

BỘ TÀI CHÍNH**BỘ TÀI CHÍNH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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.