Chí