

Số: /BC-UBND

Nghi Xuân, ngày tháng năm 2021

BÁO CÁO

**Đánh giá tình hình thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất,
thuê mặt nước theo Luật Đất đai năm 2013**

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Hà Tĩnh.

Thực hiện Văn bản số 2988/STC-GCS ngày 02/8/2021 của sở Tài chính về việc báo cáo đánh giá tình hình thực hiện các chính sách về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật đất đai năm 2013.

Sau khi xem xét Báo cáo số 1124/BC-CCT ngày 06/8/2021 của Chi cục Thuế huyện, UBND huyện Nghi Xuân báo cáo một số nội dung như sau:

1. Đánh giá tình hình thực hiện các chính sách về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật đất đai năm 2013

1.1. Chính sách thực hiện nghĩa vụ tài chính khi người sử dụng đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Điều 57, Luật đất đai năm 2013:

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

Tại Điều 57, Luật Đất đai năm 2013:

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

.....

c) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng”.

Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, được sửa đổi bổ sung bởi các Nghị định 135/2016/NĐ-CP; Nghị định 123/2017/NĐ-CP và các Thông tư hướng dẫn thi hành về thu tiền sử dụng đất thì chưa có quy định về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về thu tiền

sử dụng đất khi chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp.

1.2. Chính sách luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT:

Trước thời điểm tháng 6 năm 2016, việc thực hiện trình tự, thủ tục, luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thực hiện theo công văn 15286/BTC-QLCS ngày 23/10/2014 của Bộ Tài chính. Đến ngày 22/6/2016 thực hiện theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT Thông tư liên tịch giữa Bộ Tài chính và Bộ tài nguyên và Môi trường, quy định về hồ sơ và trình tự thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất. Về cơ bản, khi thực hiện rất thuận lợi, việc sai sót và chậm trễ trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai rất ít khi xảy ra, đáp ứng được quy định giải quyết trong 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Tuy nhiên, từ khi thực hiện việc nhận và trả hồ sơ thuế qua Trung tâm Hành chính công cấp huyện và thực hiện TTHC theo Quy định của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố danh mục và quy trình nội bộ TTHC lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của sở TNMT và VP ĐKDD áp dụng cho người SDD tại Quyết định số 1599/QĐ-UBND ngày 29/3/2021 của UBND tỉnh, thì đã xảy ra rất nhiều sai sót, bất cập và chậm trễ.

1.3. Chính sách Nghị định 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất:

Tại điều 2, Nghị định 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất, quy định: *“Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01/3/2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. kể từ ngày 01/3/2021 trở về sau thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ”*.

Tuy nhiên, Nghị định 79/2019/NĐ-CP không quy định rõ hộ gia đình và cá nhân có phải nộp tiền chậm nộp khi thanh toán chậm tiền sử dụng đất trước ngày 01/3/2021 hay không? (Ví dụ: Hộ A được ghi nợ trước ngày 01/3/2016, ngày đến hạn nộp tiền ghi nợ là ngày 23/5/2017, nhưng đến ngày 26/02/2021 hộ mới thanh toán tiền ghi nợ. Khoảng thời gian chậm nộp từ ngày 23/5/2017 đến ngày 26/2/2021 hộ A có phải tính tiền chậm nộp hay không?)

1.4. Chính sách xác định giá đất đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Hiện nay, giá chuyển nhượng bất động sản thực tế trên thị trường cao hơn nhiều so với giá của bảng giá đất do UBND tỉnh quy định và giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng (cao hơn 20%). Mặc dù cơ quan thuế có đầy đủ dữ liệu để xác định (các dữ liệu đấu giá đất trước đó hoặc các dữ liệu mua bán bất động sản trước đó), nhưng các lần chuyển nhượng thứ phát tiếp theo của cùng thửa đất thì giá kê khai rất thấp.

Tại khoản 2, Điều 19 Nghị định 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân, quy định:

“2. Giá chuyển nhượng bất động sản được xác định cụ thể như sau:

a) Giá chuyển nhượng là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

b) Trường hợp, hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định như sau:

- Phần giá trị đất chuyển nhượng được xác định căn cứ theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng;

-”

Từ thực tế đó, khi xác định nghĩa vụ tài chính về mua bán, chuyển nhượng bất động sản, mặc dù cơ quan thuế có đầy đủ dữ liệu nhưng rất khó để đấu tranh, ấn định thuế theo quy định của pháp luật.

1.5. Chính sách thực hiện Nghị định số 17/2018/NĐ-CP ngày 02/02/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 67/2014/NĐ-CP về một số chính sách phát triển thủy sản.

Theo quy định tại Khoản 4, Điều 6, Nghị định 67/2014/NĐ-CP ngày 07/7/2014 quy định về chính sách phát triển thủy sản, quy định:

“.....

Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho hoạt động nuôi trồng thủy, hải sản của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân”

Tuy nhiên, tại Khoản 19, Điều 1, Nghị định 17/2018/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 67/2014/NĐ-CP, quy định:

“4. Thời gian thực hiện các chính sách quy định trong nghị định này như sau:

a) Thời gian thực hiện các chính sách quy định tại Điều 3; Khoản 3, Điều 4; Điều 5, Điều 6 và Điều 7 của Nghị định 67/2014/NĐ-CP thực hiện hết ngày 31/12/2020”.

Như vậy, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất để thực hiện chính sách phát triển thủy sản sẽ không còn được miễn, giảm tiền sử dụng đất kể từ ngày 01/01/2021. Điều này bất cập với thực tế là các tổ chức, cá nhân thuê đất trước đây nếu lựa chọn phương án miễn, giảm theo quy định của pháp luật đầu tư thì chế độ ưu đãi miễn, giảm lên đến 15 năm.

2. Kiến nghị, đề xuất các nội dung cần sửa đổi, bổ sung các chính sách về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật đất đai năm 2013

2.1. Chính sách thực hiện nghĩa vụ tài chính khi người sử dụng đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Điều 57, Luật Đất đai năm 2013: Đề nghị cấp có thẩm quyền bổ sung quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất rừng sản xuất sang đất nuôi trồng thủy sản

2.2. Chính sách luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT: Để thực hiện tốt công tác cải cách TTHC thuế, tạo thuận lợi tối đa cho NNT, đề nghị cấp có thẩm quyền chỉ đạo thực hiện đúng theo Quy định tại Thông tư liên tịch 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.3. Chính sách Nghị định 79/2019/NĐ-CP, ngày 26/10/2019 sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất: Đề nghị cấp có thẩm quyền quy định rõ hộ gia đình và cá nhân có phải nộp tiền chậm nộp khi thanh toán chậm tiền sử dụng đất trước ngày 01/3/2021 hay không?

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính gửi Sở Tài chính xem xét, tổng hợp báo cáo Bộ Tài chính, UBND tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Văn phòng HĐND-UBND huyện;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch;
- Chi cục Thuế huyện;
- Lưu: VT, TCKH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Viết Hưng