

Số: 1914 /TCT-TS
V/v: chính sách thu lệ phí trước bạ

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2007

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Trà Vinh.

Trả lời Công văn số 423CT/TT&HT ngày 8/5/2007 của Cục Thuế tỉnh Trà Vinh về việc lệ phí trước bạ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng nhà để kinh doanh, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

1/Về đối tượng phải nộp lệ phí trước bạ :

Tại Khoản 3 (d), Điều 3 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định trường hợp sau đây không phải nộp lệ phí trước bạ:

“3. Đất được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích sau đây:

d) Đất xây dựng nhà để kinh doanh nhà mà tổ chức, cá nhân được phép hoạt động kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Trường hợp doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (là đất nông nghiệp) của các hộ gia đình, cá nhân, sau đó được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà để kinh doanh nhà không phải là trường hợp được Nhà nước giao đất theo quy định trên, do vậy phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2/Về căn cứ để áp dụng đối tượng thuộc diện phải nộp/không phải nộp lệ phí trước bạ :

Tại Điều 2 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ Về thu tiền sử dụng đất quy định về “Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất” bao gồm :

“1. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích sau đây:

- a) Hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở;
- b) Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

2. Người đang sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng từ các loại đất sau đây sang sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều này :

a) Đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối;

..."

Tại Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ Về thu tiền sử dụng đất cũng có quy định về "Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất" tương tự như trên.

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 hay năm 2003 thì người được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc người đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng sang đất ở là 2 trường hợp riêng biệt thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất. Không xảy ra trường hợp người đang sử dụng đất vừa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, vừa được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (như vậy, người sử dụng đất phải nộp 2 lần tiền sử dụng đất). Và trong trường hợp này, căn cứ để áp dụng chính sách thu lệ phí trước bạ là quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Trà Vinh 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