

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 117/2004/TT-BTC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 7 tháng 12 năm 2004

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP
ngày 03 tháng 12 năm 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 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Bộ Tài chính hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất như sau:

PHẦN A

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I- Phạm vi áp dụng

Thông tư này hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 1 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP).

II- Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất

Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định tại Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số trường hợp nêu tại khoản 1 điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

- Đất được giao cho tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo quy định tại điểm d, bao gồm đất để xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dân cư nông thôn, khu dân cư đô thị, đất xây dựng kết cấu hạ tầng khác.
- Đất được giao cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định tại điểm đ là đất được quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi chung là Nghị định 181/2004/NĐ-CP).
- Điểm g quy định về người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư, không bao gồm các trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài liên doanh với các tổ chức, cá nhân nước ngoài để đầu tư vào Việt Nam.

III- Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất

Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

- Đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 3 là diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng chung trong khu công nghiệp mà khu

công nghiệp không sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, không giao lại, cho thuê hoặc chuyển nhượng cho người có nhu cầu sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh.

2- Khoản 4 quy định về hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất; một số trường hợp cụ thể như sau:

a- Đất đang sử dụng ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; trong trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 không có tranh chấp thì không phân biệt người người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc là người sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 (do nhận chuyển nhượng, thừa kế, hiến, tặng...) khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không phải nộp tiền sử dụng đất;

b- Trường hợp mua thanh lý, hoá giá nhà ở (mua nhà ở) gắn liền với đất ở của các doanh nghiệp Nhà nước, hợp tác xã trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 quy định tại tiết đ khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm mua nhà gắn liền với đất.

IV- Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất

1- Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất là diện tích, giá đất và thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

2- Trường hợp, người nộp tiền sử dụng đất, mà trước đó phải bồi thường về đất hoặc bồi thường chi phí đầu tư vào đất (gọi chung là bồi thường về đất), hỗ trợ về đất cho người bị thu hồi đất thì được trừ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.

PHẦN B

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I- Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất quy định tại Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1 quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất đấu giá. Khi đã đấu giá xong, không thực hiện giảm, miễn tiền sử dụng đất đối với mọi trường hợp.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đấu giá đất, đấu thầu dự án.

2- Khoản 2, khoản 3 quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp được giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

2.1- Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích ghi trong quyết định giao đất; trường hợp diện tích thực tế theo biên bản bàn giao đất khác với diện tích ghi trong quyết định giao đất thì thu tiền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế tại biên bản bàn giao được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

2.2- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất như sau:

a- Trường hợp giao đất sử dụng ổn định lâu dài thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất ở tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ;

b- Trường hợp giao đất có thời hạn thì:

Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của loại đất được giao do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm. Công thức để tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này như sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Tiền sử dụng} & & & & \text{Tiền sử} & & \\ \text{đất của thời} & & & & \text{dụng đất} & & \\ \text{hạn giao đất (n} & = & \text{đất của thời} & - & \text{của thời} & \times & \text{(70 - n) x 1,2\%} \\ \text{năm)} & & \text{hạn 70 năm} & & \text{hạn 70} & & \\ & & & & \text{năm} & & \end{array}$$

Trong đó: n là thời hạn giao đất tính bằng năm.

Ví dụ:

Tổ chức A được giao 2.000 m² đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh có thời hạn sử dụng 50 năm.

Tại thời điểm này giá đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh là 5 triệu đồng/m². Tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm là:

$$5 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 2.000 \text{m}^2 = 10.000 \text{ triệu đồng}$$

Tiền sử dụng đất của thời hạn 50 năm được xác định như sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Tiền sử dụng đất} & & & & & & \\ \text{của thời hạn giao} & = & 10.000 \text{ triệu} & - & [10.000 \text{ triệu đồng} \times (70 - 50) \times & = & 7.600 \text{ triệu} \\ \text{đất 50 năm} & & \text{đồng} & & 1,2\%] & & \text{đồng} \end{array}$$

II- Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

Thu tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1 quy định đối với tổ chức kinh tế; khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì thu đủ tiền sử dụng đất theo giá đất của mục đích sử dụng mới. Trường hợp đất được chuyển mục đích sử dụng có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng hoặc khi được giao đất phải bồi thường, hỗ trợ về đất cho người có đất bị thu hồi, thì thu tiền sử dụng đất theo chênh lệch giá giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới với giá đất theo mục đích sử dụng trước đó tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng.

