

Số: 1245 /TCT- TS

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2007

V/v: Lệ phí trước bạ nhà, đất

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà

Trả lời Công văn số 958/CT-THDT ngày 01/03/2007 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà V/v “Vướng mắc chính sách thu lệ phí trước bạ”, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

1/Về việc không thu lệ phí trước bạ đối với đất thuê :

Tại Mục II, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ (LPTB) quy định :

“Tổ chức, cá nhân Việt Nam ...có các tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ nêu tại mục I phần này, phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ các trường hợp không phải nộp nêu tại mục III phần này).”

Như vậy, chủ tài sản chỉ phải kê khai, nộp LPTB khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, tại điểm 2, mục I, Thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 8/1/2007 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 95/2005/TT-BTC (nêu trên) quy định trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ là : “Đất thuê ...của tổ chức, cá nhân đã có quyền sử dụng đất hợp pháp”. Trong trường hợp này, người thuê đất của tổ chức, cá nhân khác chỉ có quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng thuê, người cho thuê không chuyển nhượng quyền sử dụng, người thuê đất không có “quyền” để xin xác lập “quyền sử dụng đất” nên không phải nộp LPTB.

Tại Khoản 2 Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ Về thi hành Luật Đất đai cũng đã quy định :

“2. Nhà nước không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau:

....

c) Người sử dụng đất do thuê, thuê lại của người khác mà không phải là đất thuê, thuê lại trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này;”.

Tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp là tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xác nhận người sử dụng đất có (hay không có) quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của cơ quan Tài nguyên & Môi trường theo quy định của pháp luật.

2/Về việc không thu LPTB đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Thông tư số 02/2007/TT-BTC :

Tổng cục Thuế đã có công văn số 420/TCT-TS ngày 22/01/2007 gửi Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về thu lệ phí trước bạ đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (bản Photocopy đính kèm) trong đó đã nêu rõ :
“...cần lưu ý việc không thu lệ phí trước bạ theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 50 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP chỉ thực hiện đối với nhà ở và áp dụng kể từ ngày Nghị định số 90/2006/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, **tính theo thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.**”

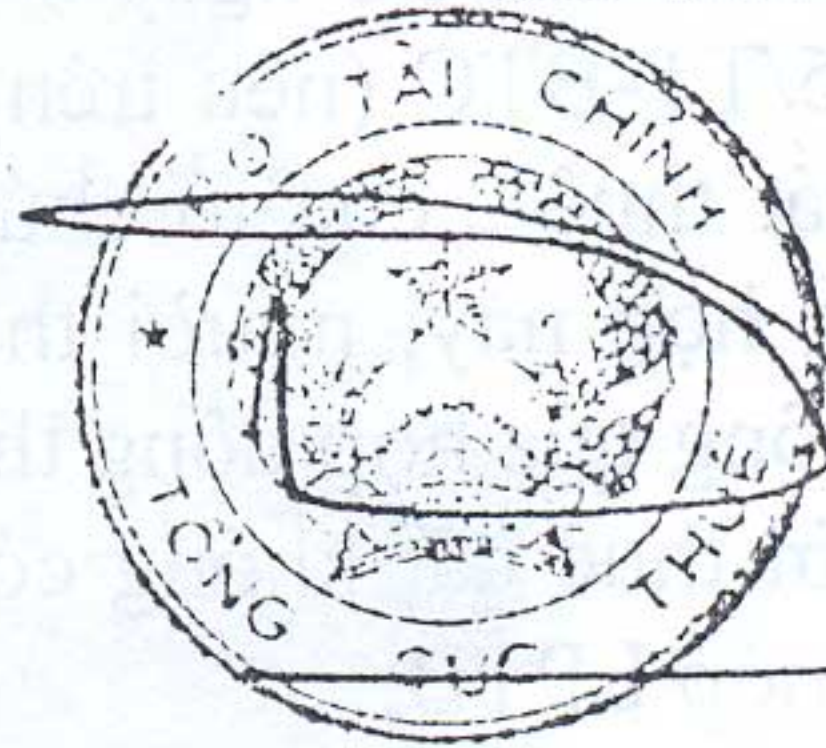
Theo đó, trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở từ trước ngày Thông tư 02/2007/TT-BTC có hiệu lực thi hành nhưng không đăng ký nộp lệ phí trước bạ, nay chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác thì hộ gia đình, cá nhân đó không bị truy thu lệ phí trước bạ.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, TS.

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Phạm Duy Khương