

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 02-TC/TCT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 4 tháng 1 năm 1995

THÔNG TƯ
CỦA BỘ TÀI CHÍNH

Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 89/CP ngày

17/8/1994 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính

Căn cứ Nghị định của Chính phủ số 89/CP ngày 17-8-1994 về việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính;

Sau khi thống nhất với Tổng cục Địa chính, Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính như sau:

I. Đối tượng thu, nộp tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính:

1. Tiền sử dụng đất:

a) Đối tượng phải chịu tiền sử dụng đất là diện tích đất công được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã quy định tại Điều 23, Điều 24 Luật đất đai (dưới đây gọi chung là Nhà nước) giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng (trừ những trường hợp nêu tại tiết c điểm này) hoặc diện tích đất được giao để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối, nay được Nhà nước cho phép sử dụng vào mục đích khác, bao gồm các trường hợp sau đây:

Nhà nước dùng diện tích đất chưa sử dụng và chưa giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào sử dụng theo quy định tại Điều 72 Luật đất đai (kể cả đất đang sử dụng không hợp pháp) để giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật;

Nhà nước dùng diện tích đất thu hồi của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân này để giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác sử dụng, kể cả đất trước đây Nhà nước đã giao cho tổ chức sử dụng nay thu hồi để giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng;

Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối được Nhà nước cho phép tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích khác theo quy định tại Điều 22 Luật đất đai.

Trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, nếu được Nhà nước cho phép sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở và giao cho hộ gia đình, cá nhân quản lý sử dụng, thì diện tích đất giao để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở là đối tượng phải chịu tiền sử dụng đất.

b) Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất) được Nhà nước giao đất hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại tiết a điểm này.

c) Không phải nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất trong những trường hợp sau đây:

Đất được giao để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối;

Đất do Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân thuê đã nộp tiền thuê đất;

Đất có nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bán cho cá nhân hoặc tổ chức, đã tính tiền sử dụng đất trong giá bán nhà để nộp tiền vào ngân sách;

Đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở trên đó đang ở hợp pháp (không thuộc diện lấn chiếm) nay thực hiện việc hợp thức hoá quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

2. Lệ phí địa chính:

a) Lệ phí địa chính là khoản thu khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện công việc về địa chính sau đây:

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả cấp giấy hợp thức hoá quyền sử dụng đất);

Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai, bao gồm: chứng nhận thay đổi về chủ sử dụng đất, thay đổi về hình thể, diện tích thửa đất, thay đổi về mục đích sử dụng đất;

Trích lục hồ sơ địa chính, gồm trích lục bản đồ hoặc các văn bản cần thiết trong hồ sơ địa chính, theo yêu cầu của người sử dụng đất.

b) Tất cả các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, không phân biệt được Nhà nước giao đất hay không được giao đất, khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết một trong những

công việc về địa chính nêu tại tiết a điểm này, đều phải nộp lệ phí địa chính.

II. Căn cứ tính mức thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính:

1. Căn cứ tính mức thu tiền sử dụng đất là diện tích đất (m²) được giao hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng, giá đất mỗi mét vuông (đ/m²) tại thời điểm thu tiền sử dụng đất và số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm nộp.

Số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước được xác định như sau:

Diện tích đất Số tiền

Số tiền sử dụng được giao hoặc Giá đất (sử dụng

dùng đất phải = được phép chuyển x mỗi mét - đất được

nộp NSNN mục đích sử dụng miễn hoặc

dùng (m²) (đ/m²) giảm)

Trong đó:

a) Diện tích đất được giao hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng, là diện tích đất được Nhà nước giao cho người sử dụng đất hoặc diện tích đất giao để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối, được Nhà nước cho phép sử dụng vào mục đích khác; diện tích đất Nhà nước giao cho tổ chức sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, được Nhà nước cho phép sử dụng để xây dựng nhà ở và giao cho hộ gia đình, cá nhân quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật;

b) Giá mỗi mét vuông (đ/m²) để tính tiền sử dụng đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định, theo khung giá các loại đất Chính phủ ban hành tại Nghị định số 87/CP ngày 17-8-1994, phù hợp với thực tế địa phương.

Trường hợp đất đấu giá, thì giá thu tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá. Giá đất trúng giá thấp nhất phải bằng giá tính tiền sử dụng đất của loại đất cùng hạng và vị trí với đất đấu giá, do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định theo khung giá các loại đất Chính phủ đã quy định tại Nghị định số 87/CP.

