

Số: 1653 /TCT-TS  
V/v chính sách thu tiền sử dụng đất  
và lệ phí trước bạ đất

Hà Nội, ngày 09 tháng 5 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng.

Trả lời Công văn số 1823/CT-TTHT ngày 17/4/2006 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng về việc thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ đối với nhà đất đã có Trích lục Sổ nghiệp chủ nhà ở, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

- Tại Khoản 4, Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất".

Do vậy, trường hợp ông Nguyễn Văn Út nếu sử dụng đất ở ổn định từ năm 1960, nay được Ủy ban nhân dân phường xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Út không phải nộp tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại điểm 9.a, Mục III 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 quy định trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ là: "Chủ tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản, nay đổi giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ tài sản (trừ trường hợp còn ghi nợ lệ phí trước bạ hoặc nghĩa vụ tài chính trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng hoặc khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng có phát sinh chênh lệch tăng diện tích nhà, diện tích đất hoặc thay đổi cấp nhà, hạng nhà so với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng cũ thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần chênh lệch tăng). Trường hợp này, chủ tài sản phải cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản đã được cấp (bản cũ)".

Căn cứ các quy định trên, trường hợp ông Út trước đây nếu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay ông Út đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì không phải nộp lệ phí trước bạ, trường hợp cấp lại có phát sinh

tăng diện tích đất thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần diện tích đất chênh lệch tăng.

Nếu trước đây ông Út chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nay ông Út phải nộp lệ phí trước bạ đất khi đăng ký quyền sử dụng đất. Diện tích đất tính lệ phí trước bạ là diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của người sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định và cung cấp cho cơ quan Thuế theo "Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính" ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTMMI ngày 18/4/2005 của liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Đà Nẵng biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TS.3

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương