

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

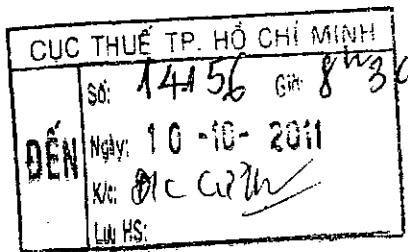
Số: 7490 /SXD-QLN&CS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 10 năm 2011

V/v thu nghĩa vụ tài chính phần diện tích chênh lệch dư so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hóa giá trước khi có Nghị định số 61/CP của Chính phủ.

Kính gửi:

- Hội đồng bán nhà ở thành phố;
- Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Thuế thành phố; -
- Kho bạc Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân các quận, huyện;
- Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà thành phố;
- Công ty TNHH MTV Tây Nam - Quân khu 7;
- Công ty TNHH MTV 59 - Bộ Quốc phòng.



Tại Công văn số 4626/UBND-ĐTMT ngày 19/9/2011 của Ủy ban nhân thành phố về việc thu nghĩa vụ tài chính phần diện tích chênh lệch dư so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hóa giá trước khi có Nghị định số 61/CP của Chính phủ đã chỉ đạo:

"...Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Hội đồng bán nhà ở thành phố, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế thành phố, Kho bạc Nhà nước căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ, về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và căn cứ Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính, về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính 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 để hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận, huyện thực hiện thu nghĩa vụ tài chính quyền sử dụng đất đối với nhà do Nhà nước bán hóa giá trước khi có Nghị định số 61/CP của Chính phủ, về mua bán và kinh doanh nhà ở nhưng có phần diện tích đất chênh lệch dư so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, làm cơ sở cho việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ cho chủ sở hữu nhà theo quy định".

Liên quan đến vấn đề này, có các văn bản như sau:

- Tại Công văn số 11914/BTC-QLCS ngày 06/9/2011 của Bộ Tài chính có nội dung: "...tuy nhiên, đây là văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố góp ý về

chính sách thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 15/10/1993; Bộ Tài chính đã tổng hợp và trình Chính phủ quy định tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất”.

- Tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ quy định như sau: “Đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; thu tiền sử dụng đất bằng 40% theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định như trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ”.

- Đồng thời, Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính quy định như sau:

+ Tại Điều 4: “Việc xác định giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở để tính thu tiền sử dụng đất tại khoản 4, khoản 5 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP (được bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) thực hiện theo điểm 1.5 khoản 1 Điều 1 Thông tư này”.

+ Tại tiết a điểm 1.5.2 khoản 1.5 Điều 1 Thông tư này quy định như sau:

“- Đối với diện tích trong hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, Chi cục thuế căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để xác định.

- Đối với diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở, Chi cục thuế căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hệ số điều chỉnh giá đất để xác định. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo mục đích mới và tiền sử dụng đất theo mục đích trước khi chuyển mục đích cũng được xác định theo hệ số điều chỉnh tương ứng với từng loại đất.”

- Hệ số điều chỉnh giá đất do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trong trường hợp thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với diện tích vượt hạn mức tại cùng một khu vực có các trường hợp phải xác định giá đất thị trường để tính thu tiền sử dụng đất. Hệ số này được xác định bằng tỷ lệ giữa giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định với giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

- Việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm này chỉ được tính cho một thửa đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất thì người sử dụng đất được lựa chọn một thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức. Cục thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân tự cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc kê khai tiền sử dụng đất của từng lần phát sinh khi nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Căn cứ ý kiến góp ý của đại diện Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở ngành có liên quan tại cuộc họp ngày 03/10/2011, Sở Xây dựng hướng dẫn việc thu nghĩa vụ tài chính phần diện tích chênh lệch dư so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hóa giá trước khi có Nghị định số 61/CP của Chính phủ cho chủ sở hữu đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hóa giá như sau:

1. Đối với diện tích trong hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở: Thu 40% tiền sử dụng đất theo đơn giá đất của Ủy ban nhân dân thành phố quy định hàng năm.

2. Đối với diện tích đất vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở: Chi cục thuế căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định hàng năm, và hệ số điều chỉnh giá đất để xác định. Hiện nay, Sở Tài chính đã có Tờ trình số 8088/TT-STC-STNMT-SXD-CT ngày 01/8/2011 trình Ủy ban nhân dân thành phố dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, tính thu tiền sử dụng đất ở của các hộ gia đình, cá nhân; tính tiền thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, đề nghị Ủy ban nhân dân các quận, huyện và 03 Công ty chờ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Diện tích đất được xác định là trong hoặc vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở: —

- Được căn cứ theo diện tích khuôn viên của căn nhà đó, bao gồm diện tích xây dựng và diện tích đất trống của căn nhà đó.

- Ví dụ: Căn nhà có diện tích $170m^2$, trong đó diện tích xây dựng $120m^2$, diện tích đất trống $50m^2$, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hóa giá đã công nhận $120m^2$, hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở tại khu vực có căn nhà là $160m^2$. Việc thu nghĩa vụ tài chính phần diện tích chênh lệch dư được xác định như sau:

+ $40m^2$ đất trong hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở: Áp dụng theo quy định tại khoản 1 nêu trên.

+ $10m^2$ đất vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở: Áp dụng theo quy định tại khoản 2 nêu trên.

Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan, căn cứ chức năng, nhiệm vụ của cơ quan, đơn vị để thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị kịp thời phản ánh và phối hợp với Sở Xây dựng để giải quyết hoặc trình Ủy ban nhân dân thành phố để xin ý kiến chỉ đạo./.

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- UBNDTP (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VP, QLN&CS.

DT+VT: Hà *Yêu*

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ XÂY DỰNG
ĐỒ PHI HÙNG

CỤC THUẾ TP. HỒ CHÍ MINH

Số: 1827 /SY-HC-LT

SAO Y BẢN CHÍNH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 10 năm 2011

TL. CỤC TRƯỞNG

TRƯỞNG PHÒNG HÀNH CHÍNH – LƯU TRỮ



Bùi Văn Tường

Nơi nhận:

- BLĐ Cục;
- Các phòng;
- CCT Q/H;
- Website Cục thuế;
- Website qlvb;
- Lưu: HC. 132644