Đối với trường hợp đất giao để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối, được phép sử dụng vào mục đích khác, thì giá thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích khi giao đất.

c) Số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm nộp, xác định như sau:

Diện tích đất

Số tiền sử được giao hoặc Giá đất Tỷ lệ

dụng đất = được phép chuyển x mỗi mét x được miễn

được miễn hoặc mục đích sử dụng hoặc

giảm nộp (đ) dụng(m²) (đ/m²) giảm

Tỷ lệ được miễn hoặc giảm nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo hướng dẫn tại mục IV Thông tư này.

2) Mức thu lệ phí đối với từng công việc về địa chính quy định như sau:

Số TT Tên công việc về địa chính Đơn vị tính Mức thu (đồng)

1. Cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất: đ/giấy

a. Hộ gia đình, cá nhân

+ Thuộc xã vùng núi, vùng cao - 5.000

+ Thuộc xã trung du, đồng bằng - 10.000

+ Thuộc vùng đô thị - 20.000

b. Tổ chức - 100.000

2. Chứng nhận đăng ký biến động về

đất đai đ/lần

a. Hộ gia đình, cá nhân

+ Thuộc xã vùng núi, vùng cao - 5.000

+ Thuộc xã trung du, đồng bằng

đô thị - 10.000

b. Tổ chức - 20.000

3. Trích lục hồ sơ địa chính đ/văn

bản hoặc

thửa đất 5.000

III. Kê khai nộp tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính:

1. Kê khai, nộp tiền sử dụng đất:

a) Người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất có nghĩa vụ:

Kê khai và cung cấp cho cơ quan Thuế nơi nộp tiền sử dụng đất các tài liệu cần thiết có liên quan đến việc xác định tiền sử dụng đất theo mẫu đính kèm Thông tư này. Thời hạn kê khai và cung cấp tài liệu cần thiết chậm nhất sau 15 ngày kể từ ngày được thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc được giao đất hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tờ khai nộp tiền sử dụng đất phải lập hai bản, sau khi cơ quan Thuế đã xác định số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước: lưu một bản tại cơ quan Thuế, một bản làm thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

Nộp đủ tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo thông báo của cơ quan Thuế trước khi được cấp giấy nhận quyền sử dụng đất hoặc được cấp giấy phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với các đối tượng được Nhà nước giao sử dụng đất thuộc quỹ đất để xây dựng cơ sở hạ tầng sẽ nộp tiền sử dụng đất theo hướng dẫn riêng.

Thủ tục nộp tiền sử dụng đất, thực hiện như sau:

Người sử dụng đất căn cứ vào thông báo số tiền phải nộp ghi trong tờ khai nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế, trực tiếp nộp tiền (tiền mặt hoặc chuyển khoản) vào Kho bạc Nhà nước.

Nếu Kho bạc chưa tổ chức thu tiền của người sử dụng đất thì nộp trực tiếp cho cơ quan Thuế.

Khi nộp tiền, người nộp tiền phải ghi vào giấy nộp tiền: chương, loại, khoản, hạng tương ứng với tên người sử dụng đất (người được giao đất hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất), mục 28 "tiền sử dụng đất" mục lục ngân sách Nhà nước quy định, số tiền sử dụng đất thực nộp vào ngân sách. Cơ quan Kho bạc khi nhận được tiền phải xác nhận vào giấy nộp tiền "đã thu tiền", ký tên, đóng dấu và luân chuyển theo quy định.

Trường hợp cơ quan Thuế trực tiếp thu tiền sử dụng đất, thì khi thu tiền phải cấp biên lai cho người nộp tiền sử dụng đất. Biên lai thu tiền sử dụng đất do Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) phát hành, ký hiệu CT11, khi sử dụng phải ghi rõ: tên người sử dụng đất tương ứng với chương, loại, khoản, hạng, mục 28 "tiền sử dụng đất", lập thành ba liên: liên 1 chuyển cho cơ quan Thuế, liên 2 cấp cho người nộp tiền, liên 3 lưu tại người thu tiền.

Tiền sử dụng đất do Chi cục Thuế nơi có đất được giao tổ chức thu đối với các trường hợp được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất theo quy định của Luật đất đai; do Phòng Lệ phí trước bạ của Cục Thuế tổ chức thu đối với các trường hợp được