

Số: 2526 /TCT-TS
V/v thuế chuyển quyền sử dụng đất
và lệ phí trước bạ

Hà Nội, ngày 17 tháng 7 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thanh Hoá.

Trả lời Công văn số 472/CT-THDT ngày 19/6/2006 của Cục Thuế tỉnh Thanh Hoá về việc thu lệ phí trước bạ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/- Khoản 1, Khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định các loại giấy tờ và các điều kiện có liên quan đối với các giấy tờ đó để người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất; trong các loại giấy tờ này bao gồm cả giấy tờ về quyền sử dụng đất.

- Điểm a, khoản 9, Mục III, Phần I 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: "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)".

Như vậy, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 9(a), mục III, Phần I Thông tư số 95/2005/TT-BTC nêu trên thì không phải nộp lệ phí trước bạ khi được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các trường hợp khác phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định.

2/- Điểm 1 mục I Phần III Thông tư số 95/2005/TT-BTC nêu trên quy định: "Mỗi lần nhận tài sản (do mua, chuyển nhượng, chuyển đổi, được biếu, tặng, cho, thừa kế...), chủ tài sản (hoặc người được chủ tài sản uỷ quyền) phải kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo mẫu tờ khai do Bộ Tài chính quy định ban hành kèm theo Thông tư này...".

Trường hợp thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ, cơ quan Thuế xác nhận tại mục "Không thu lệ phí trước bạ (nếu có)" theo mẫu Thông báo nộp lệ phí trước bạ ban hành kèm theo Thông tư số 95/2005/TT-BTC nêu trên.

Khoản 1, Điều 11 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định: "Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm kê khai với cơ quan thuế nơi có đất chuyển quyền về loại đất, diện tích, vị trí, giá trị đất chuyển quyền theo mẫu tờ khai của cơ quan thuế".

Trường hợp người chuyển quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không thuộc diện chịu thuế hoặc được miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất, cơ quan Thuế xác nhận vào Thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT 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 hoặc ra quyết định miễn, giảm thuế theo quy định tại Thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 19/2000/NĐ-CP nêu trên.

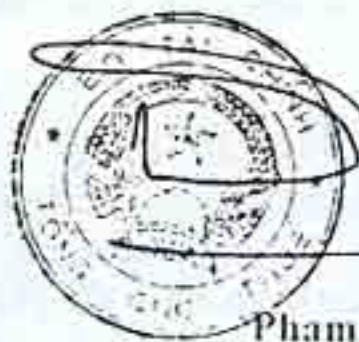
Như vậy, các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ, không thuộc diện chịu thuế hoặc được miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất đều phải thông qua cơ quan Thuế để lập tờ khai và xác nhận khi được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời việc này không liên quan đến trường hợp người sử dụng đất phải nộp hay không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Thanh Hoá biết và thực hiện./. ✕

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế các tỉnh, thành phố
- Lưu: VT, TS. ✕

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



Phạm Duy Khương