2- Khoản 3 quy định về chuyển mục đích từ đất ở được giao đất sử dụng ổn định lâu dài đã nộp tiền sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

3- Khoản 4 quy định về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất giao có thời hạn sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ tiền sử dụng đất đã nộp tính theo giá của loại đất được giao có thời hạn tại thời điểm chuyển mục

đích sử dụng.

Ví dụ:

Ngày 1 tháng 8 năm 2004, tổ chức A được giao 20.000 m² đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh có thời hạn sử dụng 50 năm; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là 4 triệu đồng/m²; đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định; đến năm 2006 được phép chuyển sang đất ở, tại thời điểm này giá đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh tính cho 50 năm là 5 triệu đồng/m², giá đất ở là 6 triệu đồng/m².

Tiền sử dụng đất tổ chức A phải nộp khi được phép chuyển 20.000m² đất phi nông nghiệp sang đất ở được xác định như sau:

$$20.000\text{m}^2 \times (6 \text{ triệu đồng/m}^2 - 5 \text{ triệu đồng/m}^2) = 20.000 \text{ triệu đồng.}$$

[chưa tính miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất mà tổ chức được hưởng thụ (nếu có)]

III- Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

Thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 7 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1 quy định về chuyển từ thuê đất của Nhà nước sang giao đất sử dụng ổn định lâu dài (đất ở) có thu tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất ở tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất.

2- Khoản 2 quy định về chuyển từ thuê đất sang giao đất có thời hạn có thu tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất.

Khoản 3 quy định về trường hợp khi Nhà nước cho thuê đất mà phải bồi thường, hỗ trợ về đất; nếu số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp thì được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; mức bồi thường về đất được trừ được tính bằng diện tích đất thuê mà phải bồi thường về đất được chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất nhân với giá đất tính bồi thường của loại đất khi thực hiện bồi thường tại thời điểm được phép chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tiền thuê đất của khoảng thời gian đã sử dụng đất không được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp. Tiền thuê đất đã nộp cho khoảng thời gian chưa sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp và được tính theo công thức sau:

Số tiền thuê đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp	=	Diện tích đất được chuyển từ thuê sang giao	x	Đơn giá cho thuê của thời hạn 1 năm tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất	x	Số năm đã nộp tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng đất
---	---	--	---	--	---	--

IV- Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; khoản 1 điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 và điểm b, c khoản 2 Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Một số trường hợp sau đây khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất:

1- Khi được giao đất đã nộp tiền đền bù thiệt hại theo Quyết định số 186-HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang mục đích khác.

2- Đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Thông tư số 60-TC/TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính khi mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước và mua nhà không thuộc sở hữu Nhà nước cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó; được giao đất để xây dựng nhà ở và công trình; được giao đất thay cho thanh toán giá trị công trình xây dựng cơ sở hạ tầng.

3- Mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, mua nhà của các Công ty kinh doanh nhà của Nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 5 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

4- Mua nhà cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó thuộc diện đã nộp thuế thu nhập theo Pháp lệnh thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao.

Các trường hợp hướng dẫn trên đây chỉ áp dụng đối với các trường hợp không thuộc phạm vi khoản 2, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

PHẦN C

MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I- Nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất

Các nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 11 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn, giảm tiền sử dụng đất một lần thuộc một trong các trường hợp được nhà nước giao đất để làm nhà ở, được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Riêng đối với tổ chức kinh tế được miễn giảm một lần khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo từng dự án đầu tư.

2- Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3- Chỉ xem xét và phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đối với các trường hợp bắt đầu nộp tiền sử dụng đất từ ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Các trường hợp đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp số tiền sử dụng đất còn nợ phát sinh trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc miễn giảm tiền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

4- Tổ chức sử dụng đất đã được miễn giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 12; khoản 1, 3 Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, nhưng sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải nộp đủ tiền sử dụng đất đã được miễn hoặc giảm vào ngân sách nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

II- Miễn tiền sử dụng đất

Miễn tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1 quy định về miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khuyến khích đầu tư để thực hiện:

a- Dự án đầu tư thuộc ngành, nghề, lĩnh vực ưu đãi đầu tư và được thực hiện tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ;